

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc.**

Bản án số: 23/2019/DS-ST.

Ngày: 09-9-2019.

V/v: “*tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm;

Ông Lê Đình Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hảnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2018/TLST- DS ngày 05 tháng 12 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 26/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2019/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị T, sinh năm 1946, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T:* Ông Trần Tô B – Công tác tại Văn phòng luật sư Trần Minh C thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:*

Bà Trần Thị H1, sinh năm 1976; vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; vắng mặt.

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

Chị Võ Thị Kim Th, sinh năm 1986; có mặt.

Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1989; vắng mặt.

Bà T, bà H1, ông H, chị Th, anh K cùng địa chỉ: Ấp PL, xã PC, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12-11-2018 và bản tự khai, nguyên đơn bà Trương Thị T trình bày:

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn H và chị Võ Thị Kim Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chi, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng bà H1 nợ tiền hụi của bà nhưng không trả. Bà khởi kiện đến Tòa án thì tại Quyết định số 63/2018/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018, vợ chồng bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 130.000.000 đồng. Sau đó, bà có đơn yêu cầu thi hành án nhưng do vợ chồng bà H1 đã chuyển nhượng tài sản không còn để thi hành án cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn H và chị Võ Thị Kim Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chi, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để vợ chồng bà H1 có điều kiện thi hành án cho bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Bởi lẽ, trong quá trình Tòa án đang thụ lý vụ án “tranh chấp hợp đồng góp hụi” giữa bà T và vợ chồng bà H1, ông H thì vợ chồng bà H1, ông H chuyển nhượng phần đất duy nhất cho chị Th dẫn đến không còn tài sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà T.

Bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn H là bị đơn đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên không thể hiện lời khai của bà H1, ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim Th trình bày: Vào ngày 19 tháng 9 năm 2018, chị có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chi, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông H, bà H1. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Hai bên đã giao kết hợp đồng và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh. Sau khi công chứng hợp đồng, chị đã đăng ký làm thủ tục sang tên. Đến ngày 10/10/2018, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H đã giao tài sản chuyển nhượng cho chị và chị đã tiến giao tiền đủ cho vợ chồng bà H1. Sau khi nhận tài sản chuyển nhượng, chị đã tiến hành sửa chữa lại nhà và đổ nền xung quanh nhà. Nay chị không đồng ý hủy hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của bà T. **Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp**

đồng giữa chị và vợ chồng ông H, bà H1 thì chị yêu cầu vợ chồng ông H trả lại chị các khoản tiền như sau:

- Số tiền 600.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Tiền đóng thuế 15.000.000 đồng;
- Tiền công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 1.800.000 đồng;
- Tiền sửa chữa lại căn nhà như laphong, dán tường, làm sân trước và ngang hông, làm mái che phía trước và bên trái, làm hàng rào lưới B40, sửa lại nhà vệ sinh tổng cộng là 300.000.000 đồng;
- Tiền móc đất 47.000.000 đồng;
- Đồ sỏi đường đi 5.300.000 đồng;
- Làm mái che ngang hông bên phải làm cửa rào (03 cánh cửa) tổng cộng 6.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K trình bày: Anh là chồng của chị Th. Anh có lời trình bày và yêu cầu thống nhất với yêu cầu của chị Th.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T, chị Th, anh K đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bà H1, ông H chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 124, Điều 131, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-9-2018 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị H1 và chị Võ Thị Kim Th có diện tích 3.769m² thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49 tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh công chứng số 2043 ngày 19-9-2018. Đồng thời xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Bị đơn bà H1, ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, ông H, anh

K là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn H và chị Võ Thị Kim Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Nam, Tây Ninh tại số công chứng: 2043, Quyền số: 10/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9- 2018. Sau khi Công chứng, hợp đồng đã được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chị Võ Thị Kim Th được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh vào ngày 10-10-2018. Do đó, về mặt hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định pháp luật tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai.

[3] Bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn H và chị Võ Thị Kim Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Nam, Tây Ninh tại số công chứng: 2043, Quyền số: 10/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9- 2018. Bởi vì, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2018/QĐSS-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, vợ chồng bà H1, ông H có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 130.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà H1, ông H không trả mà đem tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 3.769m² chuyển nhượng cho chị Th nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”.

Do giao dịch giữa bà H1, ông H và chị Th xảy ra trước ngày Quyết định số 63/2018/QĐSS-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 có hiệu lực. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1, ông H cho chị Th không nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

[4] Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông H và chị Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh trên thực tế

đã xảy ra thể hiện tài sản nhận chuyển nhượng hiện do vợ chồng chị Th quản lý sử dụng. Trong quá trình quản lý sử dụng, chị Th đã tiến hành cải tạo sửa chữa lại tài sản nhận chuyển nhượng nên giao dịch giữa bà H1, ông H và chị Th không phải giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 2.000.000 đồng, bà T phải chịu (ghi nhận đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18-7-2015 của Chính phủ; Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị H1 và chị Võ Thị Kim Th đối với phần đất diện tích 3.769m² tại thửa 176, 185, 186, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Phước Chỉ, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Nam, Tây Ninh tại số công chứng: 2043, Quyền số: 10/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9-2018.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

+ Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 2.000.000 đồng, bà T phải chịu (ghi nhận bà T đã nộp đủ).

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Trảng Bàng;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm

