TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÁNH LINH,** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: **08** /2024/QĐST-DS	*Tánh Linh, ngày 03 tháng 6 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Ông Phan Đình Phú.

Thư ký phiên họp: Ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên họp: Ông Hoàng Thái Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, mở phiên họp sơ thẩm cong khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 33/2024/TLST-DS, ngày 29 tháng 01 năm 2024, về việc: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu", theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2024/QĐST-DS, ngày 04 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên họp số 17/2024/QĐST-DS, ngày 17 tháng 5 năm 2024, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

- *Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:* Chấp hành viên thuộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Bà Vũ Thị N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị Hùng N, sinh năm: 1977;

2. Ông Đinh Văn H, sinh năm: 1973;

3. Bà Đinh Thị Hà T, sinh năm: 1993;

4. Ông Đinh Trường G, sinh năm: 1996;

Cùng địa chỉ: Khu phố L.H X, thị trấn L.T, huyện T.L, tỉnh B.T;

5. Bà Nguyễn Thị Hòa, sinh năm: 1977, địa chỉ: Khu phố L.T, thị trấn L.T, huyện T.L, tỉnh B.T;

6. Ông Trần Đình Trung, sinh năm: 1972, nơi cư trú: Khu phố L.T, thị trấn L.T, huyện T.L, tỉnh B.T;

7. Bà Trần Thị Kim Tuyết, sinh năm: 1983, nơi cư trú: Khu phố L.T, thị trấn L.T, huyện T.L, tỉnh B.T;

8. Văn phòng Công chứng Trần Ngạn, địa chỉ: Số 426, đường Trần hưng Đạo, khu phố Lạc Hóa 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Theo đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự đề ngày 24/01/2024 và trong quá trình xét đơn yêu cầu cũng như tại phiên họp, người yêu cầu là Chấp hành viên thuộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, bà Vũ Thị N trình bày:

Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án đề ngày 14/9/2022, của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T, và ông Lê Nho N, bà Đặng Thị T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 859/QĐ-CCTHADS, số 860/QĐ-CCTHADS, cùng ngày 15/9/2022, đối với người có nghĩa vụ thi hành án là bà Phạm Thị Hùng N, với tổng số tiền là 835.000.000 đồng (trong đó ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T có yêu cầu tính lãi chậm thi hành án đối với số tiền 185.000.000 đồng).

Ngày 13/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đã tiến hành xác minh thông tin tài sản của người có nghĩa vụ thi hành án tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tánh Linh, kết quả xác minh thể hiện, ngày 16/9/2022, ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công

chứng cùng ngày. Đồng thời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tánh Linh cũng xác định bà N, ông H không còn tài sản nào khác trên địa bàn huyện Tánh Linh.

Để có căn cứ thi hành án theo yêu cầu, Chấp hành viên đã nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị Hùng N thực hiện nghĩa vụ thi hành án, hoặc cung cấp thông tin về tài sản khác đủ đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án nhưng bà N không phối hợp, không cung cấp thông tin. Ngày 29/12/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh tống đạt Thông báo số 178/TB-THADS, ngày 28/12/2023, về việc giải quyết tranh chấp, yêu càu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án, cho người được thi hành án là ông Lê Nho N, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T, nhưng đã hết thời hạn 15 ngày mà người được thi hành án không yêu cầu, không khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu.

Do vậy, áp dụng khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015, của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, ngày 17/3/2020, Chấp hành viên được phân công giải quyết đơn yêu cầu thi hành án, bà Vũ Thị N, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, là vô hiệu, đồng thời, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hợp đồng được tuyên bố là vô hiệu. Căn cứ để Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà N, ông H với bà Hòa vô hiệu là do hợp đồng này được giao kết sau thời điểm Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh ban hành 02 Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 35/2022/QĐCNHGT-DS, và số 36/2022/QĐCNHGT-DS, cùng ngày 12/9/2022, ngoài ra không còn căn cứ nào khác.

Trong quá trình chuẩn bị xét đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự và tại phiên họp, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Thị Hùng N trình bày:

Căn cứ Quyết định số 38/2021/QĐST-DS, ngày 29/7/2021, của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, vợ, chồng bà N có trách nhiệm thanh toán cho vợ, chồng ông Trần Đình Trung, bà Nguyễn Thị Hòa, với số tiền là 717.000.000 đồng, tiếp tục chịu tiền lãi với mức lãi suất 11,9%/năm đối với số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng, tính từ ngày 16/7/2021. Do vợ, chồng bà N chỉ đang có quyền sử dụng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, tuy nhiên thửa đất này tại thời điểm đó cũng đang thế chấp để đảm bảo khoản vay khoảng hơn 01 tỷ đồng (số tiền chính xác bà N không nhớ rõ) tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt. Vợ, chồng vợ, chồng bà N cùng thỏa thuận và thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho vợ, chồng bà Hòa với số tiền khoảng 1,8 tỷ đồng (trong đó bà Hòa có trách nhiệm thanh toán khoản vay hơn 01 tỷ đồng của vợ, chồng bà N tại Ngân hàng và cấn trừ toàn bộ nghĩa vụ thi hành án của vợ, chồng bà N đối với bà Hòa).

Sau khi các bên thỏa thuận kết kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022, vợ, chồng bà N được bà Hòa cho tiếp tục sử dụng nhà, đất này trong thời gian xây dựng nhà khác. Đến tháng 6/2023, bà Hòa chuyển nhượng nhà, đất này cho bà Trần Thị Kim Tuyết, cư trú tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh.

Đối với yêu cầu của Chấp hành viên, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, là vô hiệu thì bà N không đồng ý, bởi lẽ việc nhận chuyển nhượng của vợ, chồng bà N là hoàn toàn hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất này không bị kê biên, phong tỏa, hay hạn chế thực hiện việc chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng thực tế là đúng với giá trị của thửa đất, không nhằm trốn tránh

thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba, các bên tham gia hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ, chồng bà N xác định là không còn liên quan nữa, do vợ, chồng bà N không còn là người có quyền theo quy định của pháp luật.

Tại phiên họp, bà Phạm Thị Hùng N không có ý kiến đối với yêu cầu của Chấp hành viên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, làm sao mỗi người đang yêu cầu thi hành án đối với gia đình bà N đều được chi trả một ít. Giải thích về giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng, không đúng với giá trị giao dịch thực tế thì bà N xác định tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chỉ mong muốn thực hiện nhanh thủ tục chứ không đọc kỹ nội dung hợp đồng, nên cũng không biết rõ giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là bao nhiêu.

Trong quá trình chuẩn bị xét đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Hòa trình bày:

Nội dung trình bày của bà Phạm Thị Hùng N là đúng sự thật, bà Hòa xác định giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất là 1,8 tỷ đồng, số tiền này được bà Hòa thanh toán nợ cho vợ, chồng bà N tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, và cấn trừ thực hiện nghĩa vụ thi hành án của vợ, chồng bà N đối với vợ, chồng bà Hòa. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất này là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với người khác. Hiện nay, thửa đất này và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được vợ, chồng bà Hòa chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim Tuyết, với giá trị chuyển nhượng là 1,8 tỷ đồng.

Bà Hòa không đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên, bởi lẽ việc nhận chuyển nhượng của bà Hòa, cũng như việc vợ, chồng bà Hòa chuyển nhượng cho bà Tuyết là hoàn toàn hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất này không bị kê biên, phong tỏa, hay hạn chế thực hiện việc chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng thực tế là đúng với giá trị của thửa đất, không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba, các bên tham gia hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Trong quá trình chuẩn bị xét đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim Tuyết trình bày:

Về việc bà Tuyết nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hòa và ông Trần Đình Trung đối với thửa đất số 97, với giá trị thực tế khi chuyển nhượng là 1,8 tỷ đồng. Khi các bên ký kết hợp đồng, các bên chỉ mong muốn làm sao có thể đăng ký chuyển quyền sử dụng nên giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng (170 triệu đồng) chỉ mang tính chất tượng trưng, không phải là giá trị thật khi thực hiện việc chuyển nhượng. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất này không bị kê biên, phong tỏa, hay hạn chế thực hiện việc chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng thực tế là đúng với giá trị của thửa đất, không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba, các bên tham gia hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, Công chứng viên Trần Ngạn, Văn phòng Công chứng Trần Ngạn trình bày:

Việc công chứng hợp đồng giữa các bên đảm bảo theo quy định pháp luật, thời điểm ký công chứng không có văn bản của cơ quan, tổ chức ngăn chặn hay bị hạn chế việc chuyển nhượng, giữa các bên lập hợp đồng là tự nguyện, và Văn phòng Công chứng đã ký xác nhận hợp đồng là đúng trình tự quy định.

Tại phiên họp, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày của bà Phạm Thị Hùng N, đối với yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh thì ông H không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên họp:

- Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã tiến hành thụ lý và chuẩn bị xét đơn yêu cầu, mở phiên họp, hoãn phiên họp đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên họp, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng

trách nhiệm, quyền hạn, người tham gia phiên họp đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung việc dân sự: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự, kết quả trình bày ý kiến của những người tham gia phiên họp, đủ căn cứ để xác định yêu cầu của Chấp hành viên Vũ Thị N, thuộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự đã được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh nhận định:

[1] Tại Quyết định Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 859/QĐ-CCTHADS, bà Phạm Thị Hùng N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Nho N, bà Đặng Thị T với số tiền 650.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi chậm thi hành án, và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 860/QĐ-CCTHADS, bà Phạm Thị Hùng N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T với số tiền là 185.000.000 đồng, có yêu cầu lãi chậm thi hành án. Các quyết định này được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh ban hành cùng ngày 15/9/2022, theo đơn yêu cầu của người được thi hành án. Để có căn cứ thi hành án, ngày 13/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đã tiến hành xác minh thông tin về quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tánh Linh, theo đó ngày 16/9/2022, ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tánh Linh đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/2022.

[2] Ngày 28/12/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh ban hành Công văn số 178/TB-THADS, về việc giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án, gửi ông Lê Nho N, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T, hướng dẫn quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó cho người được thi hành án. Tuy nhiên, đã hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được cấp, tống đạt thông báo này (ngày 29/12/2023), người được thi hành án không thực hiện quyền của mình như được hướng dẫn. Chính vì vậy, Chấp hành viên được phân công giải quyết đơn yêu cầu thi hành án là bà Vũ Thị N có trách nhiệm, quyền hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự liên quan đến tài sản thi hành án, và yêu cầu này của Chấp hành viên là thực hiện trách nhiệm, quyền hạn được giao, không phải do mâu thuẫn, xung đột về quyền, lợi ích hợp pháp hay tranh chấp giữa các bên.

[3] Chấp hành viên Vũ Thị N yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015, của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, ngày 17/3/2020. Mặc dù, hợp đồng này là văn bản được công chứng, tuy nhiên tại Điều 52 Luật Công chứng không quy định Chấp hành viên có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, và tại Điều 186, Điều 187 Bộ luật Tố tụng dân sự không xác định Chấp hành viên có quyền khởi kiện vụ án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Chính vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh thụ lý, giải quyết theo trình tự việc dân sự, xác định yêu cầu giải quyết: "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" là phù hợp với quy định tại khoản 10 Điều 27, Điều 362 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông Lê Nho N, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị T là người được thi hành án, không phải là một trong các bên tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, thuộc Giấy chứng nhận số AB 069912 nên không có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Việc Chấp hành viên Vũ Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng là thực hiện theo trách nhiệm, quyền hạn do pháp luật thi hành án dân sự quy định, nên quyền và lợi ích hợp pháp của những người yêu cầu thi hành án là từ hoạt động thi hành án của cơ quan thi hành án. Chính vì vậy, việc xem xét, đánh giá yêu cầu của Chấp hành viên không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người này, nên Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh không xác định ông Ngọc, bà Thúy, ông Thịnh, bà Thủy là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Trường hợp, người được thi hành án cho rằng quyết định, hành vi của Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

[5] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97 là thể hiện chính kiến của họ đối yêu cầu của Chấp hành viên, nên Tòa án không xác định đây là tranh chấp giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người yêu cầu, bởi lẽ, như đã phân tích tại Mục [2], không tồn tại mâu thuẫn, xung đột về quyền, lợi ích hợp pháp giữa các bên.

[6] Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G, nhưng không nhận được bản ghi ý kiến, đến Tòa án để cung cấp lời khai, không tham gia phiên họp là không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình, nên được xem là từ bỏ quyền của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị Hòa và ông Trần Đình Trung, bà Trần Thị Kim Tuyết, Công chứng viên Trần Ngạn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 367 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiếp tục phiên họp là phù hợp.

[7] Bà Phạm Thị Hùng N xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh,

huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912 cho bà Phạm Thị Hòa là để thi hành nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định số 38/2021/QĐST-DS, ngày 29/7/2021, của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, cho ông Trần Đình Trung và bà Nguyễn Thị Hòa với số tiền là 717.000.000 đồng, tiếp tục chịu tiền lãi với mức lãi suất 11,9%/năm đối với số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng, tính từ ngày 16/7/2021, và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, với số tiền hơn 01 tỷ đồng. Bà Nguyễn Thị Hòa cũng xác nhận nội dung trình bày này của bà N, xác định giá trị nhận chuyển nhượng thực tế đối với thửa đất số 97 là 1,8 tỷ đồng, trong đó hơn 01 tỷ đồng là để trả nợ vay của bà N tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, và gần 800 triệu là để thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với vợ, chồng bà Hòa. Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh và Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, theo đó ngày 22/10/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 95/QĐ-CCTHADS, đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hòa và ông Trần Đình Trung về nghĩa vụ trả 717.000.000 đồng, tiếp tục chịu tiền lãi với mức lãi suất 11,9%/năm đối với số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng, tính từ ngày 16/7/2021 của bà Phạm Thị Hùng N và ông Đinh Văn H. Ngày 14/9/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh lập biên bản về việc người được thi hành án (Bà Hòa và ông Trung) yêu cầu đình chỉ thi hành án đối với nghĩa vụ thi hành án của bà N, ông H. Tại Văn bản số 46/2024/CV-BTHU, ngày 06/3/2024, Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, Chi nhánh Bình Thuận, Phòng Giao dịch Tánh Linh cung cấp thông tin, ngày 14/9/2022, ông H và bà N đã tất toán khoản vay 01 tỷ đồng nợ gốc và 10 triệu đồng nợ lãi tại Ngân hàng. Như vậy, lời trình bày của bà N và bà Hòa về việc gia đình bà N chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, cho bà Nguyễn Thị Hòa nhằm thi hành nghĩa vụ trả nợ cho vợ, chồng bà Hòa và Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, với tổng số tiền khoảng 1,8 tỷ đồng là có căn cứ. Mặt khác, người yêu cầu là Chấp hành viên Vũ Thị N cũng không có ý kiến đối với giá trị thực tế các bên chuyển nhượng, không yêu cầu Tòa án thực hiện định giá và không nộp tạm ứng chi phí tố tụng để Tòa án thực hiện việc định giá.

[8] Ngày 23/5/2023, Văn phòng Công chứng Trần Ngạn thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, giữa người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, ông Trần Đình Trung và người nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Kim Tuyết. Cả bà Hòa và bà Tuyết đều xác định giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất là 1,8 tỷ đồng, còn giá trị ghi trên hợp đồng (170 triệu đồng) chỉ là giá trị tượng trưng, nhằm nhanh chóng thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng sang cho người nhận chuyển nhượng. Bà Tuyết xác định khi thực hiện nhận chuyển nhượng tài sản này, bà Tuyết biết gia đình bà N đang sử dụng nhà và đất nhưng vì thấy hoàn cảnh khó khăn của gia đình bà N nên sau khi nhận chuyển nhượng, vẫn tiếp tục cho gia đình bà N tiếp tục mượn để ở. Hiện nay, bà Tuyết có nhu cầu sử dụng nên muốn lấy lại nhà và đất nhưng bà N không phối hợp. Bà Hòa và bà Tuyết cũng xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất này không bị kê biên, phong tỏa, hay hạn chế thực hiện việc chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng thực tế là đúng với giá trị của thửa đất, không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba, các bên tham gia hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[9] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 859/QĐ-CCTHADS, số 860/QĐ-CCTHADS, cùng ngày 15/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, mà để thi hành nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định thi hành án số 95/QĐ-CCTHADS, và trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt. Mặt khác, ngày 14/6/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tánh Linh đã đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng thửa đất này sang bà Trần Thị Kim Tuyết, theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 23/5/2023. Bà Tuyết được xác định là

người thứ ba ngay tình, quyền và lợi ích hợp pháp được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

[10] Người yêu cầu cũng xác định tại thời điểm các bên tiến hành giao kết và đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh không ban hành hay thi hành án bất kỳ văn bản nào về việc kê biên, phong tỏa tài sản, cấm chuyển quyền tài sản đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912.

[11] Đối với hành vi ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế mà các bên thỏa thuận là ảnh hưởng đến hoạt động quản lý hành chính của Nhà nước, nhưng không làm ảnh hưởng đến việc thi hành các Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 859/QĐ-CCTHADS, số 860/QĐ-CCTHADS, cùng ngày 15/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 10 Điều 27, khoản 6 Điều 68, Điều 91, Điều 361, Điều 362, Điều 369, Điều 370, Điều 372 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự;

- Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015, của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, ngày 17/3/2020.

- Điều 52 Luật Công chứng;

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 133 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Vũ Thị N, thuộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng ngày 16/9/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Hùng N, bà Đinh Thị Hà

T, ông Đinh Trường G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00, có diện tích 370m^2, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 14/3/2005 cho hộ ông Đinh Văn H, là vô hiệu.

- Lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Chấp hành viên không phải chịu lệ phí giải quyết việc dân sự;

- Quyền kháng cáo, kháng nghị: Người yêu cầu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết việc dân sự có quyền kháng cáo quyết định giải quyết việc dân sự trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Tòa án ra quyết định. Trường hợp họ không có mặt tại phiên họp giải quyết việc dân sự thì thời hạn đó được tính từ ngày họ nhận được quyết định giải quyết việc dân sự hoặc kể từ ngày quyết định đó được thông báo, niêm yết. Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định giải quyết việc dân sự trong thời hạn 10 ngày, Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu: Tổ HCTP; HS vụ án.

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

(Đã ký)

Phan Đình Phú