

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 53/2019/DS-ST

Ngày: 02-12-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Thương
Ông Nguyễn Chí Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2018/TLST-DS ngày 26/6/2018, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2019/QĐXXST-DS ngày 23/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2019/QĐST-DS ngày 11/11/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1982; cư trú tại xóm 1, thôn H, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn D1 - sinh năm 1975 và bà Đỗ Thị L – sinh năm 1982; địa chỉ hộ khẩu đăng ký thường trú và nơi cư trú cuối cùng: Khu dân cư số 3, thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.

Địa chỉ: Số 163 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Minh H – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q.

(Theo Quyết định ủy quyền số 498/QĐ-STNMT ngày 03/7/2017)

2. Văn phòng Công chứng T1

Địa chỉ: Số 17 đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T – Trưởng văn phòng.

3. Văn phòng Công chứng T2

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn N – Trưởng văn phòng.

4. Văn phòng Công chứng S

Địa chỉ: Quốc lộ 24B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân Th – Trưởng văn phòng.

5. Ông Lê Thành D2 - sinh năm 1980 và bà Trần Thị M - sinh năm 1982; cư trú tại thôn T, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Bà Trần Thị Q - sinh năm 1936 và ông Lê Văn T - sinh năm 1979; cư trú tại khu dân cư số 3, thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H có mặt; đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Văn phòng Công chứng T1, Văn phòng Công chứng S có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L, ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M, bà Trần Thị Q, ông Lê Văn T và đại diện Văn phòng Công chứng T2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 12/11/2015, bà có đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L trả cho bà số tiền 320.000.000đồng. Tại bản án số 07/2016/DSST ngày 05/4/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử buộc ông D1, bà L có trách nhiệm trả cho bà số

tiền 320.000.000đồng. Ngày 10/5/2016, bà nhận được thông báo về việc kháng cáo của ông D1, bà L với nội dung: Ông D1 không đồng ý cùng bà L chịu trách nhiệm trả nợ cho bà H vì không liên quan; bà L chỉ đồng ý trả cho bà số tiền 05 dây biểu là 99.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng. Tại bản án số 70/2016/DS-PT ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên trước ngày xét xử phúc thẩm 03 ngày (tức ngày 08/7/2016) thì ông D1, bà L đã thực hiện xong việc chuyển nhượng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 129) cho ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M. Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 20.000.000đồng trong khi giá thị trường là 600.000.000đồng. Việc ông D1, bà L chuyển nhượng thửa 129 cho ông D2, bà M là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà theo bản án số 07/2016/DSST ngày 05/4/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Q và bản án số 70/2016/DS-PT ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà L với ông D2, bà M đối với thửa 129 được Văn phòng Công chứng T1 công chứng ngày 08/3/2016 là vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động cho ông D2, bà M vào ngày 08/7/2016 tại trang 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2, bà M với bà Trần Thị Q đối với thửa 129 được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 07/6/2017 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn L với đất) giữa bà Q với ông Lê Văn T đối với thửa 129 được Văn phòng Công chứng T2 công chứng ngày 23/5/2018 là vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động cho bà Q vào ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong GCNQSDĐ được UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011; hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông T vào ngày 11/7/2018 đối với thửa 129.

Tại phiên tòa, bà H rút một phần yêu cầu, không yêu cầu hủy chỉnh lý biến động cho ông D2, bà M vào ngày 08/7/2016 tại trang 3 và hủy chỉnh lý biến động cho bà Q vào ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129. Các yêu cầu khác, bà H vẫn giữ nguyên.

** Bị đơn là ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý thụ lý, giấy triệu tập, văn bản trình bày ý kiến nhưng ông D1, bà L không đến Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày ý kiến.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M trình bày:* Ông, bà nhận chuyển nhượng thửa 129 của ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L vào ngày 08/3/2016 với giá 600.000.000đồng, nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng

theo giá quy định của Nhà nước. Đồng thời khi nhận chuyển nhượng, trên đất có ngôi nhà cấp 4, ông D1 và bà L cũng chuyển nhượng luôn cho ông, bà nhưng do chưa có sổ hữu nhà nên ông D1, bà L có viết giấy nhận 600.000.000đồng, trong đó có bao gồm giá trị nhà và quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà có bỏ ra số tiền 130.000.000đồng để sửa lại ngôi nhà. Việc chuyển nhượng thửa 129 giữa ông, bà với ông D1, bà L, được Văn phòng Công chứng T1 công chứng và được chỉnh lý biên động theo quy định của pháp luật là hợp pháp. Khi nhận chuyển nhượng, ông bà hoàn toàn không biết việc ông D1, bà L nợ tiền của bà Nguyễn Thị H. Ông, bà cũng không nhận được thông báo của các cơ quan có thẩm quyền về việc cấm nhận hoặc chuyển nhượng thửa 129. Do đó, việc bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 129 giữa ông, bà với ông D1, bà L và hủy chỉnh lý biên động cho ông, bà trong GCNQSD do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011 là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, bà nên ông, bà không đồng ý. Ông, bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu nên không đồng ý hoàn trả đất, không yêu cầu ông D1 và bà L trả tiền và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông bà sẽ có ý kiến sau hoặc yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Vì lý do công việc nên ông, bà không đến Tòa án để tham gia tố tụng được, yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt ông, bà. Ông, bà không khiếu nại hay thắc mắc gì về việc Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông, bà.

Sau khi Tòa án tỉnh Quảng Ngãi thụ lý vào ngày 26/6/2018, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý thụ lý, giấy triệu tập, văn bản trình bày ý kiến nhưng ông D2, bà M không đến Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Q, ông Lê Văn T:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý thụ lý, giấy triệu tập, văn bản trình bày ý kiến nhưng bà Q, ông T không đến Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày ý kiến. Bà Q và ông T từ chối làm việc với Tòa án vì cho rằng không liên quan, mặc dù Tòa án đã giải thích.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q do ông Lê Văn H đại diện ủy quyền có văn bản trình bày:*

Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q thực hiện việc chỉnh lý biên động cho ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Q và việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T1 do bà Lê Thị Thanh T là người đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:*

Ngày 08/3/2016, Văn phòng Công chứng T1 có ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1084, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L với ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH739371, số vào sổ CH01371 do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L vào ngày 25/11/2011.

Vào lúc 10 giờ ngày 31/8/2016 (sau khi công chứng hợp đồng 05 tháng 23 ngày) Văn phòng Công chứng T1 mới nhận được công văn số 477/CV-THA ngày 26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q về việc phối hợp thi hành án dân sự, không thực hiện việc công chứng đối với thửa đất nêu trên do ông D1, bà L phải thi hành các khoản: nộp án phí dân sự sơ thẩm 16.400.400đồng, trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 320.000.000đồng. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên, Văn phòng Công chứng T1 đã xem xét hồ sơ là hợp pháp, tài sản không bị kê biên, bảo thủ hay ngăn chặn, nên việc Văn phòng Công chứng T1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng nói trên là hoàn toàn phù hợp với pháp luật. Vì điều kiện công việc, bà xin được vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng S do ông Phạm Xuân Th là người đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:*

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thì ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Q đều hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và Văn phòng Công chứng S không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức, cá nhân về việc ngăn chặn ông D2, bà M thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên. Như vậy, việc Văn phòng Công chứng S công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông không thể trực tiếp tham gia tố tụng, ông xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T2 do ông Nguyễn N là người đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:*

Vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 23/5/2018, bà Trần Thị Q và ông Lê Văn T đến Văn phòng Công chứng T2 yêu cầu lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Q và bên nhận tặng cho là ông T đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12 tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ông là người công chứng hợp đồng tặng cho nói trên. Bà Q đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý thông tin chủ sở hữu vào ngày 04/5/2018 trong GCNQSDĐ và có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Q, nên có cơ sở xác định đây là tài sản riêng của

bà Q. Hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ các loại giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng T2 đã thụ lý và giải quyết cho công dân.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 48, Điều 68, 69, 70, 71, 72, 73, 97, 98, 99, 104, Điều 203, 205, 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đối với bị đơn là ông D1, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D2, bà M, bà Q, ông T đều từ chối nhận giấy triệu tập của Tòa án, không đến Tòa án theo giấy triệu tập là không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, 37, 144, 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 128, 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 123, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của bà H đã rút về yêu cầu hủy chính lý biến động tại trang 3 cho ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M vào ngày 08/7/2016 và cho bà Trần Thị Q ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong GCNQSDĐ được UBND huyện T cấp ngày 25/11/2011 đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 25/11/2011 (viết tắt là thửa 129). Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L với ông D2, bà M được Văn phòng Công chứng T1 công chứng ngày 08/3/2016 và giữa ông D2, bà M với bà Q được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 07/6/2017 đối với thửa 129 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 129 giữa bà Q với ông Lê Văn T được Văn phòng Công chứng T2 công chứng ngày 23/5/2018 là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông T vào ngày 11/7/2018 đối với thửa 129. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; Văn phòng Công chứng T1; Văn phòng Công chứng S có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L, ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M, bà Trần Thị Q, ông Lê Văn T và đại diện Văn phòng Công chứng T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử họ.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy chính lý biến động cho ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M vào ngày 08/7/2016 tại trang 3 và hủy chính lý biến động cho bà Trần Thị Q vào ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp cho ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã Nghĩa Phú, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 25/11/2011 (viết tắt là thửa 129), Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Mặt khác, hiện ông Lê Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ đối với thửa 129 vào ngày 11/7/2018, nên việc bà H rút yêu cầu hủy chính lý biến động cho ông D2, bà M và bà Q là hoàn toàn phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà H đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà L với ông D2, bà M đối với thửa 129, được Văn phòng Công chứng T1 công chứng ngày 08/3/2016 là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/12/2015, bà H có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân (viết tắt là TAND) thành phố Q về việc yêu cầu ông D1, bà L phải trả cho bà H số tiền 320.000.000đồng. Ngày 20/11/2015, TAND thành phố Q thụ lý vụ án nói trên. Theo bản án số 07/2016/DSST ngày 05/4/2016 của TAND thành phố Q thì ông D1, bà L cùng có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 320.000.000đồng. Tại bản án số 70/2016/DS-PT ngày 11/7/2016 của TAND tỉnh Quảng Ngãi đã xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 18/10/2016 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q (bút lục 115) và công văn số 666/CV-CCTHA ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q (bút lục 113) thì ngoài tài sản là thửa 129, ông D1, bà L còn tài sản khác là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, xã N cũng được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông D1, bà L vào ngày 25/11/2011 (viết tắt là thửa 128). Tuy nhiên, vào ngày 12/12/2014 ông D1 và bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 128 cho bà Nguyễn Thị Bích Th và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q chính lý biến động tại trang 3 cho bà Th vào ngày 19/01/2015, khi bà H chưa có đơn khởi kiện ông D1, bà L tại TAND thành phố Q.

Đối với thửa 129: Theo tài liệu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh Quảng Ngãi (viết tắt là Ngân hàng Đ) cung cấp cho Tòa án thì vào ngày 03/9/2014 và ngày 24/8/2015, ông D1 và bà L có vay của Ngân hàng Đ 02 lần, mỗi lần vay số tiền 200.000.000đồng. Ngày 07/3/2016, ông D1 là người nộp tiền vào Ngân hàng Đ để tất toán khoản vay trên. Ngày 08/3/2016, ông D1 và bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 129 cho ông D2 và bà M, được Văn phòng Công chứng T1 công chứng. Xét thấy, tại thời điểm ông D1, bà L chuyển nhượng thửa 129 cho ông D2, bà M thì chưa có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án và cũng không có cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hay cá nhân có yêu cầu ngăn chặn hay cấm chuyển dịch tài sản, nhưng tại bản tự khai ngày 30/12/2015, biên bản hòa giải ngày 22/01/2016 và tại phiên tòa ngày 05/4/2016 (trong hồ vụ vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa nguyên đơn là bà H với bị đơn là ông D1, bà L), bà L đều thừa nhận có nợ tiền bà H, nhưng ngày 08/3/2016 ông D1 và bà L lại lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 129 cho ông D2 và bà M, được Văn phòng Công chứng T1 công chứng là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015) thì giao dịch dân sự giữa ông D1, bà L với ông D2, bà M là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, nên bị vô hiệu. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H, tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu.

[2.3] Xét yêu cầu của bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2, bà M với bà Trần Thị Q đối với thửa 129, được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 07/6/2017 là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà L với ông D2, bà M là vô hiệu, nên việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q (viết tắt là Văn phòng đăng ký) chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông D2, bà M vào ngày 08/7/2016 trong GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011 là không đúng.

Ngoài ra, theo công văn số 117/CNTP ngày 18/8/2017 của Văn phòng đăng ký cung cấp cho Tòa án (bút lục 111) thì ngày 09/3/2016, bà H có đơn gửi Văn phòng đăng ký đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch, tẩu tán tài sản của ông D1, bà L đối với thửa đất số 128, diện tích 109,3m² và thửa đất số 129, diện tích 108,5m² do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L cùng ngày 25/11/2011. Ngày 06/7/2016, bà H lại tiếp tục có đơn đề nghị ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký, nhưng ngày 08/7/2016, Văn phòng đăng ký lại chỉnh lý biến động cho ông D2, bà M tại trang 3 trong GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông D1, bà L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011. Tại biên bản làm việc ngày 28/11/2019, Văn phòng đăng ký cho biết, sau khi Văn phòng nhận được 02 đơn đề nghị ngăn chặn của bà H, thì Văn phòng lưu và theo dõi chứ không tiến hành làm việc với bà H về việc yêu cầu bà H cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu ngăn chặn của bà H là có cơ sở, vì qua xem xét đơn của bà H có nội dung ông D1, bà L mượn tiền của bà H, không liên quan đến việc tranh chấp thửa 129 và thửa 129 không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Đối chiếu quy định tại

Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nội dung đơn đề nghị ngăn chặn của bà H không có cơ sở để Văn phòng đăng ký dùng thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa 129, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đáng lẽ ra, khi Văn phòng đăng ký nhận được đơn đề nghị ngăn chặn của bà H vào ngày 09/3/2016, thì Văn phòng đăng ký phải có trách nhiệm xác minh yêu cầu của bà H có cơ sở hay không, nhưng lại lưu đơn theo dõi, đến khi bà H có đơn đề nghị ngăn chặn lần 2 vào ngày 06/7/2016 (trong đó nội dung đơn đã thể hiện rõ, thời điểm này đã có bản án sơ thẩm và đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử tại cấp phúc thẩm), nhưng Văn phòng đăng ký vẫn không tiến hành xác minh sự việc, mà sau đó 02 ngày (tức ngày 08/7/2016) lại chỉnh lý biến động cho ông D2, bà M là không đúng, dẫn đến việc ông D2, bà M tiếp tục chuyển nhượng thửa 129 cho bà Q là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, bởi lẽ như nhận định trên thì mặc dù tại thời điểm bà L, ông D1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D2, bà M thì chưa có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, chưa có cơ quan nào có quyết định kê biên hay ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản, nhưng bà L đã thừa nhận có nợ tiền của bà H. Mặt khác, theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q thì ông D1, bà L có tài sản là 02 thửa đất số 128 và 129. Thửa 128, bà L và ông D1 đã chuyển nhượng cho bà Thủy vào năm 2014, chỉ còn thửa 129. Ngoài ra, ông D1 và bà L không còn tài sản nào khác, nên việc ông D1 và bà L chuyển nhượng thửa 129 cho ông D2, bà M là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Mặc dù tại thời điểm ông D2, bà M chuyển nhượng thửa 129 cho bà Q thì Bộ luật dân sự năm 2015 đã có hiệu lực pháp luật, nhưng như nhận định trên thì việc Văn phòng đăng ký chỉnh lý biến động cho ông D2, bà M là không đúng, nên việc ông D2 và bà M tiếp tục chuyển nhượng thửa 129 cho bà Q là không đúng, nên không thể áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để bảo vệ người thứ ba ngay tình là bà Q. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 129 giữa ông D2, bà M với bà Q là vô hiệu.

[2.4] Xét yêu cầu của bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q với ông Lê Văn T đối với thửa 129, được Văn phòng Công chứng T2 công chứng ngày 23/5/2018 là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông T đối với thửa 129 vào ngày 11/7/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng thửa 129 giữa ông D2, bà M với bà Q là vô hiệu, nên việc Văn phòng đăng ký chỉnh lý biến động tại trang 4 cho bà Q là không đúng. Ngoài ra, Văn phòng đăng ký cũng thừa nhận ngày 17/02/2017, bà H tiếp tục có đơn đề nghị ngăn chặn không cho ông D2, bà M chuyển nhượng cho người thứ 3 nhưng Văn phòng đăng ký cũng không kiểm tra, xác minh sự việc mà lại tiếp tục chỉnh lý cho bà Q vào ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong GCNQSDĐ được UBND huyện T cấp cho ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L đối với thửa 129 vào ngày 25/11/2011 cũng là không đúng, dẫn đến việc bà Q tiếp tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 129 cho ông T, được Văn phòng Công chứng T2 công chứng vào ngày 23/5/2018 cũng là không đúng, dẫn đến việc Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Q đã cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T vào ngày 11/7/2018 đối với thửa 129 cũng là không đúng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H, tuyên bố hợp đồng tặng cho thửa 129 giữa bà Q với ông T là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông T đối với thửa 129 vào ngày 11/7/2018.

[2.5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và Thông báo 1180, 1181, 1182, 1183/TB-TA của Tòa án cho ông D2, bà M, ông D1, bà L, bà Q, ông D2 (bút lục 186, 198, 210, 215, 217, 220, 223), nhưng các ông, bà D2, M, D1, L, Q, T không đến Tòa án làm việc và hết thời hạn quy định trong thông báo, các ông, bà D2, M, D1, L, Q, T không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình, nên được xem như không yêu cầu. Tại phiên tòa, các ông, bà D2, M, D1, L, Q, T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp các đương sự không tự giải quyết mà có tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành một vụ án, khi có yêu cầu.

[2.6] Về án phí: Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tổng cộng 900.000đồng (chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2014/0002899 ngày 14/4/2017 và số AA/2016/0004205 ngày 18/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Ông D1, bà L phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu bà H được chấp nhận.

[2.7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 123, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy chỉnh lý biên động cho ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M vào ngày 08/7/2016 tại trang 3 và hủy chỉnh lý biên động cho bà Trần Thị Q vào ngày 04/5/2018 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng

Ngãi cấp cho ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 25/11/2011.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L với ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M được Văn phòng Công chứng T1 công chứng ngày 08/3/2016; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành D2, bà Trần Thị M với bà Trần Thị Q được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 07/6/2017 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Trần Thị Q với ông Lê Văn T được Văn phòng Công chứng T2 công chứng ngày 23/5/2018 đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, huyện T (nay thuộc thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi là vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN817586, số vào sổ CS03621 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ông Lê Văn T vào ngày 11/7/2018 đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 108,5m² tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tổng cộng 900.000đồng (chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H đã nộp theo biên lai số AA/2014/0002899 ngày 14/4/2017 và số AA/2016/0004205 ngày 18/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Trần Văn D1, bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Thu Lan

