

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2024/DS-ST

Ngày: 14/6/2024

V/v “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Tự.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Nghĩa.

2. Bà Đào Thị Ngâm.

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Vũ Trang Nhi - Cán bộ
TAND thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố
Tuy Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLST-DS
ngày 03/01/2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐST-DS
ngày 13 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê D, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị
xã D, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn:

* Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1950; Địa chỉ: đường L, phường B, thành
phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

* Ông Trần Đắc T, sinh năm 1992; Địa chỉ: Khu phố M, phường H, thị xã
D, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng công chứng Trần DNH; Địa chỉ: đường H, Phường S, thành
phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 14/11/2023, tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa ông Trần Ngọc L và ông Trần Đắc T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐmmm, sổ vào sổ cấp GCN CHnnnn do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 02/12/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Theo hồ sơ chuyển nhượng số 000507.TC.001 mà giữa ông Trần Ngọc L chuyển nhượng cho ông Trần Đắc T, do văn phòng công chứng Trần DNH ký chứng nhận ngày 19/02/2022, số công chứng 264, quyền số 02/2022-TP/CC-HĐGD.

Lý do yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu vì đây là giao dịch dân sự vô hiệu giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành Quyết định giám đốc thẩm số 49/2022/DS-GĐT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mà bị đơn ông Trần Ngọc L phải trả cho nguyên đơn ông Lê D số tiền 4.754.098.000 đồng.

- Bị đơn: ông Trần Đắc T, ông Trần Ngọc L trình bày tại bản trình bày ngày 17/01/2024:

Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa căn cứ vào các bản án số 42/2023/DSST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa và bản án số 100/2023/DSPT ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để xem xét tính có căn cứ của việc ông D khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên vô hiệu.

Ông T, ông L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê D

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần DNH có văn bản ngày 26/4/2024 trình bày: Theo hồ sơ chuyển nhượng số 000507.TC.001 mà giữa ông Trần Ngọc L chuyển nhượng cho ông Trần Đắc T, do văn phòng công chứng Trần DNH ký chứng nhận ngày 19/02/2022, số công chứng 264, quyền số 02/2022-TP/CC-HĐGD là đúng quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa ông Trần Ngọc L và ông Trần Đắc T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa ông Trần Ngọc L và ông Trần Đắc T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐmmm, sổ vào sổ cấp GCN CHnnnn do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 02/12/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Xét thấy:

Tại bản án số 82/2020/DS- ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa buộc ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ trả nợ vay cho nguyên đơn Lê D số tiền 4.754.098.000 đồng

Tại bản án số 07/2022/DS-PT ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D đòi bị đơn ông Trần Ngọc L phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho nguyên đơn Lê D số tiền 4.754.098.000 đồng.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, ngày 19/02/2022, ông Trần Ngọc L chuyển nhượng cho ông Trần Đắc T thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ mmm, sổ vào sổ cấp GCN CH nnnn do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 02/12/2011 theo hồ sơ chuyển nhượng số 000507.TC.001”, do văn phòng công chứng Trần DNH ký chứng nhận .

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 49/2022/DS-GĐT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xử hủy Bản án số 07/2022/DS-PT ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giữ nguyên bản án số 82/2020/DS- ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (tức là bị đơn ông Trần Ngọc L phải trả cho nguyên đơn ông Lê D số tiền 4.754.098.000 đồng).

Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 19/02/2022, ông Trần Ngọc L chuyển nhượng cho ông Trần Đắc T thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m²,

loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên thì bị đơn ông Trần Ngọc L không có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng nhà + đất theo hồ sơ chuyển nhượng số 000507.TC.001”, do văn phòng công chứng Trần DNH ký chứng nhận và đã đăng ký biến động sang tên ông Trần Đắc T vào ngày 17/3/2022. Dó đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa ông Trần Ngọc L và ông Trần Đắc T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m² đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông D.

[3] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ án phí DS/ST, nhưng đã nộp tạm ứng 300.000đ nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các 503 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 14/11/2023 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa ông Trần Ngọc L và ông Trần Đắc T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ: đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐmmm, số vào sổ cấp GCN CHnnnn do UBND thành phố Tuy Hòa cấp ngày 02/12/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Vì không có căn cứ.

3. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí DS/ST, đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012849 ngày 03/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP Tuy Hòa;
- Chi cục THADS TP.Tuy Hòa;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Công Tự