

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG BÚK  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST

Ngày: 28/10/2022.

V/v “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 KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hoa Lý.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trương Hữu Vinh;  
2. Ông Y Mung Niê.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:** Ông Y Đum Kpă - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc; “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị P.

Địa chỉ: Thôn E, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H- Luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Huy H đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 865A, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**Bị đơn:** Bà Hoàng Tú U.

Địa chỉ: 252 Phố Nguyễn L, phường Khương L, Quận Thanh M, tp. Hà Nội; Vắng mặt.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Hoàng Thị H.

Địa chỉ: Khối A, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Đoàn Thị P trình bày:**

Vào năm 2011 và 2015 bà Đoàn Thị P có cho vợ chồng ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H vay tiền nhiều lần, tuy nhiên đến hẹn ông N, bà H không tính toán việc trả

nợ cho bà P. sau nhiều lần yêu cầu ông N và bà H trả nợ nhưng không có kết quả. Tháng 5/2021 bà P đã khởi kiện bà Hoàng Thị H ra Tòa án nhân dân TP. B yêu cầu trả nợ. tại bản án số 176/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 đã tuyên buộc bà H phải trả cho bà P khoản tiền nợ là 248.998.142 đồng, tuy nhiên cho đến nay bà H vẫn không trả nợ cho bà P. Vào ngày 05/11/2018, ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hoàng Tú U là con của ông N, bà H đối với 03 thửa đất gồm thửa số 09; thửa số 38; thửa số 103 đều thuộc tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bà P nhận thấy việc ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H chuyển nhượng đất cho bà U là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì vậy bà Đoàn Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/11/2018 giữa ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H với bà Hoàng Tú U đối với các thửa đất trên.

**Tại bản tự khai ngày 10/01/2022 bị đơn chị Hoàng Tú U trình bày:** Vào tháng 11/2018 ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Hoàng Tú U đối với 03 thửa đất gồm thửa số 09; thửa số 38; thửa số 103 đều thuộc tờ bản đồ số 38. Tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc ông N, bà H chuyển nhượng đất cho chị U vào năm 2018, trong khi đó việc tranh chấp vay tiền giữa bà P và bà H xảy ra vào năm 2021 nên không có cơ sở nói rằng việc chuyển nhượng đất là tẩu tán tài sản, hơn nữa việc tranh chấp giữa bà P với ông N, bà H là tranh chấp hợp đồng vay tiền không liên quan gì đến các thửa đất chuyển nhượng cho chị U, vì vậy chị U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hiền trình bày:** Vào tháng 11/2018 ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hoàng Tú U (là con ruột của ông N, bà H) đối với 03 thửa đất gồm thửa số 09; thửa số 38; thửa số 103 đều thuộc tờ bản đồ số 38. Tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/lô, mục đích chuyển nhượng do tuổi cao sức yếu, việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết sau đó, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bị đơn chị Hoàng Tú Uyên và người liên quan đều vắng mặt, vì vậy vụ án không thể tiến hành hoà giải được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 giữa ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H với bà Hoàng Tú U là hợp pháp, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vay tiền giữa bà H và bà P được Tòa án TP. B giải quyết theo bản án số 176/2021/DS-ST ngày 16/12/2021, trong khi đó việc chuyển nhượng được thực hiện vào năm 2018, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do bà H, ông N tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị P là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ án: Vào ngày 05/11/2018 ông Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hoàng Tú U là con của ông N, bà H đối với 03 thửa đất gồm thửa số 09; thửa số 38; thửa số 103 đều thuộc tờ bản đồ số 38. Tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục, không vi phạm điều 188 Luật đất đai năm 2013, đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Hoàng Tú U. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào ngăn chặn, kê biên tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án. Việc vay tiền giữa bà H và bà P được Tòa án TP. B giải quyết theo bản án số 176/2021/DS-ST ngày 16/12/2021, trong khi đó việc chuyển nhượng được thực hiện vào năm 2018, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do bà H, ông N tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị P là không có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên buộc bà Đoàn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị P về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/11/2018 giữa bên chuyển nhượng là Hoàng Xuân N và bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Tú U đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03 thửa đất gồm thửa số 09; thửa số 38; thửa số 103 đều thuộc tờ bản đồ số 38. Tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí: Bà Đoàn Thị P phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007712 ngày 20/01/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Hoàng Thị Hoa Lý**