

Bản án số: 64/2024/DS-ST

Ngày 10 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thân Trọng Khôi

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông: Nguyễn Quang Vinh

Ông: Chu Quốc Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Ngọc Tĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Việt Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc Tranh chấp đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2024/QĐXXST-DS ngày 18/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2024/QĐST-DS ngày 18/7/2024; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử vụ án số 12/TB-TA ngày 29/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2024/QĐST-DS ngày 16/8/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1982 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn C, xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

**- Bị đơn:** Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Nơi ĐKHKTT: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hiện tạm trú: Phòng 1617, toà 18 tầng, Chung cư Q, phường H, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Chu Bá S, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn Đ, xã D, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Chị Dương Thị Phương D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Nơi ĐKHKTT: Thôn T, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hiện cư trú: Thôn M, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

5. Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, do ông Vũ Anh H, trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: Ngõ 01, số nhà 01, đường L, xã T, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Bạch Văn H, Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền; Địa chỉ: TDP Toàn Mỹ, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* *Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh Hoàng Văn L trình bày:* Tại Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã xét xử: Buộc chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả vợ chồng anh 3.770.000.000đ tiền gốc và 444.022.000đ tiền lãi suất. Tổng cộng cả gốc và lãi suất là 4.214.022.000đ (Bốn tỷ hai trăm mười bốn triệu không trăm hai nghìn đồng). Cụ thể chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H mỗi người phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả vợ chồng anh 2.107.011.000đ (hai tỷ một trăm linh bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng). Ngày 30/10/2023 vợ chồng anh đã làm đơn đề nghị thi hành án. Tại Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 110/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã cho thi hành, buộc chị H và chị T phải trả vợ chồng anh số tiền gốc và lãi suất theo bản án nêu trên. Quá trình thi hành án, anh được Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang thông báo về việc gia đình chị H đã cố tình bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, do vậy anh đề nghị Toà án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là vô hiệu, để đảm bảo bảo quyền lợi của vợ chồng anh và người được thi hành án.

Cụ thể đề nghị tuyên bố các hợp đồng vô hiệu gồm:

- Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07 tháng 11 năm 2023 giữa bên bán (Bên A) bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bên mua (Bên B) ông Chu Bá S, bà Nguyễn Thị Bích T. Đối với các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 543 (Lô 78), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> và thửa đất số 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đều là đất ở tại nông thôn, địa chỉ hai thửa đất: Đền thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 544 (lô79), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510710, số vào sổ cấp GCN: CH 02762 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6549, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công

chứng Vũ Anh Hoàng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyên nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 543 (lô78), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510709, số vào sổ cấp GCN: CH 02761 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6548, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng.

Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng anh là người được thi hành án. Không đề nghị giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

\* *Bị đơn chị Hoàng Thị H*, mặc dù đã được Toà án thông báo thụ lý, giao các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng chị H vẫn không phối kết hợp để làm việc.

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

1. *Anh Nguyễn Văn H1*, mặc dù đã được Toà án thông báo thụ lý, giao các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng anh H1 vẫn không phối kết hợp để làm việc.

2. *Anh Chu Bá S trình bày:* Anh không quen biết chị Hoàng Thị H, mà chỉ thông qua một người môi giới mua bán đất. Anh có gặp, chị H nói có 04 sổ bìa đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam (coopbank), hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 04 thửa đất trên là 03 tỷ đồng. Anh đã chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của chị H tại Ngân hàng đó là 2.028.000.000đ. Sau khi chị H nhận tiền trả Ngân hàng xong, chị H đã rút được 03 sổ bìa đỏ ở Ngân hàng ra đưa cho anh, sau đó anh mang 03 sổ bìa đỏ này ra Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng làm thủ tục chuyển nhượng 03 sổ bìa đỏ trên từ vợ chồng chị H sang cho bà Dương Thị Phương D để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng cho anh vì anh hết tiền không còn khả năng vay Ngân hàng được nữa, phải đứng tên chị D thì mới vay được. Cùng ngày 16/11/2023 cả vợ chồng chị H, anh H1, chị D đều có mặt và ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, sau đó Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng đã chứng thực hợp đồng. Sau đó anh nhờ người mang 03 hợp đồng chuyển nhượng này đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang để làm thủ tục sang tên QSD đất. Khoảng 1 tuần sau anh được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang thông báo dừng chuyển nhượng do Chi cục THA dân sự Lạng Giang thông báo tạm dừng chuyển nhượng để giải quyết việc thi hành án. Nay anh L khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án. Anh đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật. Nếu phải tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, anh sẽ đề nghị giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng chị H, anh H1 phải trả anh số tiền đã nhận và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

3. *Chị Nguyễn Thị Bích T, do anh Chu Bá S là chồng đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Chị là vợ anh Chu Bá S, chị hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của anh Chu Bá S.

4. *Chị Dương Thị Phương D trình bày:* Trước đó chị Hoàng Thị H có nợ chị bốn tỷ đồng vay chưa trả, nên chị H đã đồng ý sang tên chuyển nhượng cho chị bốn thửa đất trị giá bằng số tiền chị H còn nợ chị là bốn tỷ đồng, trước mắt sang tên chuyển nhượng 03 thửa. Ngày 16/11/2023 chị H, anh H1 cùng chị đã có mặt và làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng như bản tự khai ngày 26/6/2024 chị đã trình bày. Chị nghe chị H nói việc lấy được 03 sổ bìa đỏ này tại Ngân hàng ra là nhờ anh S nộp tiền vào Ngân hàng để rút sổ bìa đỏ ra sang tên cho chị. Nay anh L khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án chị không đồng ý. Nếu phải tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, vì chị H không đưa sổ bìa đỏ cho chị.

5. *Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, do ông Vũ Anh H, trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật trình bày:* Ngày 16/11/2023 Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng có nhận được phiếu yêu cầu công chứng và toàn bộ hồ sơ của bà Hoàng Thị H trú tại: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và bà Dương Thị Phương D trú tại thôn T, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Bà H và bà D yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa đất số 543 (lô 78) và 544 (lô 79), tờ bản đồ số 33, cùng địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ, căn cứ các Điều 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 Luật Công chứng năm 2014 và các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013. Công chứng viên Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng đã tiến hành chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Số công chứng 6548, 6549 quyền số 03/2023.

6. *Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Bạch Văn H, Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Căn cứ Bản án số 60/2023/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang. Tại Quyết định thi hành án chủ động số 109/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 11 năm 2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 110/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 11 năm 2023 đều của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đã quyết định buộc chị Hoàng Thị H, chị Nguyễn Thị T, phải có trách nhiệm nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc chị Hoàng Thị H và Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho vợ chồng Hoàng Văn L và Vũ Thị T 3.770.000.000 đồng tiền gốc và 444.022.000 đồng tiền lãi suất. Tổng cả gốc và lãi suất là 4.214.022.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm mười bốn triệu không trăm hai mươi hai nghìn đồng). Cụ thể Nguyễn Thị T và Hoàng Thị H mỗi người phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho vợ chồng Hoàng Văn L và Vũ Thị T 2.107.011.000 đồng (Hai tỷ một trăm linh bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, hoặc thi hành chưa xong thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang xác định được bà Hoàng Thị H có tài sản là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa 543 (Lô 78), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Quyền sử dụng đất tại thửa 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình tổ chức việc thi hành án: Qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang xác định được ngày 16/11/2023 bà Hoàng Thị H, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Phương D tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, địa chỉ: Số nhà 1 đường T, xã T, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà D, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 543 (Lô 78), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, số công chứng: 6548, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, số công chứng: 6549, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 23/11/2023 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 04/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Hoàng Thị H đối với tài sản là Quyền sử dụng đất nêu trên.

Qua làm việc bà Dương Thị Phương D trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị H xong thì đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Chu Bá S ở thôn Đ, xã D, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nhưng mới chỉ viết giấy biên nhận đặt cọc đất và bà D đã nhận tiền đặt cọc.

Qua làm việc ông Chu Bá S trình bày: Ông đã mua lại 04 thửa đất của bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn H ở thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Toàn bộ 04 thửa đất này là đất phân lô, trong 4 thửa thì có 01 thửa có tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 02 tầng. Thực tế khi mua là mua qua bà Dương Thị Phương D vì ông thấy giá bán đất là rẻ và phù hợp nên ông mua chứ ông không biết bà H, ông H là ai cả, sáu đó thì bà D có bảo ông và ông đã chuyển tiền cọc cho bà H số tiền là 2.028.000.000đồng đã chuyển vào tài khoản cho bà H. Số tiền tổng mà ông mua là 4.000.000.000đồng để mua 04 lô đất nhưng ông không nhớ lô thửa cụ thể.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của bà Hoàng Thị H gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 543 (Lô 78) và thửa đất số 544 (Lô 79) đều tờ bản đồ số 33, đều diện tích 90,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nêu trên.

Xác định việc bà Hoàng Thị H chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác không sử dụng khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Để đảm bảo quyền lợi của người người được thi hành án là ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị T do ông Hoàng Văn L là người đại diện theo ủy quyền căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ra thông báo số 477/TB-THADS ngày 18 tháng 3 năm 2024 thông báo đề ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị T do ông Hoàng Văn L là người đại diện theo ủy quyền được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch ngày 16/11/2023 nêu trên trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; mục 1 Điều 11 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ. Vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang có ý kiến đề Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang được biết và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay anh L có mặt giữ nguyên yêu cầu trên. Chị H, anh H1, anh S, chị T (chị T do anh S là chồng đại diện theo uỷ quyền), chị D đều vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà họp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, do ông Vũ Anh H, trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Bạch Văn H, Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, nguyên đơn trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay anh L có mặt. Chị H, anh H1, anh S, chị T (chị T do anh S là chồng đại diện theo uỷ quyền), chị D đều vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà họp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, do ông Vũ Anh H, trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Bạch Văn H, Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị áp dụng các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, 123, 124, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

\* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn L. Tuyên bố các giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau là vô hiệu.

- Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07 tháng 11 năm 2023 giữa bên bán (Bên A) bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bên mua (Bên B) ông Chu Bá S, bà Nguyễn Thị Bích T. Đối với các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 543 (Lô 78), tờ bản đồ số

33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> và thửa đất số 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đều là đất ở tại nông thôn, địa chỉ hai thửa đất: Đều thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 544 (lô79), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510710, số vào sổ cấp GCN: CH 02762 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6549, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 543 (lô78), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510709, số vào sổ cấp GCN: CH 02761 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6548, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng. Đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các đương sự không đề nghị giải quyết, nên đề nghị HĐXX không xem xét giải quyết, nếu sau này các đương sự yêu cầu thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Ngoài ra còn đề nghị xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện và thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng: Nguyên đơn anh L, khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu để bảo đảm quyền lợi của người được thi hành đối với người bị kiện là chị Hoàng thị H, địa chỉ cư trú và địa chỉ thửa đất chuyển nhượng đều tại thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Như vậy xác định được đây là quan hệ pháp luật tranh chấp đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, phạm vi khởi kiện là đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, không đề nghị giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay anh L có mặt. Chị H, anh H1, anh S, chị T (chị T do anh S là chồng đại diện theo uỷ quyền), chị D đều vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà họp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng, do ông Vũ Anh H, trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Bạch Văn H, Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh L đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu gồm:

[2.1] Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07 tháng 11 năm 2023 giữa bên bán (Bên A) bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bên mua (Bên B) ông Chu Bá S, bà Nguyễn Thị Bích T. Đối với các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 543 (Lô 78), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> và thửa đất số 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đều là đất ở tại nông thôn, địa chỉ hai thửa đất: Đều thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 544 (lô79), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510710, số vào sổ cấp GCN: CH 02762 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6549, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 543 (lô78), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510709, số vào sổ cấp GCN: CH 02761 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6548, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng. Để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

[3] Tại Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã quyết định: “*Buộc chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả vợ chồng anh Hoàng Văn L, chị Vũ Thị T 3.770.000.000đ tiền gốc và 444.022.000đ tiền lãi suất. Tổng cộng cả gốc và lãi suất*

là 4.214.022.000đ (Bốn tỷ hai trăm mười bốn triệu không trăm hai hai nghìn đồng). Cụ thể chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H mỗi người phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán trả vợ chồng anh Hoàng Văn L, chị Vũ Thị T 2.107.011.000đ (hai tỷ một trăm linh bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng)". Về án phí: "Chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới chịu 112.214.000đ (một trăm mười hai triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể chị Nguyễn Thị T và chị Hoàng Thị H mỗi người phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ liên đới chịu 56.107.000đ". Ngày 30/10/2023 vợ chồng anh L, chị T có đơn yêu cầu thi hành án. Tại Quyết định thi hành án chủ động số 109/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã quyết định cho thi hành án đối với khoản tiền án phí của bản án nêu trên. Tại Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 110/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã quyết định cho thi hành án đối với khoản tiền mà chị T và chị H phải có trách nhiệm liên đới trả vợ chồng anh L, chị T theo đơn yêu cầu thi hành án của anh L, chị T đối với bản án nêu trên. Xác định Bản án nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Về hành vi, quyết định tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và Chấp hành viên trong quá trình thi hành án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, đến nay không có ý kiến khiếu nại gì. Do đó xác định về hành vi, quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và Chấp hành viên là hoàn toàn hợp pháp, là căn cứ pháp lý để thực hiện việc thi hành án dân sự.

[4] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2023:

[4.1] Tại Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07/11/2023 giữa bên bán (Bên A) bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn H với bên mua (Bên B) ông Chu Bá S, bà Nguyễn Thị Bích T. Đối với bốn thửa đất là thửa đất số 533 (lô 68), thửa đất số 534 (lô 69), thửa đất số 543 (lô 78) và thửa đất số 544 (lô 79), đều tờ bản đồ số 33, đều diện tích 90,0m<sup>2</sup>, địa chỉ bốn thửa đất: Đều ở thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, giá trị chuyển nhượng bốn thửa đất ghi trong hợp đồng là 3.000.000.000đ, anh S khai đã thanh toán 2.028.000.000đ bằng chuyển khoản. Hợp đồng này được viết tay chưa công chứng, chứng thực. Tuy nhiên trong vụ án này anh L chỉ khởi kiện đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với việc chuyển nhượng hai thửa đất: Thửa đất số 543 (Lô 78) và thửa đất số 544 (Lô 79). Đây là các thửa đất chị H, anh H1 phát triển được trong thời kỳ hôn nhân, được đăng ký biến động theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc chị H, anh H1 chuyển nhượng hai thửa đất này cho anh S, chị T là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên việc anh L khởi kiện đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ. Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Về hậu quả giao dịch dân sự "Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở" ngày 07/11/2023 vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, ban đầu anh S trình bày nếu tuyên bố giao dịch dân sự trên là vô hiệu thì anh S sẽ đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng sau đó anh S đã không phối kết hợp để làm việc. Tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 70, 71 và 73/2024/QĐ-CCTLCC đều ngày 01/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã yêu cầu chị H, anh S, chị T, anh H1 cung cấp tài liệu chứng cứ như: Hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng của từng thửa đất, số tiền chuyển

nhượng đã trả, các tài liệu chứng cứ kèm theo, đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đến nay chị H, anh S, chị T, anh H1 không cung cấp tài liệu chứng cứ, nên không có căn cứ để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Do vậy chị H, anh S, chị T, anh H phải chịu hậu quả về việc không cung cấp tài liệu chứng cứ. HĐXX không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự “Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở” ngày 07/11/2023 vô hiệu trong vụ án này. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp, Toà án sẽ giải quyết bằng vụ án khác, xét là phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023:

[5.1] Ngày 16/11/2023, chị Hoàng Thị Hưng đã chuyển nhượng cho chị Dương Thị Phương D hai thửa đất là thửa đất số 543 (lô78) và thửa đất số 544 (lô79), đều tờ bản đồ số 33, đều diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đều địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng. Đây là các thửa đất chị H, anh H1 phát triển được trong thời kỳ hôn nhân, được đăng ký biến động theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, hình thức nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đã được công chứng theo quy định. Tuy nhiên việc giao kết hợp đồng này nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do vậy giao dịch chuyển nhượng ngày 16/11/2023 đối với hai thửa đất trên là vô hiệu, yêu cầu khởi kiện của anh L là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ. Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Về hậu quả giao dịch dân sự ngày 16/11/2023 vô hiệu: Chị D xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, vì chị H không đưa sổ bìa đỏ cho chị D. Mặt khác, tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 69, 70 và 73/2024/QĐ-CCTLCC đều ngày 01/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã yêu cầu chị D, chị H, anh H1 cung cấp tài liệu chứng cứ như: Hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng của từng thửa đất, số tiền chuyển nhượng đã trả, các tài liệu chứng cứ kèm theo, đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đến nay chị D, chị H, anh H1 không cung cấp tài liệu chứng cứ, nên không có căn cứ để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Do vậy chị D, chị H, anh H phải chịu hậu quả về việc không cung cấp tài liệu chứng cứ. HĐXX không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất ngày 16/11/2023 vô hiệu trong vụ án này. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp, Toà án sẽ giải quyết bằng vụ án khác, xét là phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về các vấn đề liên quan: Tại Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07/11/2023 chị H, anh H đã chuyển nhượng 04 thửa đất là thửa đất số 533 (lô 68), thửa đất số 534 (lô 69), thửa đất số 543 (lô 78) và thửa đất số 544 (lô 79), cho anh S, chị T, giá trị chuyển nhượng 04 thửa đất ghi trong hợp đồng là 3.000.000.000đ, anh S khai đã thanh toán 2.028.000.000đ bằng chuyển khoản. Tiếp đó ngày 16/11/2024 chị H tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất (trong số 04 thửa đã chuyển nhượng cho anh S, chị T) cho chị D, chị D khai thanh toán trả tiền bằng cách đối trừ vào số tiền 04 tỷ đồng mà chị H vay nợ chị D chưa trả. Như vậy, ngoài việc tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, chị H đã có hành vi chuyển nhượng một thửa đất cho nhiều người, nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác. Kiến nghị cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Lạng Giang cần làm rõ hành vi chiếm đoạt

này, xử lý theo pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh L đã nộp 5.000.000đ để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ; Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi phí hết, nay xác định các giao dịch dân sự vô hiệu, do vậy cần buộc chị H phải hoàn trả anh L 5.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[8] Xét quan điểm, đường lối của Kiểm sát viên, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang đưa ra tại phiên toà hôm nay, là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[9] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên chị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, 123, 124, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.  
Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn L.

Tuyên bố các giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau là vô hiệu:

- Hợp đồng thoả thuận V/v: Mua bán nhà đất ở ngày 07 tháng 11 năm 2023 giữa bên bán (Bên A) bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn H với bên mua (Bên B) ông Chu Bá S, bà Nguyễn Thị Bích T. Đối với các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 543 (Lô 78), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> và thửa đất số 544 (Lô 79), tờ bản đồ số 33 diện tích 90,0m<sup>2</sup> đều là đất ở tại nông thôn, địa chỉ hai thửa đất: Đều thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 544 (lô79), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 510710, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02762 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6549, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Phương D đối với thửa đất số 543 (lô78), tờ bản đồ số 33, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát

hành CD 510709, số vào sổ cấp GCN: CH 02761 ngày 13/6/2016, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Phạm Xuân T, bà Trần Thị T. Tại trang IV ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 24/7/2020 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H. Ngày 28/01/2021 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H. Công chứng số 6548, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Hoàng Thị H phải hoàn trả anh Hoàng Văn L 5.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2. Về án phí: Chị Hoàng Thị H phải chịu 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Hoàng Văn L 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007448 ngày 12/4/2024 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007680 ngày 05/7/2024 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án.

Án xử sơ thẩm công khai./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND huyện Lạng Giang
- Chi cục THA huyện Lạng Giang
- Các đương sự
- Lưu

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

**(đã ký)**

**Thân Trọng Khôi**