

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HOÀI NHƠN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 162/2022/DS-ST  
Ngày: 28-3-2022  
V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên  
bố hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất là vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hồng Hoàng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Á
2. Ông Võ Văn Phong

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Ngọc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Quang – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2022/QĐXX-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Hồ Văn Ng - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh B, địa chỉ: Khu phố X, phường B, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

***2. Bị đơn:*** Vợ chồng ông Lương Văn Đ sinh năm 1970, bà Trần Thị Ch sinh năm 1975, cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B, có mặt.

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

***- Vợ chồng ông Nguyễn H sinh năm 1963, bà Chế Thị L sinh năm 1970, cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B, bà L có mặt.***

***Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H:*** Bà Chế Thị L, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy

quyền được Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Khu phố x, phường T, thị xã H, tỉnh B công chứng ngày 26/11/2021), có mặt.

- Vợ chồng ông Lê Hồng V sinh năm 1960, bà Đinh Thị Mai Y sinh năm 1968, cùng địa chỉ: Thôn G, xã H, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Võ Thị L1, sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1977, địa chỉ: Khu phố x, phường T, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Bùi Thị C, sinh năm 1966, địa chỉ: Xóm x, thôn AB, xã H, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Trịnh Thị L3, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn G, xã H, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Châu Thị Diệu H2, sinh năm 1976, địa chỉ: Số nhà xxx, Đường T, Khu phố x, phường T, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

- Bà Đào Thị B, sinh năm 1950, địa chỉ: Khu phố x, phường T, thị xã H, tỉnh B, vắng mặt.

(Vợ chồng ông V bà Y, bà L, bà L1, bà Ph, bà C, bà L3, bà H2, bà B đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn ông Hồ Văn Ng: Vợ chồng ông Đ bà Ch là người phải thi hành án theo các quyết định thi hành án theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh B. Trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án, ông Ng là Chấp hành viên đã phát hiện ông Đ bà Ch lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 tại thôn A xã H cho ông H bà L nhưng không dùng số tiền chuyển nhượng để thi hành án. Vì vậy, ông Đ bà Ch có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Nay ông Ng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 tại thôn A, xã H, thị xã H tỉnh B, được công chứng tại Văn phòng Công chứng QT tỉnh B ngày 14/6/2019, số công chứng 1xxx quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa vợ chồng ông Lương Văn Đ bà Trần Thị Ch và vợ chồng ông Nguyễn H bà Chế Thị L (sau Đ gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019) là vô hiệu và không yêu cầu cầu giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Ông yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng để tránh trường hợp tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án

- Theo bản tự khai, lời trình bày của bị đơn ông Lương Văn Đ bà Trần Thị Ch, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bà Ch có vay tiền của bà Chế Thị L nhiều lần, từ tháng 12 năm 2008 âm lịch đến tháng 3 năm 2019 âm

lịch với tổng số tiền 790.000.000 đồng, do có mượn vàng nên tính số tiền nợ thành 800.000.000 đồng. Đến hạn, bà Ch không có khả năng trả nợ vì làm ăn thua lỗ. Thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 được ông bà thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch T. Để trả nợ, ông bà đã chuyển nhượng cho ông H bà L thửa đất số 439 với giá 1.200.000.000 đồng, có viết giấy cam kết ngày 17/5/2019. Trong đó tiền trừ nợ là 800.000.000 đồng, còn lại bà L đưa 400.000.000 đồng để bà Ch trả cho ngân hàng, xóa thế chấp quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà L. Đến ngày 14/6/2019, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 439 cho ông H bà L. Ông bà nợ tiền bà L nên bán đất để trừ nợ, bà L cũng đưa số tiền mua đất còn lại sau khi trừ nợ là 400.000.000 đồng để bà Ch trả cho ngân hàng. Số tiền bán đất là để trả nợ cho bà L và cho ngân hàng chứ ông bà không tẩu tán tài sản như ý kiến của ông Ng. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ng. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019 để ông H bà L hoàn tất thủ tục sang nhượng và ông bà không yêu cầu giải quyết gì về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trình bày:

+ Bà Chế Thị L – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của ông H – trình bày: Trước đây vợ chồng bà cho vợ chồng ông Đ bà Ch vay số tiền 790.000.000 đồng, vì có mượn vàng nên khi tính nợ tính tròn là 800.000.000 đồng. Vì không có tiền để trả nên vợ chồng ông Đ bà Ch mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 tại thôn A, xã H để trừ nợ và đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng QT công chứng số 1622, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2019. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.200.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận ngày 17/5/2019 giữa hai bên. Tuy nhiên, thửa đất này vợ chồng ông Đ bà Ch thế chấp tại ngân hàng để vay tiền nên sau khi cần trừ nợ, vợ chồng bà đưa số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ bà Ch để trả cho ngân hàng nhằm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ra. Hiện nay, vợ chồng bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, không thế chấp, chuyển nhượng cho ai, còn đất thì cho vợ chồng ông Đ bà Ch tạm sử dụng. Nay ông Ng yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì vợ chồng bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp, nhằm để trả nợ cho vợ chồng bà và cho ngân hàng nên ông Đ bà Ch không tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vợ chồng bà không yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Vợ chồng ông Lê Hồng V bà Đinh Thị Mai Y, bà Võ Thị L1, bà Bùi Thị C, bà Nguyễn Thị Ph, bà Châu Thị Diệu H2 trình bày: Các ông bà không thống nhất với yêu cầu của ông Ng. Ông Đ bà Ch chuyển nhượng đất cho ông H bà L không phải để tẩu tán tài sản vì ông Đ bà Ch vẫn còn thửa đất khác để thi hành án. Đề nghị Tòa án không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ bà Ch và ông H bà L. Các ông bà đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Trịnh Thị L3, bà Đào Thị B trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của ông Ng. Không yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà Ch và ông H bà L. Do chuyển nhượng không phải để tẩu tán tài sản, trốn tránh không chịu thi hành án cho các bà. Các bà đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định: 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 là đúng theo qui định. Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Ng. Ông Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là cá nhân cư trú tại thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B nên theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà Y, bà L, bà L1, bà Ph, bà C, bà L3, bà H2, bà B đề nghị xét xử vắng mặt. Theo qui định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Theo các giấy mượn tiền mà bà Ch cung cấp thì bà Ch mượn của bà L số tiền cụ thể như sau: Ngày 30/12/2018 âm lịch mượn 150.000.000 đồng, ngày 29/02/2019 âm lịch mượn 155.000.000 đồng, ngày 13/3/2019 âm lịch mượn 200.000.000 đồng, ngày 20/3/2019 âm lịch mượn 135.000.000 đồng, ngày 23/3/2019 âm lịch mượn 4 cây vàng trị giá 150.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Ch mượn bà L là 790.000.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 4307-LAV-201804331 ngày 26/7/2018 và Giấy nhận nợ ngày 27/7/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện (nay là thị xã) H tỉnh B – Phòng giao dịch T thì bà Ch vay của ngân hàng số tiền 1.800.000.000 đồng. Thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 diện tích 263m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06218 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) H cấp ngày 25/7/2008 thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà Ch (đăng ký biến động ngày 10/01/2017). Ông Đ bà Ch đã thế chấp thửa đất số 439 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 139/2018/HC-2 ngày 26/7/2018 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh huyện (nay là thị xã) H đăng ký thế

chấp ngày 27/7/2018. Như vậy, việc bà Ch vay tiền của bà L, của ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 439 là đúng sự thật.

[3.2] Theo các chứng từ giao dịch của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có số hóa đơn từ 05200083000043 đến 05200083000047 thì trong ngày 20/5/2019 bà Ch đã trả nợ vay với số tiền 1.213.953.699 đồng. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06218 cho bà Ch (theo Phiếu xuất kho ngày 20/5/2019). Cùng ngày 20/5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh huyện (nay là thị xã) H cũng đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 27/7/2018. Có thể thấy, bà Ch đã trả nợ ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông H bà L là đúng sự thật. Đến ngày 14/6/2019, vợ chồng ông Đ bà Ch và ông H bà L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng QT công chứng.

[3.3] Từ những nhận định trên, thấy rằng ông Đ bà Ch chuyển nhượng thửa đất số 439 cho vợ chồng ông H bà L là để trả nợ. Giá trị chuyển nhượng được trừ vào số tiền bà Ch nợ bà L và trả nợ cho ngân hàng. Ông Đ bà Ch sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để trả nợ, không dùng vào việc cá nhân nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Nội dung chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019 không vi phạm pháp luật, không có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Mặt khác, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - là người được thi hành án theo các quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H - đều cho rằng việc chuyển nhượng đất không phải để tẩu tán tài sản, ông Đ bà Ch vẫn còn tài sản khác để thi hành án và thống nhất không yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019 của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc trường hợp Chấp hành viên khởi kiện nên không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 11, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 407 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 11, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Ng – Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H tỉnh B – về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439 tờ bản đồ số 12 tại thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh B, được công chứng tại Văn phòng Công chứng QT tỉnh B ngày 14/6/2019, số công chứng 1xxx quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa vợ chồng ông Lương Văn Đ bà Trần Thị Ch và vợ chồng ông Nguyễn H bà Chế Thị L.

2. Về án phí: Ông Hồ Văn Ng không phải án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Hồng Hoàng**