

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 17-02-2022

V/v trAh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thúy Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc

2. Ông Lê Minh H

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham
gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ Thư– Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây
Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2020/TLST-DS ngày 04 tháng
12 năm 2020 về “TrAh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2021/QĐXXST-DS
ngày 24 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị ThAg Thị L - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự
huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: khu phố 3, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quA:*

- Ah Nguyễn Thành H, sinh năm 1986

- Bà Lê Thị X H1, sinh năm 1956
- Chị Nguyễn Thị X D, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: khu phố 1, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1939
- Ông Đặng Duy L, sinh năm 1964
- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963
- Ah Đặng Duy B, sinh năm 1996
- Chị Trần Hoài T, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: tổ 5, khu phố 1, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Chung Thị Châu A, sinh năm 1991

HKTT: tổ 2, ấp Đồng Cỏ Đ, xã Bình M, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh

Tạm trú: khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người B về quyền và lợi ích hợp pháp của Ah H:* ông Phạm Văn T – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV B Minh Lý.

Địa chỉ: Số 192/4B, khu phố Ninh T, phường Ninh S, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh.

Ông T có mặt. Bà L, bà L1, ông L, bà X, Ah B, chị T, chị A, Ah H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà T, bà H1 vắng không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà ThAg Thị L trình bày:

Ngày 30/7/2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ QuAg Kh số tiền 140.000.000 đồng, không tính lãi.

Ngày 26/9/2019 ông Khải làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 01/10/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 03/QĐ-CCTHADS buộc bà T trả cho ông Khải số tiền 140.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 04/10/2019 Chi cục Thi hành án dân sự ra Quyết định thi hành án chủ động số 83/QĐ-CCTHADS.

Ngày 06/3/2020 Chi cục thi hành án dân sự tiến hành tổng đạt quyết định thi hành án nhưng không được nên làm thủ tục niêm yết 02 Quyết định thi hành án cùng ngày.

Ngày 29/4/2010 Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án của bà T. Ủy ban nhân dân thị trấn Châu Thành và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành cung cấp thông tin thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11, tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã được bà T chuyển nhượng cho Ah Nguyễn Thành H vào tháng 02/2020. Ah H đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04834 ngày 04/03/2020.

Ngày 18/5/2020 Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định số 49/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất Ah H đứng tên. Ngày 19/5/2020 Chi cục thi hành án dân sự gửi Quyết định tạm dừng việc đăng ký cho UBND thị trấn Châu Thành, tỉnh Tây Ninh và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành.

Nay bà với tư cách là Chấp hành viên chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và Ah H vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật vì đây là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu giao dịch vay tài sản ngày 22/6/2017. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không đúng với ý chí mong muốn, mục đích, bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bên chuyển nhượng với mong muốn là được nhận tiền và bên nhận chuyển nhượng với mong muốn là được nhận nhà đất. Ở đây, bà T không được nhận tiền, Ah H đứng tên hợp đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thay cho bà Nguyễn Thị X H1. Ngoài ra còn hợp đồng còn vô hiệu vì các lý do sau:

- Ngày 17/02/2020 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ah H với giá 50.000.000 đồng nhưng bà T không nhận tiền chuyển nhượng, bà T không nợ tiền ông H hay bà X H1.

- Bà T không còn tài sản nào khác ở thị trấn Châu Thành.

- Theo Quyết định về giá số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 thửa đất 121, tờ bản đồ số 11 có giá nhà nước là 507.740.000 đồng, giá này chưa tính nhà trên đất. Trong khi đó theo hợp đồng, giá chuyển nhượng giữa các bên chỉ 50.000.000 đồng là không phù hợp.

- Bà T vay tiền ông Khải ngày 24/8/2016, bản án của Tòa án huyện Châu Thành xét xử ngày 30/7/2019. Ngày 04/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành bà T khai có biết việc ông Khải khởi kiện nợ. Bà T lại ký hợp

đồng chuyển nhượng đất cho Ah H ngày 17/02/2020 là sau ngày bà vay tiền của ông Kh và sau ngày ra bản án giải quyết nợ vay với ông Kh. Đây là giao dịch dân sự giả tạo để che đậy giao dịch vay tài sản.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản trình bày ý kiến, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Ah Nguyễn Thành H trình bày:

Ngày 22/6/2017 mẹ Ah bà Lê Thị X H1 và gia đình bà Nguyễn Thị T gồm có: bà T, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị X, ông Đặng Duy L có đến nhà Ah để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11, tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh diện tích 225,8 m² do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02645 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/8/2016. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, tuy nhiên do thiếu tiền trả ngân hàng nên bà L1 vay thêm 10.000.000 đồng nhưng bà H1 vẫn tính vào tiền chuyển nhượng đất, như vậy tổng số tiền chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Ông L có viết giấy tay bán đất ngày 22/6/2017. Sau khi bà L1 ký nhận tiền trước mặt bà T thì các bên đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Tây Ninh trả nợ vay, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao lại cho bà H1 giữ cho đến nay không thể chấp hay chuyển nhượng cho ai khác.

Do Ah là con trong gia đình nên đến năm 2020 mẹ Ah cho Ah đứng tên phần đất trên. Ah và bà T tiến hành công chứng hợp đồng và làm các thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Ah được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04834 ngày 04/03/2020. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng vì bên Ah phải chịu phí công chứng và các loại thuế L quA nên ghi giá chuyển nhượng thấp xuống mục đích là để giảm tiền thuế nhà nước. Đến năm 2018 thì gia đình Ah đập bỏ căn nhà cũ của bà T để xây nhà mới. Ah giao cho em gái ruột tên Nguyễn Thị X D quản lý việc cho thuê nhà. Riêng đối với căn nhà của bà Nguyễn Thị L1 thì do hoàn cảnh gia đình bà L1 khó khăn, không có chỗ ở khác nên gia đình Ah vẫn để cho gia đình bà L1 sinh sống.

Ah không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ah và bà T đã được công chứng và được cấp giấy theo đúng quy định pháp luật. Thời điểm công chứng hợp đồng quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng, không bị bất cứ hạn chế nào theo quy định pháp luật. Bà T đã

giao đất, gia đình Ah giao tiền, Ah đã nhận đất quản lý và sử dụng từ năm 2017 đến nay. Hơn nữa, ngày 01/10/2019 Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án theo yêu cầu nhưng đến ngày 29/4/2020 chấp hành viên mới tiến hành xác minh điều kiện thi hành án là sai quy định của Luật thi hành án dân sự. Việc tài sản không bị kê biên để xử lý là lỗi của hoàn toàn của Chấp hành viên.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị X D trình bày:

Chị là con gái bà Lê Thị X H1. Trong gia đình, chị phụ trách quản lý việc cho thuê các nhà trọ nên Ah H giao cho chị đứng ra cho thuê nhà trên phần đất đAg trAh chấp. Năm 2021 chị có ký hợp đồng cho chị Nguyễn Chung Thị Châu A thuê nhà. Nay chị không có ý kiến về nội dung đAg trAh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Chồng bà tên Đặng Duy L và chồng bà Nguyễn Thị T tên Đặng Duy Lâm là Ah em ruột. Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng giữa bà T và Ah Nguyễn Thành H là của cha mẹ bà Nguyễn Thị X cho bà X (bà X là mẹ chồng bà). Bà không biết bà X có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Sau đó vợ chồng ông Lâm và bà T đã tự ý đi làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả gia đình không ai biết việc này, sau này chỉ nghe ông Lâm nói lại. Khi ông Lâm chết, một mình bà T đi làm thủ tục cấp đổi đất sAg tên bà năm 2016. Phần đất có diện tích ngAg 10m x dài 20m, trên đất có 02 căn nhà, một căn nhà của vợ chồng bà T và 01 căn nhà của bà vì mẹ chồng chỉ cho ông Lâm 6m ngAg, còn lại cho vợ chồng bà 4m ngAg (việc cho đất không có giấy tờ, chỉ nói miệng với các con). Thời điểm ông Lâm còn sống, bà X nhiều lần yêu cầu ông Lâm và bà T làm thủ tục sAg tên cho vợ chồng bà diện tích 4m x 20m nhưng vợ chồng bà T chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Khi bà biết việc bà T vay ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Tây Ninh và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sợ bị mất phần đất 4m của mình nên đã L hệ bà X H1 hỏi vay tiền. Tuy nhiên do tiền lãi cao nên không vay mà thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 22/6/2017 gia đình bà đến gặp bà H1 để thực hiện chuyển nhượng đất. Trước đây bà trình bày chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần 6m ngAg của bà T. Nay bà xác định lại là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, tuy nhiên bà H1 thấy hoàn cảnh của gia đình bà khó khăn nên vẫn cho ở trên đất và hứa sẽ tạo điều kiện để bà mua lại phần nhà đất của bà.

Nội dung trong giấy bán nhà đất là do chồng bà ghi. Chữ ký trong giấy tay mua bán đúng là của bà, ông L, bà X và bà T. Sau đó bà H1 đưa cho bà 130.000.000 đồng. Còn nội dung ghi “em có mượn chị ba thêm 10.000.000 đồng” trong giấy nhận tiền ngày 22/6/2017 là tiền bà mượn thêm để trả Ngân hàng. Tổng số tiền bà nhận của bà X H1 là 140.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà, bà T, mẹ chồng và phía bà H1 đi đến Ngân hàng để trả nợ lấy giấy đất ra đưa cho bà H1 giữ.

Nay bà không có ý kiến L qua đến nội dung khởi kiện của bà L. Bà xác định bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho bà X H1 thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11 toàn bộ diện tích đất tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành năm 2017 dưới sự chứng kiến của gia đình để có tiền trả nợ vay của ngân hàng. Bà T giao nhà đất cho gia đình bà H1 rồi bỏ đi đâu không rõ. Bà H1 đã xây nhà trọ để cho thuê từ khoảng năm 2018-2019 đến nay.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất 4m ngang của thửa đất 121 giữa bà và bà T trong vụ án này mà chỉ trình bày sự việc để Tòa án biết. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị X trình bày:

Phần đất tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của cha mẹ cho bà. Gia đình thống nhất để cho vợ chồng con trai tên Đặng Duy Lâm đứng tên về mặt giấy tờ và gia đình có thỏa thuận phần đất có diện tích 10m x 20m thì cho Lâm 6m, cho L 4m. Vợ chồng L đã xây nhà ở hơn 20 năm, có lối đi riêng, có hàng rào riêng. Năm 2017 do bà T nợ tiền ngân hàng nên gia đình bà có đến gặp bà H1 để thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 140.000.000 đồng để trả nợ. Bà chỉ bán 6m phần của vợ chồng bà T. Tuy nhiên, giấy tay mua bán ngày 22/6/2017 là do ông L viết, chữ ký trong giấy đúng là của bà.

Nay bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của gia đình bà. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Duy L trình bày:

Giấy tay mua bán đất ngày 22/6/2017 là do ông viết, nội dung bán diện tích 10m x 20m nhưng bà X H1 hứa sẽ trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất của gia

đình. Gia đình ông nhận số tiền 140.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Nay ông không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trAh chấp quyền sử dụng đất với bà T. Ông cũng không trAh chấp với bà H1 về việc diện tích chuyển nhượng. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Ah Đặng Duy B trình bày:

Hiện tại Ah đAg ở trên nhà đất trAh chấp. Ah không có ý kiến trình bày, thống nhất theo lời trình bày của mẹ Ah là bà Nguyễn Thị L1.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Trần Hoài T trình bày:

Chị là vợ Ah B, hiện tại chị đAg ở trên nhà đất trAh chấp. Chị không có ý kiến trình bày, thống nhất theo lời trình bày của mẹ chồng là bà Nguyễn Thị L1.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Chung Thị Châu A trình bày:

Tháng 7 năm 2021 chị có thuê nhà của chị Nguyễn Thị X D, có làm hợp đồng thuê, giá thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chị không biết nhà đAg trAh chấp. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trAh chấp hợp đồng thuê nhà chị đã ký với chị D. Đối với nội dung vụ án đAg trAh chấp chị không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của người B về quyền và lợi ích hợp pháp của Ah H:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng giao dịch giữa Ah H và bà T là giả tạo để che dấu giao dịch khác nhưng không trình bày được giao dịch che dấu là giao dịch nào, không cung cấp được chứng cứ chứng minh sự giả tạo.

Theo giấy tay chuyển nhượng ngày 22/6/2017 thể hiện giữa bà T, bà H1 và Ah H để chuyển nhượng đất, giao nhận số tiền 140.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Các bên giao đất, giao tiền hoàn tất. Năm 2018 gia đình bà H1 xây nhà mới nhưng không có sự phản đối của các bên có L quA. Từ đó cho thấy giao dịch chuyển nhượng đất năm 2017 là giao dịch có thật, tuy chỉ lập giấy tay nhưng các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có đủ điều kiện công nhận hiệu lực hợp đồng. Ngoài ra, thời điểm công chứng hợp đồng năm 2020 thì hợp đồng không thuộc các trường hợp cấm chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của bà ThAg Thị L.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm B đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quA thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bà T, bà H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: căn cứ Điều 117, 122, 124, 407, 500, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; đề nghị HĐXX: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà ThAg Thị L – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thành H vô hiệu.

Nguyên đơn bà ThAg Thị L – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh không phải chịu án phí Tòa án theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn bà ThAg Thị L – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quA hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: ngày 19/5/2020 Chi cục Thi hành án dân sự ra Thông báo số 98/TB-CCTHADS về việc yêu cầu khởi kiện đối với ông Khải. Ngày 21/5/2020 Chi cục Thi hành án dân sự tổng đạt cho ông Khải Thông báo trên. Hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông báo ông Khải không tiến hành khởi kiện. Ngày 02/12/2020 bà ThAg Thị L là chấp hành

viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành của có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; điểm a khoản 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự. Vụ án có quA hệ pháp luật là “TrAh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị X H1 đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không đến Tòa án, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, bà H1. Bà L, Ah H, chị D, bà L1, bà X, ông L và chị A có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L, Ah H, chị D, bà L1, bà X, ông L và chị A.

Về nội dung vụ án:

[3] Phần đất trAh chấp thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11, tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có diện tích theo giấy là 225,8 m², diện tích đo đạc theo hiện trạng là 206,5 m² (9,95m ngAg). Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá thì giá chuyển nhượng thực tế ở địa phương thời điểm tháng 7 năm 2021 là 70.000.000 đồng/m ngAg; nhà cấp 4 của gia đình bà L1 trị giá 102.837.000 đồng; nhà của gia đình bà H1 trị giá 327.712.000 đồng. Về giá chuyển nhượng thực tế năm 2017 do thời giA đã lâu, giá đất có nhiều biến động nên Hội đồng định giá không định được. Giá trị phần đất trAh chấp theo quy định của Nhà nước thời điểm năm 2017 là 37.557.600 đồng (theo Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh).

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và Ah Nguyễn Thành H:

[4.1] Ah H và bà H1 cung cấp 01 giấy tay lập ngày 22/06/2017 nội dung chuyển nhượng đất diện tích 10m x 20m tại tổ 5, khu phố 1, thị trấn Châu Thành có chữ ký của bà T, bà L1, ông L, bà X. Mặt sau giấy chuyển nhượng là nội dung giao nhận số tiền 140.000.000 đồng. Quá trình Tòa án làm việc với bà L1, ông L, bà X

đều thống nhất ngày 22/6/2017 gia đình có chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất trAh chấp với giá 140.000.000 đồng mục đích là để trả nợ vay của Ngân Hàng; nội dung trong giấy tay ngày 22/6/2017 là do ông L viết; xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là đúng. Quá trình Tòa án thu thập hồ sơ vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Tây Ninh thể hiện ngày 22/6/2017 bà Nguyễn Thị T có đến Ngân hàng để tắt toán khoản vay 120.000.000 đồng.

[4.2] Việc giao nhận nhà đất và thời điểm sử dụng: gia đình bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và giao nhà đất cho bà H1 sử dụng từ năm 2017. Tuy nhiên, vì thấy điều kiện gia đình của bà L1 khó khăn nên bà H1 vẫn để cho gia đình bà L1 ở căn nhà của gia đình bà. Điều nay bà L1 thừa nhận là đúng. Bà L1 xác định căn nhà của bà H1 được xây dựng thời điểm khoảng năm 2018-2019. Quá trình Tòa án xác minh thợ xây nhà đã xác định được bà H1 thuê xây dựng nhà khoảng đầu năm 2018.

[4.3] Tại các lời khai bA đầu bà L1 và gia đình trình bày chỉ chuyển nhượng cho bà H1 phần đất ngAg 6m. Tuy nhiên bà L1 đã xác định lại là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất; ông L và bà X thừa nhận giấy tay chuyển nhượng là do ông L tự viết, đã ký tên vào giấy để chuyển nhượng, cũng không trAh chấp với bà H1 về diện tích chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng thực tế 140.000.000 đồng không thấp hơn giá nhà nước quy định thời điểm năm 2017. Đến ngày 17/02/2020 Ah và bà T tiến hành công chứng hợp đồng và làm các thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Ah H được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04834 ngày 04/03/2020.

[4.4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 là trước thời điểm bản án số 30/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng các bên có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, giao dịch có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 BLDS 2015 và Điều 188 Luật đất đai 2013.

[4.5] Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà T nếu có phản đối yêu cầu của người khác đối với mình thì phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Nhưng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử bà không đến Tòa án, xem như bà không có ý kiến phản đối, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

[4.6] Với những phân tích đã nêu đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và Ah H là có thật từ năm 2017, không phải hợp đồng giả tạo. Về mặt hình thức hợp đồng không tuân thủ quy định nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của giao dịch, đã giao tài sản, giao tiền chuyển nhượng trên thực tế nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H là có hiệu lực từ năm 2017. Đến ngày 17/02/2020 giữa Ah H và bà T mới lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng là thực hiện quá trình chuyển quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà ThAg Thị L – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thành H vô hiệu.

[7] Chị Nguyễn Chung Thị Châu A và chị Nguyễn Thị X D không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê nhà nên không xem xét giải quyết.

[8] Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị X và ông Đặng Duy L không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11, tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nên không xem xét giải quyết.

[9] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về chi phí tố tụng khác: bà ThAg Thị L phải chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền là 2.770.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Ghi nhận chị L đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 228, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 188 Luật đất đai 2003;

Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

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 và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà ThAg Thị L – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đối với bà Nguyễn Thị T về việc “TrAh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tòa án không xem xét giải quyết hợp đồng thuê nhà do chị Nguyễn Chung Thị Châu A và chị Nguyễn Thị X D không có yêu cầu.

Tòa án không xem xét giải quyết trAh chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 11, tại khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do các đương sự không yêu cầu.

2. Về án phí:

Bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Bà ThAg Thị L phải chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền là 2.770.000 đồng. Ghi nhận bà L đã nộp đủ.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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.

Nơi nhận:

- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- VKSND h Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thúy Liễu