

Bản án số: 57/2021/DS-ST.

Ngày: 02-7-2021.

V/v: “*Kiến yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1, Ông Vũ Xuân Thụ.

2, Ông Hoàng Tuyển.

-Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 02/7/2021 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 96/2020/TLST-DS ngày 21/4/2020 về việc “*Kiến yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2021/QĐST-DS ngày 16/4/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2021/QĐST-DS ngày 11/5/2021; số 58/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 28/6/2021, giữa:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu Ph, sinh năm 1986. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trú tại: Số 46 đường A4, phường Trường Thạnh, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn: Anh Nguyễn Đình L. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Trú tại: Số 831 Nguyễn Duy Trinh, tổ 6, khu phố 2, phường Phú Hữu, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Đình C. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Trú tại: Số 831 Nguyễn Duy Trinh, tổ 6, khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án chị Ph là nguyên đơn trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thu Ph và anh Nguyễn Đình L có quan hệ là vợ chồng với nhau, chị Ph và anh L có tài sản chung là 01 lô đất có diện tích 132 m², tại thửa số 151, tờ bản đồ số 19 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CI 775033 cấp ngày 08/9/2017 mang tên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu Ph. Do nhu cầu cuộc sống và tin tưởng anh L nên ngày 02/11/2017 chị Ph ký HĐ ủy quyền cho anh L thay mặt chị Ph thế chấp quyền sử dụng đất với mục đích để vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 27/12/2017 anh L ký HĐ chuyển nhượng lô đất này cho anh Nguyễn Đình C (anh C em anh L) nhằm mục đích chiếm đoạt lô đất. Sau khi phát hiện sự việc thì chị Ph đã khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn việc chuyển nhượng này. Việc anh L tự ý chuyển nhượng lô đất cho anh C, anh L không hỏi ý kiến chị Ph và mục đích của anh L là nhằm chiếm đoạt toàn bộ lô đất là tài sản chung của chị Ph và anh L, nên chị Ph yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh C được ký kết vào ngày 27/12/2017. Ngoài ra chị Ph không có yêu cầu nào khác.

Quá trình điều tra thu thập tài liệu, chứng cứ anh L là bị đơn và anh C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cố tình lẩn tránh, không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến của anh L, anh C và anh L, anh C không cung cấp tài liệu chứng cứ nào có liên quan đến vụ án cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị Ph.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Đề nghị HĐXX, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ph.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thu Ph và anh Nguyễn Đình L có tài sản chung là 01 lô đất có diện tích 132 m². Ngày 27/12/2017 anh L ký HĐ chuyển nhượng lô đất này cho anh Nguyễn Đình C nhằm mục đích chiếm đoạt, nên chị Ph khởi kiện yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm i khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ và đúng địa chỉ, nơi cư trú của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **trong hợp đồng mà bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ký kết**, tuy nhiên bị đơn và **người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** đã bỏ đi khỏi

địa phương. Theo biên bản xác minh tại Công an quận 9, TP Hồ Chí Minh xác định anh L không có đăng ký hộ khẩu thường trú, anh C có đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng hiện tại anh L và anh C đã bỏ đi khỏi nơi cư trú, khi đi không thông báo cho chính quyền địa phương biết về địa chỉ mới, do vậy hiện tại không biết anh L và anh C cư trú ở đâu. Anh L và anh C thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự được mà tiến hành xác minh, niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi anh L, anh C cư trú cuối cùng, theo quy định tại **khoản 3 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự** là thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn và Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là phù hợp với quy định tại **Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 5, Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao**. Ngày 19/10/2020 Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã ra quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án; Đài tiếng nói Việt Nam - Chuyên mục thông báo, nhấn tin phát thanh và Báo công lý ba lần trong 03 ngày liên tiếp, cho đến nay đã quá 04 tháng nhưng cũng không có tin tức gì của anh L và anh C. Theo quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung: Chị Nguyễn Thị Thu Ph và anh Nguyễn Đình L có quan hệ là vợ chồng, năm 2013 đăng ký kết hôn tại UBND phường Phú Hữu, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Chị Ph và anh L có tài sản chung là 01 lô đất có diện tích 132 m², tại thửa số 151, tờ bản đồ số 19 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CI 775033 cấp ngày 08/9/2017 mang tên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu Ph. Do nhu cầu cuộc sống và tin tưởng anh L nên ngày 02/11/2017 chị Ph ký HĐ ủy quyền cho anh L thay mặt chị Ph thế chấp quyền sử dụng đất với mục đích để vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 27/12/2017 anh L lợi dụng việc ủy quyền này ký HĐ chuyển nhượng lô đất cho anh Nguyễn Đình C (anh C em anh L) nhằm mục đích chiếm đoạt. Việc anh L tự ý chuyển nhượng lô đất cho anh C, anh L không hỏi ý kiến chị Ph và mục đích của anh L là nhằm chiếm đoạt toàn bộ lô đất là tài sản chung của chị Ph và anh L, nên chị Ph yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh C được ký kết vào ngày 27/12/2017.

Nhận thấy, chị Ph và anh L là vợ chồng được đăng ký kết hôn vào năm 2013, ngày 08/9/2017 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CI 775033 mang tên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu Ph, đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 19, diện tích 132 m², lô đất tọa lạc tại tổ dân phố 11, thị trấn Ea Đăng, huyện Ea H'Leo nên đây là tài sản chung của vợ chồng chị Ph và anh L. Do nhu cầu cuộc sống và tin tưởng anh L, nên ngày 02/11/2017 chị Ph ký HĐ ủy quyền cho anh L thay mặt chị Ph thế chấp quyền sử dụng đất với mục đích để vay vốn tại Ngân hàng. Sau khi được chị Ph ủy quyền, ngày 27/12/2017 anh L chuyển nhượng lô đất nói trên cho anh Nguyễn Đình C (anh C em anh L) nhằm mục đích chiếm đoạt. Vì số tiền chuyển nhượng anh L không chia lại cho chị Ph (vì đây là tài sản chung của chị Ph và anh L). Mục đích chiếm đoạt tài sản này của anh L được thể hiện qua mâu thuẫn vợ

chồng và hiện tại chị Ph và anh L đã được Tòa án nhân dân quận 9, TP Hồ Chí Minh giải quyết bằng Quyết định thuận tình ly hôn số 311/2018/QĐST-HNGĐ ngày 30/4/2018 (ly hôn sau thời gian chuyển nhượng 01 năm). Nội dung HĐ chuyển nhượng giá trị lô đất là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế lô đất này có giá trị cao hơn so với giá mà anh L chuyển nhượng cho anh C, việc này có dấu hiệu giả tạo về giá, có hành vi gian lận thuế, gây thất thu ngân sách Nhà nước. Mặt khác, tại Điều 5 của HĐ ủy quyền giữa chị Ph và anh L thì: “*Bên B thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó*”, nhưng khi anh L chuyển nhượng lô đất, anh L không thông báo cho chị Ph biết việc này.

Từ những phân tích nêu trên, việc chị Ph yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh C được ký kết vào ngày 27/12/2017 là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

Hậu quả của việc hủy HĐ, do bị đơn anh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh C không đến để làm việc nên không ghi nhận được ý kiến và yêu cầu của anh L và anh C, nên cần tách việc này ra giải quyết bằng vụ án dân sự độc lập khi anh C có yêu cầu.

Về xử lý việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh C ký kết vào ngày 27/12/2017 bị hủy, nên Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2018/QĐ-BPBD ngày 11/01/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12/01/2018 bị hủy bỏ kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn anh L phải chịu toàn bộ án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, và Điều 131 Điều 132; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 33; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 166 Luật đất đai;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Ph.

Hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đình L và anh Nguyễn Đình C ký kết vào ngày 27/12/2017 được công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình.

Tách hậu quả của việc hủy HĐ ra giải quyết bằng vụ án dân sự độc lập khi anh C có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2018/QĐ-BPBD ngày 11/01/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12/01/2018 bị hủy bỏ.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Nguyễn Đình L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2017/0000761 ngày 04/01/2018.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Nguyễn Huy Vũ