

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 55/2022/DS-PT

Ngày: 21-4-2022.

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

1. Bà Phan Thị Mai Dung;
2. Nguyễn Thanh Minh Châu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2022 và Thông báo mở phiên tòa xét xử số: 205/TB-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969 - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh; nơi cư trú: ấp Phước Long, xã Phan, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ 6, ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

*3.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ 6, ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.*

*3.2. Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C1; địa chỉ: Số 1096 đường Hoàng*

Lê Kha, khu phố 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Kiều Thị Huyền C1 – Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Công chứng viên Kiều Thị Huyền C1; nơi cư trú: ấp N1, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 01 năm 2021 và tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự (viết CHV, CCTHA DS) huyện C trình bày:* Năm 2020, ông được lãnh đạo CCTHADS phân công giải quyết hồ sơ yêu cầu thi hành án đối với ông Huỳnh Văn P, là người phải thi hành án theo bản án, quyết định của Tòa án, cụ thể như sau: Bản án số: 194/2016/DS-PT, ngày 29-8-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.500.000 đồng; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 55a/2017/QĐ-ST, ngày 24-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông P phải thi hành án cho ông Trần Thanh Phong 42.720.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm 1.068.000 đồng; Bản án số: 06/2018/DS-ST, ngày 02-02-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông P phải thi hành án cho ông Trần Văn Hoàng 17.187.000 đồng và phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 859.350 đồng. Tổng cộng ông P phải thi hành án số tiền 71.334.350 đồng.

Ngày 12-9-2017, CHV, CCTHADS đã ban hành Công văn số: 547/CV-CCTHADS gửi Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh C (viết VPĐKĐĐ) và Ủy ban nhân dân xã L1, huyện C yêu cầu: "... hỗ trợ không cho ông Huỳnh Văn P thế chấp, tặng cho, sang nhượng phần tài sản của ông P, nhằm bảo đảm quyền lợi của người được thi hành án theo quy định của pháp luật đối với diện tích 566 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ), số vào sổ CH01821 ngày 29-3-2015 do ông P đứng tên".

Theo kết quả xác minh tại VPĐKĐĐ ngày 16-01-2019, thì diện tích 566 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C ông P đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị N và bà N đã được cấp GCN QSDĐ. Ông Huỳnh Văn P không tự nguyện thi hành án và cố tình chuyển nhượng tài sản cho bà N để trốn tránh nghĩa vụ thi hành, do đó ông M, CHV, CCTHADS huyện khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N đối với diện tích đất 566 m<sup>2</sup> vô hiệu.

*Bị đơn, ông Huỳnh Văn P:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập nhưng ông P không đến Tòa án để giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến.

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

*Bà Lê Thị N trình bày:* Thông qua mẹ ông P bà biết, năm 2018 ông P thế chấp GCN QSDĐ cho ngân hàng để vay tiền nhưng do làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ nên buông xuôi. Do đó, bà sang nhượng nhà đất của mình tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, đến nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông P. Do nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng S - Chi nhánh Tây Ninh nên bà mang theo tiền và cùng ông P đến trả nợ cho ngân hàng 350.000.000 đồng, nhận lại GCN QSDĐ, sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 556 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 550.000.00 đồng, khấu trừ phần đã trả cho ngân hàng, số tiền còn lại bà thanh toán trực tiếp cho ông P và nhận nhà, đất quản lý, sử dụng đến nay. Ngày 27-11-2018, bà được cấp GCN QSDĐ và đang lưu giữ. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông P là vô hiệu.

*Công chứng viên Kiều Thị Huyền C1 - Trưởng Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C1 trình bày:* Ngày 31-10-2018, Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C1, do bà là Công chứng viên có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số 4231, quyền số 9 giữa ông Huỳnh Văn P và bà Lê Thị N theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 881456, sổ vào sổ cấp giấy CH01821, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29-3-2015, đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 19, diện tích 566 m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, diện tích 180 m<sup>2</sup>. Công chứng viên không biết được việc chuyển nhượng nhà, đất có hay không việc tẩu tán tài sản, nên đã công chứng hợp đồng. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ khoản 2 Điều 124, 407, 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 168, 188 Luật Đất đai; Điều 66, 69, khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” giữa ông Huỳnh Văn P với bà Lê Thị N đối với phần đất diện tích 566 m<sup>2</sup>, thửa đất số 212, tờ bản đồ 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22-12-2021, ông Nguyễn Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn P và bà Lê Thị N ký ngày 31-10-2018 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N vô hiệu.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của 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 dân sự. Ông Nguyễn Văn M, bà Kiều Thị Huyền C1 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; đối với ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không lý do.

- Về nội dung: Ông M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22-12-2021 ông Nguyễn Văn M làm đơn kháng cáo và nộp cho Tòa án nhân dân huyện C cùng ngày, là đảm bảo thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Huỳnh Văn P là bị đơn; bà Lê Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không lý do; bà Kiều Thị Huyền C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt ông P, bà N và bà Châu.

[2] Về nội dung: Ông Huỳnh Văn P là người phải thi hành án theo bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, gồm: Bản án số: 194/2016/DS-PT ngày 29-8-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 55a/2017/QĐ-ST ngày 24-7-2017 và Bản án số: 06/2018/DS-ST ngày 02-02-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tổng cộng ông P phải thi hành án và án phí số tiền 71.334.350 đồng và lãi suất chậm trả.

[2.1] Để thực hiện các bản án, quyết định, ngày 08-9-2016, ngày 23-11-2016 và ngày 12-3-2018, CHV, CCTHADS ban hành 03 Quyết định thi hành án chủ động số: 1566/QĐ-CCTHADS, số: 369/QĐ-CCTHADS và số: 641/QĐ-CCTHADS đối với phần án phí ông P phải nộp 11.427.350 đồng. Ngày 02-10-2017, CHV ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 15/QĐ-CCTHADS, của ông Trần Thanh Phong đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 55a/2017/QĐ-ST, buộc ông P thi hành án cho ông Phong số tiền 42.720.000 đồng; ngày 12-3-2018, CHV ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 128/QĐ-CCTHADS của ông Trần Văn Hoàng đối với Bản án số: 06/2018/DS-ST, buộc ông P thi hành án cho ông Hoàng số tiền 17.187.000 đồng. Các quyết định thi hành án theo yêu cầu, CHV đã tổng đạt cho ông P.

[2.2] Ngày 12-9-2017, CHV, CCTHADS ban hành Công văn số: 547/CV-CCTHADS gửi VPĐKĐĐ và Ủy ban nhân dân xã L1, huyện C yêu cầu “ ...hỗ trợ không cho ông Huỳnh Văn P thế chấp, tặng cho, sang nhượng phần tài sản của ông P,

nhằm bảo đảm quyền lợi của người được thi hành án theo quy định của pháp luật đối với diện tích 566 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CH01821 ngày 29-3-2015 do ông P đứng tên chủ sử dụng đất”.

[3] Theo quy định tại Điều 69 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì “1. Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, trốn tránh việc thi hành án, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án, tài sản chung của người phải thi hành án với người khác. 2. Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản phải được gửi ngay cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đó. 4. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có căn cứ xác định tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án, Chấp hành viên phải ra quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định tại Chương IV của Luật này”.

[4] Với các quy định trên, việc CHV ban hành Công văn số 547/CV-CCTHADS ngày 12-9-2017 gửi VPĐKĐĐ về việc hỗ trợ ngăn chặn không cho ông P chuyển nhượng, tặng cho... tài sản của mình là không đúng theo quy định tại Điều 69 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 như đã viện dẫn.

[5] Trước khi CHV ban hành Công văn số 547, ngày 08-9-2017 ông P ký hợp đồng tín dụng vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, Chi nhánh Tây Ninh số tiền 350.000.000 đồng, để đảm bảo nghĩa vụ số tiền vay, ông P thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 566 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho Ngân hàng được VPĐKĐĐ cung cấp thông tin cho CCTHADS huyện C biết, nhưng CHV thiếu sự phối hợp với Ngân hàng để kịp thời xử lý tài sản thế chấp khi ông P thanh toán xong nợ cho Ngân hàng, và trong suốt thời gian từ khi ban hành Công văn số 547 cho đến khi ông P chuyển nhượng đất cho bà N, CHV không đến liên hệ với VPĐKĐĐ. Do không trả nợ khi đến hạn được Ngân hàng gia hạn nhiều lần, nên ông P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lê Thị N lấy tiền trả nợ Ngân hàng và bà N được cấp GCN QSDĐ.

[6] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M thấy rằng, ngày 31-10-2018, ông Huỳnh Văn P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 19, diện tích 566 m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 180 m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị N, theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 881456, số vào sổ CH01821, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29-3-2015 do ông P đứng tên, được Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C1 công chứng số 4231, quyển số 9 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật; bà N nhận chuyển nhượng tài sản là ngay tình, không có lỗi và đã sử dụng nhà, đất từ đó đến nay, bà N đã thanh toán tiền xong cho ông P. Ông M kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M; giữ nguyên sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Ông Nguyễn Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 106, 117, 119, 133, 161, 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 168, 188 Luật Đất đai; Điều 69, khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; khoản 4 Điều 11 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Văn P với bà Lê Thị N đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 19, diện tích 566 m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, diện tích xây dựng 180 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 881456, sổ vào sổ CH01821, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29-3-2015 cho ông Huỳnh Văn P đứng tên, được Văn phòng Công chứng Kiêu Thị Huyền C1 công chứng số 4231, quyển số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-10-2018 là vô hiệu.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

**Trần Quốc Vũ**

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Quốc Vũ**



