

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **06/2025/DS-ST**

Ngày: **18 – 02 – 2025.**

*“V/v: **Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất**”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **ông Hồ Văn Khánh.**

Các Hội thẩm nhân dân : **1. Ông Phạm Đồng;
2. Ông Thông Phi.**

- Thư ký phiên tòa: **bà Biện Thị Uyển Nhi** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: **bà Dương Thị Thu** - Kiểm sát viên.

Ngày **18** tháng **02** năm **2025**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **73/2024/TLST-DS** ngày **28/03/2024**, về việc *“**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **03/2025/QĐXXST-DS** ngày **10** tháng **01** năm **2025** và Thông báo mở lại phiên tòa số **04/2025/TB-TA** ngày **06** tháng **02** năm **2025**, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **bà B**, sinh năm **1982**; nơi cư trú: **Thôn 7, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận**. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông H, sinh năm **1971**;

- Bà TH, sinh năm **1980**;

- Anh C, sinh năm **2004**;

Cùng nơi cư trú: **Thôn 6, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận.**

- Ông PH, sinh năm 1989;

- Bà NH, sinh năm 1992;

Cùng nơi đăng ký thường trú: Thôn 6, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận; chỗ ở: số 164 đường S, Phường 15, quận B, thành phố Hồ Chí Minh,

(Ông H, bà TH, Ông PH, Bà NH vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; anh C vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai, ý kiến đã thu thập được trong hồ sơ vụ án, *nguyên đơn bà B* trình bày:

Năm 2019, bà B có cho Ông H, bà TH vay tài sản; đồng thời Ông H, bà TH có tham gia chơi hụi trong các tổ hụi do bà B làm chủ hụi. Quá cho vay và chơi hụi; Ông H, bà TH không trả đủ tiền vay và tiền hụi. Sau đó, bà B khởi kiện và ngày 26/10/2022 Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã thụ lý vụ án số 202/2022/TLST-DS. Ngày 28/10/2022, Tòa án tiến hành hòa giải; tại buổi hòa giải hai bên thỏa thuận thống nhất bà TH, Ông H có nghĩa vụ trả cho bà B 470.000.000đồng. Ngày 07/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2022/QĐST-DS, có nội dung: bà TH, Ông H có nghĩa vụ trả cho bà B 470.000.000đồng. Bà TH, Ông H biết mình có nghĩa vụ trả tiền nợ vay và nợ hụi cho bà B; tuy nhiên vào ngày 19/10/2022 vẫn cố ý chuyển nhượng cho Ông PH, Bà NH quyền sử dụng thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO082879 cấp ngày 19/01/2009. Ngoài thửa đất số 346 này thì Ông H, bà TH không còn tài sản nào khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Do đó, mục đích bà TH, Ông H xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Vì vậy, hiện nay bà B yêu cầu giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập theo văn bản hợp đồng ghi tựa đề “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” đã được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022, đối với thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 082879 cấp ngày 19/01/2009. Ngoài ra bà B không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử, *bị đơn bà TH, Ông H* trình bày:

Bị đơn bà TH và bị đơn Ông H là vợ chồng; bị đơn anh C là con ruột của bà TH, Ông H; vợ chồng bà TH, Ông H không có quan hệ bà con huyết thống gì với *nguyên đơn bà B* và bị đơn Ông PH, Bà NH.

Thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 082879 cấp ngày 19/01/2009 và toàn bộ tài sản trên thửa đất này có nguồn gốc do vợ chồng bà TH, Ông H nhận chuyển nhượng và mua của ông Vũ Quang Học, bà Nguyễn Thị Kim Phương. Bà TH, Ông H sử dụng đất ổn định, liên tục. Sau đó vợ chồng bà TH, Ông H làm ăn thu lỗ, kinh tế gặp khó khăn, dẫn đến nợ nhiều người, muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 346 này để có tiền trả nợ. Do đó, ngày 19/10/2022 bà TH, Ông H chuyển nhượng cho vợ chồng Ông PH, Bà NH quyền sử dụng thửa đất số 346 và bán toàn bộ tài sản trên thửa đất này, với tổng giá là 1.150.000.000đồng. Bà TH, Ông H sử dụng hết tiền chuyển nhượng này trả nợ cho nhiều người khác và trả cho bà B 100.000.000đồng. Mục đích bà TH, Ông H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 346 và bán toàn bộ tài sản trên thửa đất này không phải để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất này không bị không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên, phát mãi hoặc bị hạn chế quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hoàn toàn hợp pháp; hai bên cũng đã thực hiện toàn tất thủ tục chuyển nhượng và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh cập nhật thay đổi, chuyển quyền cho Ông PH, Bà NH. Vì vậy bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hoàn toàn không có căn cứ. Do đó bà TH, Ông H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà B. Ngoài ra, bà TH không có yêu cầu nào trong vụ án.

[3]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử, **bị đơn Ông PH, Bà NH** trình bày:

Vợ chồng Ông PH, Bà NH có nhu cầu mua nhà, đất tại xã Gia An sử dụng để ở thì được biết thông tin vợ chồng bà TH, Ông H có nhu cầu bán nhà, đất; do đó hai bên thỏa thuận thống nhất thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 346, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 082879 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp ngày 19/01/2009 và bán toàn bộ tài sản trên đất này, với tổng giá là 1.150.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất và tài sản trên đất không có tranh chấp, giấy tờ pháp lý đầy đủ rõ ràng, không thuộc trường hợp bị hạn chế giao dịch, nên Ông PH, Bà NH đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông PH, Bà NH đã thanh toán đủ số tiền 1.150.000.000, đã thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh cập nhật thay đổi chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 27/10/2022. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất mà Ông PH, Bà NH và bà TH, Ông H đã xác lập, thực hiện là hợp pháp. Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có căn cứ; Ông PH, Bà NH không chấp nhận yêu cầu của bà B và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B. Ngoài ra, Ông PH, Bà NH không có yêu cầu nào trong vụ án.

[4]. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Giấy triệu tập cho bị đơn anh C nhưng bị đơn anh C không tham gia tố tụng. Do đó Tòa án không thu thập được lời khai, ý kiến của anh C trong vụ án:

[5]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

[5.1]. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp:

- 01 Văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản phô tô);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản sao chứng thực);
- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2022/QĐST-DS ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh (Bản sao);
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 114/QĐ-CCTHADS (bản phô tô);;
- Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 26/12/2022 (bản phô tô);
- Giấy nhận tiền đặt cọc (bản phô tô).

[5.2]. Tài liệu, chứng cứ khác Tòa án thu thập được:

- Bản sao toàn bộ hồ sơ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập, thực hiện ngày 19/10/2022, đối với thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0082879 cấp ngày 19/01/2009 (Do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh cung cấp).

- Bản sao toàn bộ hồ sơ thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 114/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (Do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh cung cấp).

[6]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến về việc tuân theo Pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến đề nghị việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B; buộc bà B chịu án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà TH, Ông H, Ông PH, Bà NH vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn anh C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; các đương sự có mặt tại phiên tòa và Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án, chỉ có yêu cầu của nguyên đơn bà B, yêu cầu giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập theo Văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” căn cứ theo quy định tại các khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; bị đơn có nơi cư trú tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà B về việc giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập theo văn bản hợp đồng ghi tựa đề “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022, đối với thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO082879 cấp ngày 19/01/2009. Hội đồng xét xử nhận định:

Các bị đơn Ông H, bà TH, anh C, Ông PH, Bà NH đều thừa nhận: các bên hoàn toàn trung thực, tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO082879 cấp ngày 19/01/2009, tọa lạc tại thôn 6, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022; đã tuân thủ đúng hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nội dung hợp đồng đã đầy đủ, không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đã tuân thủ đúng nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 501 của

Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng thì quyền sử dụng thửa đất số 346 nêu trên không bị kê biên, phát mãi, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cũng không bị hạn chế quyền sử dụng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập nêu trên đã tuân thủ đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH xác lập vào ngày 19/10/2022; trước thời điểm vụ án dân sự thụ lý vụ án số 202/2022/TLST-DS, về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp về hui, giữa nguyên đơn bà B và bị đơn Ông H, bà TH được thụ lý và trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2022/QĐST-DS, ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh. Quyền sử dụng thửa đất số 346 nêu trên cũng không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án dân sự thụ lý vụ án số 202/2022/TLST-DS, ngày 26/10/2022. Do đó, không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập theo văn bản hợp đồng ghi tựa đề “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022, đối với thửa đất số 346 nêu trên là có mục đích để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Vì vậy nguyên đơn bà B yêu cầu giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà B không được chấp nhận nên căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: buộc bà B có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các khoản 1, 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B về việc giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Ông H, bà TH, anh C và Ông PH, Bà NH đã xác lập theo văn bản hợp đồng ghi tựa đề “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” được Ủy ban nhân dân xã Gia An công chứng, chứng thực ngày 19/10/2022, đối với thửa đất số 346 tờ bản đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO082879 cấp ngày 19/01/2009, tọa lạc tại thôn 6, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận.

[2]. Về án phí: buộc bà B có nghĩa vụ nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào 600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005805, số 0005806 cùng ngày 27/03/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, bà B được trả lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[3]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - Ngày 18/02/2025. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Hồ Văn Khánh