TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-ST
Ngày: 26 -8 - 2025
V/v "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tịnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Sỹ Luận
2. Ông Nguyễn Duy Khải

- Thư ký Tòa án phiên tòa: Ông Trần Minh Toản – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, về việc "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyên sử dụng đất vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXX-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1974
Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm: 1976
Địa chỉ: cùng khu phố T, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

* Bị đơn: Ông Trần Mạnh H, sinh năm: 1983. (vắng mặt)
Bà Phan Thi Trà N, sinh năm: 1988.(có mặt)
Địa chỉ: khu phố G, phường P, tỉnh Đồng Nai

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ngân hàng E
Địa chỉ: tầng H, văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G L, phường B quận A, TP H. (có mặt)
2. Ông Phan Văn P, sinh năm: 1999. (vắng mặt)
Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2025 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà L và ông L1 trình bày:

Ông bà là người được thi hành án đối với Bản án số 131/2024/DS -PT ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, theo đó bà Phan Thị Trà N1 và ông

Trần Mạnh H có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh L1 số tiền 6.100.000.000 đồng (Sáu tỷ một trăm triệu đồng)".

Ngày 25/7/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long đã ra Quyết định Thi hành theo yêu cầu số 638/QĐ – CCTHADS thi hành đối với Trần Mạnh H và bà Phan Thị Trà N1. Trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án thì có 02 quyền sử dụng đất: 160m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 37 và Quyền sử dụng đất 160m^2 thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37 cùng tọa lạc tại khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh D1 – Phòng G (E).

Đến ngày 27/3/2025, bà N1 ông H đã chuyển nhượng các thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1931, quyển số 03/2025/STP/CC-SCC/HĐGD sang cho ông Phan Văn P.

Ông L1 và bà L cho rằng việc bà N1, ông H chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên cho ông P là trái quy định pháp luật, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do đó ông L1 bà L yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1931, quyển số 03/2025/STP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2025, tại văn phòng C, giữa Ông Trần Mạnh H, bà Phan Thị Trà N1 với ông Phan Văn P đối với diện tích 160m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 37 và Quyền sử dụng đất 160m^2 thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37 cùng tọa lạc tại khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Hiện tại ông bà biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông H bà N1 và ông P đã thỏa thuận hủy và ông bà đã được Tòa án giải thích về việc đối tượng khởi kiện không còn. Tuy nhiên ông bà không đồng ý rút đơn khởi kiện mà vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn bà Phan Thị Trà N1 trình bày: Trong quá trình xử lý nợ cho Ngân hàng E thì bà và ông H đã thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Phan Văn P vào ngày 27/3/2025. Bà và ông H không hề có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà L ông L1.

Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và biết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sai sót trong việc ghi số tiền chuyển nhượng thì ngày 8/5/2025 giữa các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giao hai tài sản này lại cho Ngân hàng E xử lý nợ theo Quyết định của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Ngân hàng E trình bày:

Ngày 10/09/2024, TAND Thị xã Phước Long đã có "Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại tòa án" của các đương sự số 12/2024/QĐCNHGT-KDTM, nội dung: Buộc Công ty TNHH MTV S (Công ty) thanh toán cho E nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 26/08/2024 là 7.276.875.843 đồng, tiền lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 27/08/2024 đến khi Công ty TNHH MTV S thanh toán xong nợ. Trường hợp Công

ty TNHH MTV S không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì E được quyền yêu cầu Thi hành án để xử lý các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay.

Trong quá trình xử lý và thu hồi nợ xấu theo chủ trương của Chính Phủ, chủ tài sản bảo lãnh nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV S là bà Phan Thị Trà N1, ông Trần Mạnh H đã đồng ý chuyển nhượng tài sản là Quyền sử dụng 160,0m2 đất (Thửa đất số: 7, TBĐ số 37) và Quyền sử dụng 160,0m2 đất (Thửa đất số: 8, TBĐ số 37) cùng tọa lạc tại Khu phố E, Phường L, Thị xã P, tỉnh Bình Phước cho bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn P, toàn bộ số tiền chuyển nhượng tài sản trên sẽ được E thu hồi cho khoản nợ của Công ty TNHH MTV S. Việc E đồng ý cho bà Phan Thị Trà N1, ông Trần Mạnh H chuyển nhượng tài sản thế chấp để xử lý nợ xấu tại E là hoàn toàn phù hợp.

Việc nguyên đơn ông L1 bà L khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của E. E đề nghị Tòa án nhanh chóng xử lý vụ việc. Để ngân hàng xử lý nợ đối với công ty S.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm nào.
- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơn vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án dân sự, tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn có nơi cư trú tại phường P nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bị đơn ông Trần Mạnh H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Văn P vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1931, quyển số 03/2025/STP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2025, tại văn phòng C, giữa ông Trần Mạnh H, bà Phan Thị Trà N1 với ông Phan Văn P đối với diện tích 160m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 37 và Quyền sử dụng đất 160m^2 thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37; địa chỉ đất: khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố E, phường

P, tỉnh Đồng Nai), các bên chuyển nhượng là ông Trần Mạnh H, bà Phan Thị Trà N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn P đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng vào ngày 8/5/2025. Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được phòng công chứng Phạm Trung D chứng thực.

Như vậy đối tượng khởi kiện không còn và người khởi kiện là ông L1 bà L đã được Tòa án giải thích. Tuy nhiên người khởi kiện không rút yêu cầu khởi kiện. Vụ án không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1 bà L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã có văn bản hủy bỏ. Do đó đối tượng khởi kiện không còn nên người khởi kiện không có quyền khởi kiện. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1 bà L và đình chỉ vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào căn cứ 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 điều 192, Điều 235; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phía Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Thị Kim L về việc "yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại vụ án.

2. Về án phí: Buộc ông ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Thị Kim L phải liên đới chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn) đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án bà L đã nộp theo biên lai thu số 0003492 ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TA,VKS tỉnh Đ;
- VKS KV 11 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Thị T