

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HTB
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 26 /2022/DS-ST

Ngày: 21/10/2022

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 HTB,
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Q

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn M

2. Nguyễn Thanh S

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Văn T– Thư ký Tòa án nhân dân huyện HTB,
tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị S – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2022/TLST-DS ngày 04/5/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Thụ lý theo yêu cầu độc lập ngày 19/8/2022 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 23/8/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** 1/Bà Phan Thị N - sinh năm 1979 (có mặt)

2/Ông Bùi Đặng T – sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường PT, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

***Đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đặng T:** Bà Phan Thị N - sinh năm 1979. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2022 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường PT, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N- sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố LG, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

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

1/Bà Nguyễn Thị Phương L- sinh năm 1980 (có mặt).

2/Ông Trần Hoài B– sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố LG, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

3/Văn phòng công chứng Thông Văn Niên

Địa chỉ: 205 Khu phố LH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

4/Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB

Địa chỉ: Khu phố LH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

***Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB:** Ông Hồ Triều C– chức vụ: Phó Chi cục trưởng.

Địa chỉ: Khu phố LH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt có lý do).

***Đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng công chứng Thông Văn Niên:** Ông Đào Văn T– sinh năm 1964 – chuyên viên Văn phòng công chứng Thông Văn Niên. Theo giấy ủy quyền ngày 25/5/2022.

Địa chỉ: 205 Khu phố LH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt có lý do).

***Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài B:** Bà Nguyễn Thị Phương L- sinh năm 1980. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2022 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố LG, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

***Người làm chứng:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch Hàm Tiến; Địa chỉ: Số 283 Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch Hàm Tiến: ông Dương Văn T– sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố 11, phường PT, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy ủy quyền số 522/UQ-NHKL ngày 09/8/2021 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/4/2022 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N, bà Nhung là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đăng T trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 22/10/2021 thì bà Nguyễn Thị N trả cho bà 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Ngày 30/11/2021, bà gởi đơn ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 25/01/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB ra quyết định phong tỏa tài sản số 05/QĐ-CCTHADS phong tỏa thửa đất số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB thông báo số 216/TB-CCTHADS ngày 21/4/2022 với nội dung bà Nhung đã chuyển nhượng thửa đất số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 cho bà Nguyễn Thị Phương L theo hợp đồng công chứng ngày 24/01/2022. Do đó, để có tài sản thi hành án trả nợ cho bà đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Do bà muốn cứu ông Nguyễn Văn B khỏi bị đánh đập nên bà mới viết giấy nhận nợ ông T bà Nhung số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) trả dần trong nhiều năm chứ không liên quan đến thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015. Ngày 06/10/2021, ông Trần Hiền T là Hòa giải viên ngoài

Tòa án lập biên bản thỏa thuận buộc bà trả nợ cho vợ chồng bà N, ông T số tiền 2.000.000.000đ. Cuối tháng 11/2021, bà nhận được quyết định thi hành án số 185/THA ngày 19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB buộc bà trả cho ông Tuấn bà Nhung số tiền 2.000.000.000đ. Năm 2019 bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 cho ngân hàng Kiên Long để vay cho con bà 800.000.000đ chưa trả nên ngày 27/12/2021 Giám đốc Ngân hàng Kiên Long ra thông báo thu giữ tài sản để thu hồi nợ. Ngày 21/01/2022, Ngân hàng Kiên Long phát mãi tài sản của bà là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 để thu hồi nợ cả gốc lẫn lãi là 938.218.985đ. Bà Nguyễn Thị Phương Lã mua được. Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Nhung là tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB vắng mặt nhưng tại biên bản hòa giải ngày 23/8/2022 trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB đang thi hành Quyết định số 01/2021/QĐST-DS ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận buộc bà Nguyễn Thị N trả nợ cho vợ chồng ông Bùi Đăng Tuấn và bà Phan Thị N số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), qua xác minh bà Nguyễn Thị N có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015. Tuy nhiên, bà Nường đã chuyển nhượng cho bà Loan ngày 24/01/2022. Do bà Nường bán tài sản nhưng không dùng tiền bán tài sản để trả nợ cho bà Nhung nên bà Nhung đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 bảo đảm thi hành án là có cơ sở pháp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thông Văn Niên vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 24/5/2022 trình bày: Ngày 24/01/2022, Văn phòng công chứng Thông Văn Niên có tiếp nhận hồ sơ đề nghị làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Phương Loan, đất chuyển nhượng là thửa số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015. Sau khi kiểm tra thông tin về thửa đất, về nhân thân và tài sản bị ngăn chặn trên hệ thống dữ liệu công chứng, chứng thực Bình Thuận do Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận quản lý. Văn phòng công chứng Thông Văn Niên nhận thấy hồ sơ trên hợp lệ, thửa đất không bị ngăn chặn bởi cơ quan Thi hành án hoặc cơ quan có thẩm quyền, việc giao dịch trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Do đó, Văn phòng đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương Loan, bà Loan là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài Btrình bày: Khoảng cuối năm 2021, bà Nguyễn Thị Nmuốn bán thửa số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 để trả nợ cho Ngân hàng Kiên Long Bank Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch Hàm Tiến Mũi Né do con bà là Nguyễn Văn Giao vay tiền không có khả năng trả nợ. Sau đó, bà đến Ngân hàng Kiên Long Bank Chi nhánh Bình Thuận – phòng giao dịch Hàm Tiến Mũi Né xem thì biết ông Nguyễn Văn Giao con bà Nhường nợ tiền gốc là 800.000.000đ và tiền lãi phạt quá hạn là 138.218.985đ, tổng cộng gốc và lãi là 938.218.985đ, bà kiểm tra thông tin tại Phòng công chứng Thông Văn Niên thấy tài sản của bà Nhường không vướng mắc gì đến pháp luật nên bà nhận chuyển nhượng giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Sau đó, bà mang tiền đến trả cho Ngân hàng Kiên Long Bank Chi nhánh Bình Thuận – phòng giao dịch Hàm Tiến Mũi Né để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 về làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 xong mang đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HTB cho biết là tài sản nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB ra quyết định ngăn chặn. Do bà mua bán ngay tình nên đề nghị bác đơn khởi kiện của bà Phan Thị N và ông Bùi Đăng T. Bà Loan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Loan.

Người làm chứng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch Hàm Tiến do ông Dương Văn Tđại diện theo ủy quyền trình bày: Theo Hợp đồng vay tiền số 1097/19/HĐTD/2502-9119 ngày 21/11/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch Hàm Tiến với ông Nguyễn Văn Giao là con của bà Nhường vay số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, đến hạn 21/11/2020. Để bảo đảm tiền vay bà Nhường bảo lãnh thế chấp thửa số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015. Khi đến hạn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long chưa ra quyết định phát mãi tài sản chỉ làm việc với bà Nhường và ông Giao đòi nợ nhiều lần yêu cầu bán tài sản trả nợ. Sau đó, Ngân hàng thu nợ từ tài khoản ngân hàng của ông Nguyễn Văn Giao rồi trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 cho bà

Nhường. Còn việc bà Loan có trả tiền vay thay cho ông giao hay không thì ngân hàng không xác định được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Ý kiến về việc giải quyết vụ án và đề nghị:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương L là vô hiệu.

- Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Phương L là yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương Loan.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định: Sự vắng mặt của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB và Văn Phòng công chứng Thông Văn Niên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, vì đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB và Văn Phòng công chứng Thông Văn Niên.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐST-DS ngày 23/8/2022 đã ghi quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa thì Hội đồng xét xử thấy rằng quan hệ pháp luật giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn ML, huyện HTB nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện HTB có thẩm quyền giải quyết.

[2]Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự giữa hai bên được xác lập vào năm 2022 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 giải quyết.

[3]Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ giấy ủy quyền ngày 19/8/2022 của nguyên đơn ông Bùi Đăng T ủy quyền cho bà Phan Thị N; giấy ủy quyền ngày 23/5/2022 của ông Trần Hoài B quyền cho bà Nguyễn Thị Phương L đại diện; giấy ủy quyền ngày 25/5/2022 của Văn Phòng công chứng Thông Văn Niên ủy quyền cho ông Đào Văn T ; quyết định ủy quyền số 02/QĐ-CCTHADS ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB ủy quyền cho ông Phan Văn L là hợp lệ đúng quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[4] Kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản số 2131/CV-CN.VPĐKĐĐ-HTB ngày 29/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HTB có nội dung: Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Phương T chuyển nhượng thửa đất thửa số 497, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.423,9m², trong đó diện tích đất ở là 199,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 5.224,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 cho bà Nguyễn Thị N là đúng quy định pháp luật. Tại chứng thư thẩm định giá số Vc057/2022/BĐS-GCVC-BTH ngày 19/10/2022 diện tích đất 5.423,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 có giá 2.207.527.000đ. Các đương sự đồng ý kết quả thẩm định giá này.

[5]Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên, đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương L thì hợp đồng này được ký kết vào ngày 24/01/2022, trong khi đó Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 22/10/2021 thì bà Nguyễn Thị N trả cho vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) có trước đó đang trong giai đoạn thi hành án, bà N không dùng tài sản của mình để trả nợ cho ông T và bà N mà chuyển nhượng cho bà Loan làm cho bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án trả nợ cho vợ chồng ông T và bà N làm thiệt hại đến quyền lợi của vợ chồng ông T và bà N là vi phạm điều cấm của pháp luật. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.423,9m² có giá ghi 400.000.000đ nhưng giá thực tế diện tích đất 5.423,9m² có giá 2.207.527.000đ là thấp hơn nhiều so với giá thực tế, tại phiên tòa bà L khai nhận chuyển nhượng đất giá 2,5 tỷ đồng nhưng các lời khai trước đó lại khai giá 1 tỷ đồng nhưng ghi 400.000.000đ là mâu thuẫn nhau nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không đúng sự thật nên là giả tạo. Tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định” *Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch dân sự đó vô hiệu*”. Do đó, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N được chấp nhận toàn bộ.

[6]Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Phương L Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng bà là người trả tiền vay cả gốc và lãi là 938.218.985đ cho Ngân hàng Kiên Long để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng đại diện Ngân hàng Kiên Long không thừa nhận bà L có trả tiền vào cho ngân hàng và bà L không có chứng cứ gì chứng minh là đã trả tiền cho Ngân hàng Kiên Long nên không chấp nhận lời khai này, bà L cho rằng ngày 24/01/2022 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N là ngay tình là không có cơ sở chấp nhận vì bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng giả tạo chuyển nhượng đất cho bà L là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N như phân tích trên nên hợp đồng vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Phương L không có cơ sở pháp luật chấp nhận.

[7]Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]Về án phí, lệ phí: Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N được chấp nhận nên vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006249 ngày 04/5/2022 tại Chi cục thi hành án huyện HTB. Đối với số tiền tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản 9.200.000đ do bà Nhường và bà Loan mỗi người trả 4.600.000đ cho bà Nhung.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho bà Phan Thị N do bà N đã nộp 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản.

Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000đ bà Loan đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0011034 ngày 19/8/2022 bà L đã nộp đủ nên không phải nộp nữa. Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho bà Phan Thị N do bà N đã nộp 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB, Văn phòng công chứng Thông Văn Niên ông Trần Hoài B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 và Điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Khoản 2 Điều 124, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2.Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nv à bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phuong Là vô hiệu.

- Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Phương L là yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/01/2022 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thông Văn Niên đối với thửa đất số 497 diện tích 5.423,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174260 do UBND huyện HTB cấp ngày 04/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nvà bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương L.

3.Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Vợ chồng ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông ông Bùi Đăng T và bà Phan Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0006249 ngày 04/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB.

-Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Ngoài ra, bà N phải chịu 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) **để hoàn trả** cho bà Phan Thị N do bà N đã nộp 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản, trong đó nộp 3.850.000đ tại Công ty Cổ phần tư vấn và Thẩm định giá toàn cầu và 750.000đ tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

- Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000đ bà Loan đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0011034 ngày 19/8/2022, bà Loan đã nộp đủ. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) **để hoàn trả** cho bà Phan Thị N do bà Nhung đã nộp 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản, trong đó nộp 3.850.000đ tại Công ty Cổ phần tư vấn và Thẩm định giá toàn cầu và 750.000đ tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB, Văn phòng công chứng Thông Văn Niên, ông Trần Hoài Bkhông phải chịu lệ phí dân sự sơ thẩm.

4.Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 21/10/2022). Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB và Văn phòng công chứng Thông Văn Niên vắng mặt tại phiên tòa thì có

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại địa phương.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Ung Thanh Q