

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày: 11 - 5 - 2021
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Phúc;
2. Ông Đinh Hữu Cải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Trung Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 đến ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử **số: 29/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021** giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Quang L, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 9, khu phố 1, thị trấn Tân Ch, huyện Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp 2, xã Suối D, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn X, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp 6, xã Suối Ng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).
2. Ông Phạm Thế T, sinh năm 1963 và bà Lê Thị B, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp 6, xã Suối Ng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 6 năm 2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Quang L trình bày: Trong đơn khởi kiện ông kiện ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với ông Phạm Văn X,

bà Ngô Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017, diện tích 15.127,6m².

Nguyên nhân yêu cầu hủy hợp đồng là do ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D thiếu tiền của ông và vụ kiện đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Châu và Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 550.000.000 đồng.

Ngày 11/01/2016, ông có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên và ông yêu cầu kê biên diện tích 15.127,6m² nhưng Chi cục thi hành án không kê biên.

Ngày 18/4/2017, thì ông Nguyễn Văn B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn X.

Khi ông làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án thì thi hành án trả lời chưa kịp làm thì ông Ban đã chuyển nhượng cho người khác. Sau khi thi hành án trả lời như thế thì ông không khiếu nại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu mà khiếu nại về Cục thi hành án tỉnh Tây Ninh. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có trả lời bằng văn bản số: 19/QĐ-CCTHADS, ngày 25/5/2017 và sau khi nhận công văn này thì ông không khiếu nại ở đâu cả.

Từ khi ông nhận được quyết định giải quyết khiếu nại số 19 cho đến nay thì Chi cục thi hành án không thực hiện việc kê biên gì cả.

Nay do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Phạm Văn X là nhằm trốn tránh việc trả nợ cho ông nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Nay nếu ông Ban, bà D đồng ý trả ông số tiền 450.000.000 đồng thì ông rút lại đơn kiện, nếu không đồng ý trả thì ông yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên không có lời trình bày.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn X trình bày:** Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017 thì vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với diện tích 15.127,6m². Hiện nay đất này đã được Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSD đất, do Phạm Văn X, bà Ngô Thị T đứng tên đăng ký. Giấy CNQSD đất hiện nay ông đang giữ không thể chấp ở đâu.

Vào năm 2015 thì ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với diện tích 15.127,6m², tại thửa số 9, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại xã Suối Dây, huyện Tân Châu với giá 900.000.000 đồng, ông chưa kịp làm thủ tục chuyển nhượng thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu kê biên để thi hành án cho ông Trần Khắc Dương.

Ngày 26/10/2015 ông Dương, ông Ban và bà D đã thỏa thuận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu là ông Ban, bà D tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng và ông có nghĩa vụ nộp 400.000.000 đồng thay cho ông Ban, bà D tại Chi cục thi hành án để trả cho ông Dương. Do đất này ông Ban, bà D đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện Tân Châu với số tiền 450.000.000 đồng do không có tiền trả nên ông đã trả thay cho ông Ban, bà D vào Ngân hàng số tiền gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi.

Sau khi ông trả tiền vào Ngân hàng và trả cho Chi cục thi hành án thì ông lấy giấy CNQSD đất làm thủ tục sang tên. Khi ông làm thủ tục chuyển nhượng thì Chi cục thi hành không kê biên để thi hành bản án nào khác, toàn bộ diện tích đất này hiện nay ông đang sử dụng. Nay do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Ban, bà D là hợp pháp, nên không đồng ý hủy hợp đồng như ông L yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế T trình bày: Vào năm 2020 thì ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T với diện tích 15.127,6m² đất, tại thửa số 09, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc: xã Suối Dây, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, chuyển nhượng với giá 1.275.000.000 đồng và ông đã trả đủ tiền và đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy CNQSD đất hiện nay ông đang giữ không thể chấp ở đâu. Nay ông mua hợp pháp nên yêu cầu tiếp tục sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B (vợ ông Tấn) vắng mặt, nên không có lời trình bày.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng; Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017, diện tích 15.127,6m².

Về án phí: Ngô Quang L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T, ông Phạm Thế T, bà Lê Thị B vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Do tranh chấp về hợp đồng dân sự nên căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ Luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc

thẩm quyền của Tòa án nhân cấp huyện; do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất nằm trên huyện Tân Châu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nội dung vụ kiện: Ông Ngô Quang L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017, diện tích 15.127,6m². Nguyên nhân yêu cầu hủy hợp đồng là do ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ông Ban, bà D vắng mặt nên không có lời trình bày.

Xét thấy tại bản án số 334/2015/DS-PT, ngày 29/12/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tuyên buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Quang L số tiền 429.662.500 đồng (án đã có hiệu lực pháp luật). Đến ngày 11/01/2016 ông L có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 13/01/2016 ông L cung cấp thông tin tài sản người phải thi hành án là diện tích 15.127,6m², thửa số 09, tờ bản đồ số 39, do ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D đứng tên đăng ký. Đến ngày 18/4/2017 thì ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T, theo ông Xuân cho rằng việc chuyển nhượng này là do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu trong khi thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Trần Khắc Dương và Chi cục thi hành cho ông Dương, ông Ban và bà D thỏa thuận với nội dung “ông Ban, bà D tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Xuân với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng và ông Xuân có nghĩa vụ nộp 400.000.000 đồng thay cho ông Ban, bà D để trả cho ông Dương. Do đất này ông Ban, bà D đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện Tân Châu với số tiền 450.000.000 đồng do không có tiền trả nên ông Xuân đã trả thay cho ông Ban, bà D vào Ngân hàng số tiền gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi. Sau đó làm thủ tục sang tên”. Tại phiên tòa ông L cũng thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ban, bà D với ông Xuân, bà T được thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu.

Sau khi ông Xuân, bà T đã làm thủ tục sang tên xong thì ông L có làm đơn khiếu nại gửi đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và được Chi cục thi hành dân sự huyện Tân Châu trả lời bằng Quyết định số: 19/QĐ-CCTHADS, ngày 25/5/2017, chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của ông L. Do đó việc ông Ban, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 15.127,6m² cho ông Xuân, bà T là phù hợp không có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ban, bà D với ông Xuân, bà T là không có căn cứ chấp nhận. Ông Phạm Thế T nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên từ ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T là hợp pháp ngay tình, nên được pháp luật bảo vệ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; Khoản 2, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị D với ông Phạm Văn X, bà Ngô Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2017, diện tích 15.127,6m².

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Quang L phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ (ghi nhận đã nộp và đã chi phí xong).

3. Về án phí: Ông Ngô Quang L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0025704 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 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.

3/ Về quyền kháng cáo: Báo cho ông L biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Riêng ông B, bà D, ông Xuân, bà T, ông T và bà B được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã nơi các đương sự cư trú.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- L hồ sơ;
- L tập án.

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

Đã ký

Phạm Minh Tuấn