

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG,
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 173/2023/DS-ST

Ngày 27-9-2023

*V/v tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố 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 QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Sang.

2/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:** Ông Tô Minh Phú – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 đến 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
155/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về “tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 399/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L (Có mặt).

Địa chỉ thường trú: Khu vực T, phường P, quận O, thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: Khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân M (Có mặt).

Địa chỉ: Đường T, phường A, quận N, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N (Có mặt), Ông Nguyễn Văn N (Có đơn xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Minh K (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường P, phường A, quận N, thành phố C.

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thanh Thảo L (Có mặt) và bà Trần Thị Cha Ra D (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường C, phường B, quận B, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023).

2. Văn phòng công chứng C.

Địa chỉ: Đường A Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tiến trình tố tụng nguyên đơn bà L (có ông M đại diện hợp pháp) trình bày: Trước đây bà khởi kiện ông N, bà N đòi tiền nợ 1.000.000.000 đồng, vụ án được hòa giải thành, Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21/2022/QĐST-DS ghi nhận ông N, bà N trả cho bà số tiền trên và 25.000.000 đồng tiền lãi.

Quá trình thi hành án biết được ông N, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 574, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất tại Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho ông K vào ngày 24/10/2022 tại Văn phòng công chứng C (Chứng thực số 3978, quyền số X/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2022) nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Việc chuyển nhượng này xảy ra sau khi có Quyết định có hiệu lực của Tòa án nên bà khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Bị đơn ông N, bà N trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L vì đã chuyển nhượng, nhận tiền và giao tài sản cho ông K. Do trên phần đất có 02 căn nhà mà trước đây ông bà bán giấy tay cho bà L, bà Tiên (đều là em ruột bà N) sai quy định, Tòa án đã xét xử vụ án buộc bà trả lại tiền giá trị đất và nhà cho

bà L, bà Tiên nên số tiền chuyển nhượng ông K còn giữ lại 400.000.000 đồng chưa đưa cho bà. Số tiền này bà dùng để bồi thường cho bà L, bà Tiên theo bản án của Tòa án đã xử. Lúc chuyển nhượng không bị cơ quan nào ngăn chặn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh K (có bà L, bà Cha Ra D đại diện hợp pháp) trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông N, bà N được lập thành văn bản, chứng thực tại Văn phòng công chứng theo quy định. Tuy giá ghi trong hợp đồng 600.000.000 đồng nhưng thực tế giá thỏa thuận là 1.270.000.000 đồng. Ông K đã trả được 870.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng sẽ thanh toán ngay khi bàn giao nhà và số tiền này được ông bà dùng để trả nợ cho bà L, bà Tiên. Sau đó ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông N, bà N chuyển nhượng cho ông K và dùng số tiền đó để trả nợ cho Ngân hàng và cho bà L, bà Tiên nên không phải là trốn tránh nghĩa vụ. Ông K không biết, không ai thông báo ông N, bà N phải thi hành án hay bị ngăn chặn bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền nên việc chuyển nhượng này là đúng quy định pháp luật, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày: Thời điểm công chứng ông N, bà N cùng với ông K tự nguyện thỏa thuận thực hiện hợp đồng trước mặt công chứng viên. Sau khi kiểm tra bản gốc các loại giấy tờ cá nhân, pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất và kết quả tra cứu thông tin trên hệ thống thông tin công chứng tài sản trên không bị kê biên thi hành án. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng chứng thực đúng Luật Công chứng. Do bận nhiều việc nên xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử công bố văn bản trả lời của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Không ai có ý kiến đối với việc công bố này.

Bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà N và đại diện hợp pháp của ông K giữ nguyên lời trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án, ông N vắng mặt. Bà N trình bày thêm trước khi chuyển nhượng cho ông K thì thừa 574 đang thế chấp bảo đảm khoản vay tín dụng của ông bà tại Quỹ Tín dụng nhân dân Nam Cần Thơ. Số tiền chuyển nhượng đó dùng để trả nợ cho Quỹ Tín dụng, cho bà L và bà N và nợ bên ngoài hết chứ không có ý định trốn tránh. Hơn nữa, khi chuyển nhượng thì không có cơ quan nào thông báo ngăn chặn nên ông bà không thể biết được là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà L không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận (kèm theo bài phát biểu chi tiết của kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo đơn khởi kiện, lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét công khai tại phiên tòa xác định các đương sự chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2022 giữa ông N, bà N với ông K vô hiệu. Tòa án thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Khoản 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Văn phòng công chứng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn mở phiên tòa xét xử vụ án; Bà L thực hiện quyền khởi kiện phù hợp quy định tại Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[2] Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được Hội đồng xét xử nhận thấy Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21/2022/QĐST-DS ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ được bà L yêu cầu thi hành án vào ngày 16/6/2022. Trong đơn bà có xác định tài sản cần phải thi hành án là quyền sử dụng đất tại thửa 574, tờ bản đồ số 9 tại Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và thửa đất có diện tích 1.000m² tại Khu vực Hòa An A, phường Thới Hòa, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 833/QĐ-CCTHADS vào ngày 01/7/2022. Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 13/QĐ-CCTHADS vào ngày 20/7/2022 đối với thửa 575, tờ bản đồ số 9 tại Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ của bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy. Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 05/QĐ-CCTHADS

vào ngày 01/12/2022 đối với thửa 574, tờ bản đồ số 9 tại Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N.

[3] Ông K được xác định là người nhận chuyển nhượng ngay tình được pháp luật bảo vệ đối với người thứ ba ngay tình vì ông không được ông N, bà N hay cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin gì liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của ông bà. Thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N, bà N với ông K vào ngày 24/10/2022 tại Văn phòng công chứng C thửa đất 574 chưa bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án nên việc ông K nhận chuyển nhượng tài sản trên, Văn phòng công chứng C chứng thực hợp đồng là đúng quy định trình tự, thủ tục của Luật Công chứng, Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, đã được đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai, ông K đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N được công nhận, có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự và Khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai.

[4] Tại phiên tòa cả phía đại diện của ông K và bà N đều thừa nhận, bà N còn để lại 400.000.000 đồng từ tiền chuyển nhượng mà ông K đang giữ dùm để ông bà trả nợ cho hai người em của bà là bà Tiên, bà L. Tiền chuyển nhượng ông bà cũng trả nợ vay cho Quỹ Tín dụng và nợ bên ngoài nên trong trường hợp này nói ông bà có hành vi tẩu tán tài sản cũng chưa phù hợp.

[5] Từ những nhận định, căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà L không có căn cứ chấp nhận nên bà phải chịu 120.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ quyền sử dụng đất (đã thực hiện xong) và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Khoản 7 Điều 95, điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N với ông Đặng Minh K vô hiệu (Hợp đồng được Văn phòng công chứng C chứng thực số 3978, quyền số X/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2022).

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 120.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ quyền sử dụng đất (đã thực hiện xong) và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng số 0003203 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà không phải nộp thêm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS Q. Cái Răng;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 14).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn