TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **17**/2020/DSST
Ngày 24-7-2020
V/v yêu cầu 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 HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Đào;
2. Ông Bành Văn Hải.
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Quỳnh Như.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên toà:* Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát Viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công kHi vụ án dân sự thụ lý số: 60/TLST- DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về việc "Yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2020/QĐXX ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 18 tổ 7, ấp A, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1959; có mặt
Anh **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1977; vắng mặt
Cùng địa chỉ: Số 89 tổ 1 ấp Phước L A, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
3.1. Chị Huỳnh Thị HT, sinh năm 1977; vắng mặt
3.2. Cháu Nguyễn Thị TL, sinh năm 2003; vắng mặt
Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Anh L, chị HT; vắng mặt.
3.3. Anh Nguyễn Công L1, sinh năm 1984; vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Số 89 tổ 1 ấp Phước L A, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.
3.4. Ông Bùi Quốc T, sinh năm 1985 - công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Bùi Ngọc T; địa chỉ: Ấp P1, xã P2, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng.
3.4. Văn phòng công chứng Bùi Ngọc T; địa chỉ: Nguyễn C, khu phố 1, thị trấn D1, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng.

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn, chị Phạm Thị N trình bày:

Vào năm 2018 bà H có bán cho chị phần đất diện tích 5x60 m tại ấp Phước L A, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 620.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay mua bán. Sau khi làm giấy xong, chị có đặt cọc 190.000.000 đồng. Sau đó hai bên mua bán không thành nên chị khởi kiện bà H tại Tòa án huyện Dương Minh Châu, đã được Tòa án giải quyết bằng bản án số 66/2019/DSST ngày 29-11-2019 buộc bà H trả cho chị số tiền cọc 190.000.000 đồng. Thời điểm chị đang giải quyết vụ án với bà H thì bà H lại chuyển nhượng T bộ tài sản là quyền sử dụng đất của bà cho con trai Nguyễn Hữu L gồm: Diện tích 785 m^2 và 792 m^2 thuộc các thửa đất số 230, 232 cùng tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000); đất tọa lạc tại xã P, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; do bà Trần Thị H đứng tên.

Chị có làm đơn ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã P. Ngày 10-12-2019 DL, bà H, anh L đến năn nỉ và trả ngay cho chị số tiền 100.000.000 đồng và cam kết rút hồ sơ tại xã về, vay ngân hàng và đến ngày 20-12-2019 DL sẽ trả hết số tiền còn lại 90.000.000 đồng. Việc thỏa thuận và trả tiền này có làm tờ «cam kết» do chị và chị Huỳnh Thị HT cùng viết, có bà H và chị cùng ký tên. Sau khi chị nhận 100.000.000 đồng thì bà H yêu cầu chị rút đơn ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã. Do không hiểu biết, đồng thời cũng tin tưởng bà H sẽ giữ lời hứa nên chị đồng ý. Tuy nhiên cho đến nay, mặc dù chị đã nhiều lần gặp bà H, yêu cầu trả hết số tiền còn nợ 90.000.000 đồng nhưng bà không trả khoản tiền nào. Mặt khác, ngày 22-11-2019 bà H lại âm thầm chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho con trai ruột là anh L nhằm mục đích tẩu tán tài sản để không trả nợ cho chị. Do đó, nay chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2019 giữa bà H và anh L (yêu cầu vô hiệu). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của chị N là đúng. Thời điểm đang giải quyết vụ án với chị N, thì bà bị kiện nợ nhiều (khoảng 625.000.000 đồng) và các bản án, quyết định của Tòa án được chuyển sang Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu. Do bà không trả được nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu có thông báo sẽ tiến hành kê biên nhà đất của bà. Do đó con trai Nguyễn Hữu L có đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu trả nợ cho bà là 525.000.000 đồng.

Chị Phạm Thị N có biết sự việc L trả tiền thay bà tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu và bà sẽ sang tên quyền sử dụng nhà đất của bà cho L, nên chị N có viết đơn gửi UBND xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để ngăn chặn. Lúc này bà và L có gặp chị N để thương lượng, theo đó L đã trả cho chị N 100.000.000 đồng thay cho bà, đồng thời chị N rút đơn ngăn chặn việc sang tên quyền sử dụng nhà đất giữa bà và L tại UBND xã P. Số tiền còn lại 90.000.000 đồng thì bà và anh L có cam kết 10 ngày sau sẽ trả đủ cho chị N, nhưng sau đó do hoàn cảnh khó khăn nên không trả được khoản nào cho đến nay.

Sau khi chị N rút đơn ngăn chặn, bà đã chuyển nhượng nhà đất của bà cho L để trả cho L khoản nợ L đã trả thay bà tại Thi hành án và chị N. Anh L đã đứng tên và tự quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà không còn nhà, đất nào nữa. Bà xác định bà và anh L không có tẩu tán tài sản như chị N khởi kiện.

Đối với số tiền 90.000.000 đồng của chị N, bà cam kết đến tháng 9/2020 sẽ trả hết, nếu không trả được thì bà đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh L.

Do đó, nay bà không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị N khởi kiện. Bà cũng không có yêu cầu khởi kiện gì.

Bị đơn anh Nguyễn Hữu L trình bày:

Anh L không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Chị Huỳnh Thị HT, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Linh trình bày:

Chị không biết sự việc cụ thể như thế nào. Các khoản tiền bà H trình bày trên đều là tiền của một mình anh L. Hiện phần đất chị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh L đứng tên một mình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Công L1 trình bày:

Ông L1 không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Ông Bùi Ngọc T, công chứng viên và là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Bùi Ngọc T trình bày:

Thực hiện việc lập hợp đồng và công chứng hợp đồng giữa bà H và anh L đúng quy định pháp luật, do đó đề nghị không hủy hợp đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị N.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, chị HT - đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Linh - có đơn xin vắng mặt, anh L1, anh L được tống đạt văn

bản tố tụng nhưng không tham gia. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về yêu cầu khởi kiện: Chị Phạm Thị N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các đương sự khác không có yêu cầu khởi kiện khác. Do đó, Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi đơn khởi kiện của chị N theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Chị Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.577 m^2, thửa số 230, 232, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000) tại ấp Phước L A, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 22-11-2019 giữa bà Trần Thị H và anh Nguyễn Hữu L vô hiệu do giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả số tiền 90.000.000 đồng cho chị theo bản án số 66/2019/DSST ngày 29-11-2019 của Tòa án huyện Dương Minh Châu.

Quá trình giải quyết, chị HT, bà H đều thừa nhận hiện nhà đất tranh chấp anh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H cũng thừa nhận lời trình bày của bà N về việc còn nợ 90.000.000 đồng và việc chuyển nhượng tài sản duy nhất của bà là phần đất diện tích 1.577 m^2 cho anh L vào ngày 22-11-2019 là đúng. Tuy nhiên, bà không thừa nhận có việc tẩu tán tài sản và cho rằng việc bà chuyển nhượng tài sản cho anh L là để trả nợ cho anh L do đã trả nợ cho bà số tiền tổng cộng 625.000.000 đồng.

Thấy rằng, thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án vay tài sản ngày 19-6-2019 giữa chị N và bà H thì bà H tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất duy nhất diện tích 1.577 m^2, thửa số 230, 232, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000) cho anh L. Do chị N ngăn cản việc chuyển nhượng, nên ngày 10-12-2019 DL, bà H, anh L, chị HT thỏa thuận và trả cho chị N số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời cam kết sẽ rút hồ sơ cuyển nhượng của bà H tại Ủy ban nhân dân xã P về, vay tiền ngân hàng và đến ngày 20-12-2019 DL sẽ trả hết số tiền còn lại 90.000.000 đồng. Việc thỏa thuận và trả tiền này có làm tờ «cam kết» nhằm tạo sự tin tưởng cho chị N rút đơn ngăn chặn tại UBND xã P. Khi chị N rút đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H thì bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng tài sản duy nhất cho anh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cho đến nay cũng không trả số tiền nào cho chị N.

Ngoài ra, tại phiên tòa, bà H xác định thực tế bà chỉ chuyển nhượng cho anh L nhà, đất diện tích 5 x 60 m (là 01 thửa đất đang tranh chấp) nhưng tại hồ sơ chuyển nhượng thì bà và anh L lại thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất 1.577 m^2 (Hai thửa đất 230, 232) cho anh L đứng tên chủ sử dụng. Hiện nay bà H không còn tài sản nào khác, cũng không có thu nhập để trả nợ cho chị N. Do đó, lời trình bày của chị N về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, anh L ngày 22-12-2019 là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản của bà H nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho chị là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, tại thời điểm bà H chuyển nhượng cho anh L ngày 22-12-2019 thì phần đất chuyển nhượng 1.577 m^2, thửa số 230, 232, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000) đang bị kê biên theo Quyết định kê biên số 02/QĐ-CCTHDS ngày 23-10-2019 của Chi cục Thi hành án Huyện Dương Minh Châu, đến ngày 25-11-2019 Quyết định kê biên mới được chấm dứt, tạm dừng việc chuyển quyền sở hữ, sử dụng theo Quyết định số 03/QĐ-CCTHDS; do đó hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự. Mặt khác, theo bà H việc bà chuyển nhượng cho anh L để trả cho anh L số tiền 625.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng số tiền 150.000.000 đồng là có sự giả tạo về giá trị hợp đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị N.

Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2019 giữa bà H, anh L vô hiệu sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Bà Trần Thị H, anh Nguyễn Hữu L phải chịu 300.000 đồng. Bà Trần Thị H thuộc đối tượng miễn án phí, do đó anh Nguyễn Hữu L phải chịu 150.000 đồng.

Chị Phạm Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các 117, 121, 123, 124, 132, 407 Bộ luật dân sự; Điều 167, Luật đất đai 2013; Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị N.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2019 giữa bà Trần Thị H và anh Nguyễn Hữu L vô hiệu.

1.2. Bà Trần Thị H được quyền quản lý, sử dụng các diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1.2.1. Diện tích đất 785 m^2 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số vào sổ H01098 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13-4-2006 cho bà Trần Thị H đứng tên.

1.2.2. Diện tích đất 792 m^2 thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01513 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2006 cho bà Trần Thị H đứng tên.

Các diện tích đất trên tọa lạc tại xã P, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có nhà và các tài sản khác.

2. Án phí DSST:

2.1. Chị Phạm Thị N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị N 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004217 ngày 18-02-2020.

2.2. Bà Trần Thị H được miễn án phí.

2.3. Anh Nguyễn Hữu L phải chịu 150.000 *(Một trăm năm mươi nghìn)* đồng.

3.Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND Huyện DMC,
- Chi cục TH H.DMC,
- Các đương sự.
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

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

TẠ THỊ HẠ