

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KT
TỈNH HD**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 12/9/2022.

V/v “Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KT, TỈNH HD

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trọng Bộ và ông Bùi Đức Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Bốn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện KT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện KT tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện KT mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 về “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Công H, sinh năm 1965 và bà Dương Thị Nh, sinh năm 1972. Đều trú tại: Thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD (*ông Học ủy quyền cho bà Nhủ tham gia tố tụng*).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị Tr, sinh năm 1978. Nơi ĐKKHKT: Thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD. Nơi làm việc: Nhà hàng Ánh Dương (Tổ 8, Vạn Hương, ĐS, HP). Nơi cư trú: Phòng 301, nhà B6, số 66, Cóm Vòng, Dịch Vọng Hậu, CG, HN.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963, trú tại: thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đinh Công H, sinh năm 1984, trú tại: Số 38, Trịnh Đình Cửu, Định Công, HM, HN.

(Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa; Bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/9/2018, vợ chồng ông H, bà Nh cho vợ chồng ông T, bà Tr vay số tiền

2.462.000.000 đồng; sau đó, do vợ chồng ông T, bà Tr không trả tiền cho ông H, bà Nh nên ông H, bà Nh đã khởi kiện đến TAND huyện KT để giải quyết. Tại bản án số 06/2020/DSST ngày 11/8/2020 của TAND huyện KT buộc ông T, bà Tr phải có trách nhiệm trả cho ông H, bà Nh số tiền 2.462.000.000 đồng nêu trên. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông H, bà Nh đã có đơn yêu cầu gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện KT để yêu cầu ông T, bà Tr thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện KT đã ra Quyết định thi hành án số 58/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020, buộc ông T, bà Tr thi hành nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông H, bà Nh. Quá trình tổ chức thi hành án, Cơ quan Thi hành án đã xác minh điều kiện thi hành án của ông T, bà Tr thì được biết ông T, bà Tr có tài sản là quyền sử dụng đất số 169, tờ bản đồ số 15, diện tích 392 m² đất ở nông thôn và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 44,9 m², diện tích sàn là 35,9 m² xây dựng năm 1995 tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD; đất đã được UBND huyện KT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BH829758 ngày 16/01/2012 mang tên ông Nguyễn Văn T và Đỗ Thị Tr. Tuy nhiên, ngày 28/9/2019, ông Toàn, bà Trang đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; trú tại Thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD (là chị gái ông Toàn). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Thành Công chứng nhận số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019, đến nay chưa vào sổ đăng ký tại Cơ quan quản lý đất đai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Xét thấy, việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tr cho bà Nguyễn Thị H có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, ông H, bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KT tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Tr với bà H là vô hiệu.

*** Quan điểm của bị đơn: Tại các bản tự khai ngày 08/8/2022 và ngày 11/8/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tr trình bày:** Thừa đất là đối tượng trong Hợp đồng chuyển nhượng nói trên có nguồn gốc từ đất của bố mẹ ông bà (cụ Nguyễn Văn Q và bà Dương Thị Tr là bố mẹ đẻ của ông T, bà H, đồng thời là bố mẹ chồng của bà Tr) đã sang tên cho ông T, bà Tr từ năm 2012. Do cần vốn để kinh doanh nên ông T, bà Tr đã thế chấp tài sản nhà, đất nêu trên cho Ngân hàng thương mại Cổ phần xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Hải Dương (sau đây viết tắt là PG bank). Đến năm 2019, vì lý do việc kinh doanh không thuận lợi nên ông T, bà Tr không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ và có thể bị kê biên phát mại tài sản. Các anh chị em trong gia đình vì muốn giữ lại mảnh đất của cha ông để lại nên đã bàn bạc để xem ai có khả năng, điều kiện kinh tế thì mua lại tài sản này để giữ gìn cho con cháu có chỗ đi lại. Thời điểm này, bà Nguyễn Thị H (là chị gái ruột ông T) là người có đủ điều kiện kinh tế, vì tài sản

đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên thống nhất: Bà H sẽ trực tiếp nộp tiền vào PG Bank để thanh toán khoản vay và giải chấp tài sản. Sau khi giải chấp tài sản, các bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng và sang tên theo quy định của pháp luật; Giá trị chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận với nhau. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T, bà Tr với bà H là đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Không có căn cứ xác định việc ông, bà chuyển nhượng tài sản nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Đối với tài sản là nhà, đất nêu trên ông bà chưa bao giờ dùng để thế chấp cho ông H, bà Nh mà chỉ thế chấp tại PG Bank. Vì thế, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh, ông H. Ngoài ra, vì lý do sức khỏe nên ông bà có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:** Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD là đất thổ cư của bố mẹ đẻ bà là Nguyễn Văn Q và Dương Thị Tr. Do bà không lập gia đình nên vào năm 1996 thì bố mẹ đẻ bà có nói với các anh chị em trong gia đình là sẽ cho bà 1/2 diện tích đất này để làm nhà ở; 1/2 diện tích đất còn lại cho vợ chồng em trai bà là Nguyễn Văn T và Đỗ Thị Tr. Năm 2003 bà đi lao động tại Đài Loan, trong thời gian bà lao động tại đây thì gửi tiền về Việt Nam cho T để giữ hộ (*việc gửi tiền về thì bà gửi qua giấy chứng minh nhân dân của T qua Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Lai Khê*). Tổng số tiền bà gửi về cho anh T giữ hộ là 2.000.000.000 đồng. Năm 2016 bà chuẩn bị về nước thì gọi điện thoại cho T bảo sử dụng số tiền bà gửi về để làm nhà cho bà ở, nhưng T nói vẫn có nhà của bố mẹ đẻ ở nên không phải làm. Đến năm 2017 bà về nước thì biết được Toàn đã sử dụng toàn bộ số tiền bà gửi về để kinh doanh và thua lỗ hết, do thương em nên khi đó bà còn khoảng 80.000.000 đồng bà cũng cho vợ chồng T. Đến thời điểm này bà cũng được biết, khi bà không ở nhà thì T đã bảo bố mẹ bà sang tên toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên để vợ chồng T thế chấp PG Bank vay lấy tiền để kinh doanh và đã quá thời hạn thanh toán tiền vay vợ chồng T không thanh toán được cho PG Bank. Ngày 26/6/2019 bà phải đi vay tiền để thanh toán cho PG Bank tiền vợ chồng T vay là 780.000.000 đồng và bà là người mua lại tài sản thế chấp là diện tích đất cùng tài sản trên đất từ PG Bank. Sau đó ngày 28/6/2019 thì bà và vợ chồng T đến Văn phòng công chứng Thành Công để làm Hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục chuyển tài sản của vợ chồng T Tr cho bà. Sau đó bà chuyển hồ sơ đến bộ phận 1 của UBND huyện KT để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông Cao Hùng H – là người cho T, Tr vay tiền có ý định muốn lấy diện tích đất này để đối trừ nợ nên đã có đơn tranh chấp đến UBND huyện, do vậy UBND huyện KT đã trả lại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đối với tiền chuyển nhượng đất, do trước đó bà đã thanh toán số tiền 780.000.000 đồng tiền T, Tr nợ PG Bank và bố mẹ bà có nói là cho bà 1/2 diện

tích đất này nên bà và vợ chồng T, Tr đã thống nhất thỏa thuận là sẽ đổi trừ cho vợ chồng T Tr số tiền 300.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vào số tiền bà đã thanh toán Ngân hàng PG Bank cho vợ chồng T Tr .

Đối với yêu cầu của bà Nh về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị Tr với bà (*Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng công chứng Thành Công chứng nhận số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*) là vô hiệu thì bà xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật nên bà không chấp nhận. Tài sản này cũng không phải tài sản mà T , Tr thế chấp cho ông H , bà Nh để vay tiền. Ông H , bà Nh khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện KT yêu cầu T, Tr thực hiện nghĩa vụ trả tiền ngày 04/7/2019, ngày 11/8/2020 Tòa án xét xử; nhưng việc chuyển nhượng tài sản này giữa bà và ông T, bà Tr được thiết lập vào ngày 28/6/2019 (*trước thời điểm ông H bà Nh khởi kiện*) nên không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng tài sản này nhằm mục đích tẩu tán tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông H, bà Nh . Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

** Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự:*

- *Xác minh tại PG Bank:* Ngày 11/01/2019, PG bank có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 66035/2019/HĐHM với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ánh Dương HD với số tiền là 2.800.000.000 đồng (đại diện ông Nguyễn Văn T - Giám đốc Công ty). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tr . Tổng giá trị tài sản bảo đảm là 837.000.000 đồng, tài sản thế chấp thứ 2 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Phạm Xá 2, xã Tuấn Hưng, huyện KT đứng tên ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị T , tổng trị giá tài sản bảo đảm là 1.659.200.000 đồng; tài sản thế chấp thứ 3 là quyền sử dụng đất tại xã CD đứng tên ông Nguyễn Văn Th tổng giá trị tài sản bảo đảm là 764.420.000 đồng. Ngày 26/6/2019, bà Nguyễn Thị H có đến PG Bank nộp tiền cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ánh Dương HD, số tài khoản 6607040888686, số tiền là 780.000.000 đồng, nội dung tất toán khoản vay. Bất kỳ ai nộp tiền vào tài khoản của khách hàng thì phía PG Bank đều đồng ý cho nộp. Việc bà Nguyễn Thị H và vợ chồng anh T , chị Tr có thỏa thuận gì không thì PG Bank không nắm được. Thủ tục giải chấp giữa PG Bank với Công ty Ánh Dương đã được thực hiện xong, về phía Công ty đã thanh toán xong khoản nợ gốc và nợ lãi theo quy định. PG Bank đã giao trả tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất mang tên Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tr vào ngày 26/6/2019.

- *Xác minh tại UBND xã CD:* Về nguồn gốc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 ở thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD, diện tích 392 m², hình thức sử dụng riêng, đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, trên đất có nhà ở cấp 4 diện tích xây dựng 44,9 m², hoàn thành xây dựng năm 1995. Hiện nay đang đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tr, nguồn gốc do bố mẹ đẻ ông T tặng cho vợ chồng ông T, bà Tr. Hiện nay bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng, thi thoảng bà Hòa có về quản lý nhà, đất này tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD. Thửa đất trên hiện nay chỉ có tranh chấp với bà Nh, ông H; ngoài ra, không có tranh chấp với ai khác.

- *Xác minh tại Văn Phòng công chứng Thành Công:* Ngày 28/6/2019, tại Văn phòng công chứng Thành Công có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng công chứng Thành Công chứng nhận số công chứng 1328, quyền số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ký vào hợp đồng trước mặt bà Bùi Thị Th. Văn Phòng công chứng Thành Công xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu (*Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng công chứng Thành Công chứng nhận số công chứng 1328, quyền số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*).

* Bị đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định tài sản ông T, bà Tr chuyển nhượng cho bà H không phải là tài sản mà ông T, bà Tr thế chấp cho ông H, bà Nh để đảm bảo khoản tiền vay ngày 18/9/2018. Mặt khác, ông H và bà Nh khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện KT yêu cầu ông T và bà Tr thực hiện nghĩa vụ trả tiền ngày 04/7/2019, đến ngày 11/8/2020 Tòa án xét xử

tranh chấp nêu trên; nhưng việc chuyển nhượng tài sản giữa ông T , bà Tr với bà H được thiết lập vào ngày 28/6/2019 (*Trước thời điểm ông Học, bà Nhủ khởi kiện đòi tài sản mà ông T n, bà Tr vay*). Giá trị thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất này được chứng minh bởi số tiền bà Hòa nộp vào PG Bank để thanh toán tiền nợ của ông T , bà Tr để rút tài sản thế chấp. Do đó không có căn cứ để xác định việc ông T , bà Tr chuyển nhượng tài sản cho bà H nhằm mục đích tẩu tán tài sản để xác định giao dịch dân sự này là vô hiệu.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện KT:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đều chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Áp dụng Điều 116, 117, 122, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Nh và ông Trần Công H về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T , bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD (*Giao dịch này được lập thành hợp đồng và công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Công; theo số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*) là vô hiệu.

Ông H , bà Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp giao dịch dân sự liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án do Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu (*Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng công chứng Thành Công chứng nhận số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*) thuộc tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã CD, huyện KT, tỉnh HD; Nơi làm việc: Nhà hàng Ánh Dương ở Tổ 8, Vạn Hương, ĐS, HP. Nơi cư trú: Phòng 301, nhà B6, số 66, Côm Vòng, Dịch Vọng Hậu, CG, HN. Do bị đơn cư trú, làm việc tại nhiều

nơi khác nhau nên Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện KT giải quyết là đúng quy định quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xem xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H được xác lập vào ngày 28/6/2019 do các bên tự nguyện tham gia ký kết, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội; Giao dịch dân sự này được thiết lập bằng văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Công (*theo số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*). Do vậy, hợp đồng nêu trên là có hiệu lực theo quy định tại các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc bà Dương Thị Nh và ông Trần Công H cho rằng ông T, bà Tr thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà H là nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không có căn cứ, bởi lẽ: Tài sản tranh chấp không phải là tài sản ông T, bà Tr sử dụng để làm tài sản thực hiện thế chấp hợp pháp đối với khoản tiền mà ông T, bà Tr vay của ông H, bà Nh. Giữa ông T, bà Tr xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà H vào ngày 28/6/2019, nhưng đến ngày 04/7/2019 ông H và bà Nh mới khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện KT yêu cầu ông T và bà Tr thực hiện nghĩa vụ trả tiền và ngày 11/8/2020 Tòa án xét xử mới tranh chấp nêu trên. Mặt khác, lời khai của bà Nguyễn Thị H về việc bà thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà Tr về việc bà H trả tiền cho PG Bank để tắt toán Hợp đồng tín dụng giữa ông T, bà Tr với PG Bank nhằm xóa thế chấp đối với thửa đất nêu trên để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn phù hợp với nội dung xác minh tại PG Bank và các tài liệu, chứng cứ do PG Bank đã cung cấp cho Tòa án. Do vậy, không có căn cứ xác định việc ông Toàn, bà Trang thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hòa thuộc các trường hợp quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự và nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông H, bà Nh. Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H và bà Dương Thị Nh về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H đối với thửa

đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD là vô hiệu.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. *Căn cứ vào:* Khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự. Điều 116, 117, 122, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Điều 166, 167, Điều 188 Luật Đất đai. Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí.

2. *Xử:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H và bà Dương Thị Nh về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tr với bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 15 có diện tích 392m² tại thôn Đông, xã CD, huyện KT, tỉnh HD (*Giao dịch này được lập thành hợp đồng và công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Công; theo số công chứng 1328, quyển số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019*) là vô hiệu.

3. *Về án phí:*

- Ông Trần Công H và bà Dương Thị Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KT là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2020/0004786 ngày 08/06/2022; ông H và bà Nh đã thực hiện xong nghĩa vụ án phí.

Án xử công khai sơ thẩm; có mặt Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vắng mặt Bị đơn. Đã báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi gửi:

- VKSND huyện KT;
- Chi cục THADS huyện KT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Chu Văn Nghĩa