

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 21/2025/DSST

Ngày 03/7/2025

NHÂN DANH

V/v “*yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu*”

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà:* Ông Đỗ Thế Bình.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đinh Minh Hải, ông Đinh Văn Luận.
- *Thư ký ghi biên bản phiên toà:* Ông Nguyễn Tấn Dũng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà:* Ông Đặng Thanh Minh- Chức vụ: Kiểm sát viên sơ cấp.

Trong các ngày 02 và ngày 03/7/2025 tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2024/TLST- DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2025/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 giữa:

+ **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975, Chức vụ: Chấp hành viên- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là Đội thi hành án dân sự khu vực 8- Bắc Ninh có ý kiến đề tòa án xét xử vụ án vắng mặt).

+ **Bị đơn:** - Ông Nguyễn Công A, sinh năm 1976, hiện đang chấp hành án trại Trại tạm giam Công an tỉnh N vắng mặt).

- Bà Đinh Thị Việt N, sinh năm 1978, trú tại: Khu D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh có ý kiến đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

- Ông Lý Văn T, sinh năm 1978, bà B Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984, trú tại: Xóm Đ, Khu D, Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Công ty cổ phần N2, địa chỉ: Tầng F, tòa nhà M phố T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Văn H1- Chức vụ: Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho ông Nguyễn Kiên C- Sinh năm 1957, trú tại: A, Tổ 20, P C, quận H, TP Hà Nội đại diện theo giấy ủy quyền ngày 07/5/2025 (có mặt).

- Quĩ tín dụng nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, do ông Nguyễn Hữu H2- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Quĩ tín dụng đại diện có ý kiến đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Văn phòng C1- Bắc Ninh, địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh do ông Vương Hữu K- Trưởng Văn phòng đại diện có ý kiến đề nghị tòa giải quyết vụ án

vắng mặt.

- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp - Môi trường tỉnh B), địa chỉ: Phường S, TP B, tỉnh Bắc Ninh (được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- Ông Nguyễn Văn H- Chấp hành viên chi cục THADS huyện T, tỉnh Bắc Ninh: Theo bản án hình sự sơ thẩm số: 48/2021/HSST, ngày 02/02/2021 của TAND thành phố Hà Nội và Bản án hình sự phúc thẩm số: 133/2022/HSPT, ngày 17/03/2022 của TAND cấp cao tại Hà Nội ngoài xử phạt tù giam với ông Nguyễn Công A về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”, còn buộc ông Nguyễn Công A phải bồi thường cho Công ty cổ phần N2 số tiền: 4.533.255.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ quyết định của bản án, Công ty CP N2 có đơn đề nghị Chi cục THA dân sự thành phố H thi hành án, ngày **14/10/2022** Chi cục thi hành án dân sự TP Hà nội có Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 41/QĐ-CTTHADS cho thi hành án đối với ông Nguyễn Công A với khoản phải thi hành buộc Nguyễn Công A phải bồi thường cho Công ty CP N2 số tiền 4.533.255.000đ, tiếp đến ngày **28/10/2022** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội có Quyết định ủy thác thi hành án số: 06/QĐ- CCTHADS ủy thác cho Chi cục THA dân sự huyện T, tỉnh Bắc Ninh thi hành án Quyết định thi hành án số: 41/QĐ- CTTHADS, ngày **01/11/2022** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du tỉnh Bắc Ninh có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 14/QĐ- CCTHA, buộc ông Nguyễn Công A phải thanh toán bồi thường cho Công ty cổ phần N2 4.533.255.000đồng. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án là Nguyễn Công A thấy: Người phải thi hành án là Nguyễn Công A và vợ là bà Đinh Thị Việt N có tài sản chung là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148 tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² có địa chỉ tại: Khu D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (đứng tên ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do UBND huyện T cấp ngày 08/9/2014, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 22/3/2019. Trong thời gian ông Nguyễn Công A đang chấp hành án tại trại tạm giam, Nguyễn Công A đã làm giấy ủy quyền cho vợ là Đinh Thị Việt N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 cho người nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày **17/6/2022** tại Văn phòng C1 với giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là: 1.000.000.000đồng, ngày

28/6/2022 bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp - Môi trường tỉnh B) đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công nhận có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 148, tờ bản đồ số 35 nhận chuyển nhượng

Thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N cho vợ chồng ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày **17/6/2022** tại Văn phòng C1- Bắc Ninh sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự, ngày 03/01/2024 ông Nguyễn Văn H- Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là Đội thi hành án dân sự khu vực 8- Bắc Ninh) có đơn khởi kiện gửi tòa án yêu cầu "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1- Bắc Ninh đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, có địa chỉ tại: Khu D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N (do bà Đinh Thị Việt N đại diện) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan có thẩm quyền đã cấp và công nhận cho ông Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng, ngoài yêu cầu như đã nêu ông H không còn yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Ông Nguyễn Kiên C đại diện hợp pháp cho người được thi hành án là Công ty cổ phần N2 theo giấy bản ủy quyền ngày 07/5/2025 nhất trí với nội dung và yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần N2.

- Ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N trình bày: Ông bà kết hôn năm 2000 đến năm 2023 thì vợ chồng ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng có tạo dựng được tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ 35 có địa chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Do cần vốn để làm ăn vào thời gian năm 2019 vợ chồng có ký các hợp đồng vay tín dụng để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L, huyện T và để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ vay của các hợp đồng tín dụng đã ký, vợ chồng có dùng tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 có địa chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh đứng tên vợ chồng trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim. Quá trình thực hiện hợp đồng, năm 2019 ông Nguyễn Công A bị bắt do vi phạm pháp luật, vợ chồng không thực đúng nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng dẫn đến khoản vay chuyển sang nợ xấu và Quỹ tín dụng có thông báo yêu cầu vợ chồng thanh toán trả nợ, nếu không trả thì phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ 35 để thu hồi nợ vay. Do không có khả năng tài chính trả nợ nên vợ chồng cũng nhất trí với phương án tìm khách bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để trả nợ. Sau khi nhận được thông tin của nhân viên quỹ tín dụng thông báo đã liên hệ và tìm được khách mua tài sản thế chấp là vợ chồng anh T, chị T1, vợ chồng đã thống nhất làm văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022 với nội dung ông Nguyễn Công A ủy quyền cho bà Đinh Thị Việt N đại diện đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất đang thế chấp là thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 cho vợ chồng ông T, bà T1, Hợp đồng chuyển nhượng đất được các bên được ký kết tại Văn phòng C1- Bắc Ninh, số tiền chuyển nhượng nhà, đất có được dùng để thanh toán trả nợ tiền vay cho Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim. Ông A, bà N khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, bà T1 là tuân thủ đúng pháp luật, mục đích vợ chồng phải bán tài sản là nhà, đất đang thế chấp là do tình thế bất buộc, bán tài sản đã thế chấp để trả cho số nợ vay có đảm bảo đã quá hạn, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản như chấp hành viên cơ quan thi hành án nêu. Ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N đề nghị tòa án giải quyết vụ án vắng mặt theo qui định của pháp luật, đồng thời đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Sau thời gian làm ăn xa, năm 2022 vợ chồng ông bà có nguyện vọng muốn tìm mua nhà đất để chuyển về quê vợ tại huyện T, tỉnh Bắc Ninh để sống và làm ăn, qua tìm hiểu và được anh N1 là cán bộ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim giới thiệu, ông bà được biết vợ chồng ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N có nhà, đất tại: Thôn D, thị trấn L, tỉnh Bắc Ninh hiện đang thế chấp đảm bảo tiền vay tại Quỹ tín dụng thị trấn Lim muốn chuyển nhượng nhà đất đang thế chấp để lấy tiền trả nợ tiền và được sự đồng ý của bên nhận thế chấp là quỹ tín dụng nên ông, bà đã ứng tiền cọc để cho bà N thanh toán nợ trả và ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1, Bắc Ninh giữa vợ chồng ông bà với bên chuyển nhượng do bà Đinh Thị Việt N đại diện đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung vợ chồng ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N chuyển nhượng cho ông, bà nhà, đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² với giá thỏa thuận ghi tại hợp đồng là 1.000.000.000đ (giá thực tế là 2,7 tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã thanh toán

đầy đủ tiền mua nhà đất cho bà N, ngày **28/6/2022** ông, bà đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp- môi trường tỉnh Bắc Ninh) đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận công nhận có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất nhận chuyển nhượng là thửa số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² tại: Xóm Đ, thôn D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Ông T, bà T1 khẳng định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông bà theo hợp đồng là công khai minh bạch, ngay tình đúng qui định của pháp luật nay ông H chấp hành viên Chi cục thi hành án huyện Tiên Du yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng bà N vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên mà môi trường tỉnh B đã ngày 28/6/2022 công nhận cho ông, bà có quyền sử dụng hợp pháp nhà, đất nhận chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý, ông T, bà T1 bà đề nghị tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho ông. bà.

- Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim do ông Nguyễn Hữu H2- Chủ tịch HĐQT cho biết: Vào các ngày 25/3/2019, 04/4/2019, 15/4/2019 và 22/4/2019 Giữa Quỹ tín dụng nhân dân Lim, huyện T với bên vay vốn là vợ chồng ông Nguyễn Công A và Đinh Thị Việt N có thỏa thuận ký hợp đồng 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể gồm số: 167/HĐTD- QTD Số: 191/HSĐTD - QT; Số 208/HĐTD - QTD và số: 224/ HĐTD- QTD. Theo 04 hợp đồng tín dụng, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim cho bên vay vốn là ông Nguyễn Công A và Đinh Thị Việt N vay tổng số tiền là 1.600.000.000đ; Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán ô tô và phụ tùng ô tô với thời hạn vay theo các hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay của 04 hợp đồng tín dụng đã ký như đã nêu, bên vay là ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 có địa chỉ tại: Thôn D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thế chấp cho Q tín dụng nhân dân thị trấn L, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 28/2019/HĐTC- QTD, ngày 26/3/2019 được lập tại VP Công chứng H3- Bắc Ninh và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 27/3/2023. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, do bên vay là vợ chồng ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay, hết hạn vay theo các hợp đồng bên vay là ông A, bà N không thanh toán trả nợ vay theo nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng dẫn đến các khoản vay đều chuyển sang nợ quá hạn. Sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn (nợ xấu), Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim nhiều lần mời bà N đến làm việc và yêu cầu trả nợ, song do hoàn cảnh kinh

tế khó khăn bà N có ý kiến đề nghị quỹ tín dụng miễn, giảm tiền lãi và tạo điều kiện cho bà được chủ động liên hệ tìm kiếm người có nhu cầu mua tài sản là nhà đất mà vợ chồng bà đang thế chấp tại quỹ tín dụng để trả nợ và yêu cầu này của bà N được quỹ tín dụng đồng ý. Ngày 19/5/2022 Hội đồng tín dụng Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L đã thống nhất giảm cho bà N. 422.872.000đ tiền lãi, sau khi giảm tiền lãi vợ chồng bà N còn phải thanh toán trả cho Q1 tín dụng tổng số tiền gốc + lãi còn lại là: 1.808.341.000đ, số tiền gốc lãi còn lại vợ chồng bà N đã thanh toán trả đầy đủ cho Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim và số tiền này có nguồn gốc do bà N nhận từ tiền cọc bán tài sản thế chấp cho vợ chồng ông T, bà T1, ông H2 đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông theo qui định của pháp luật

- Ông Vương Hữu K đại diện Văn phòng C1, tỉnh Bắc Ninh trình bày: Ngày 17/6/2022 Văn phòng C1, tỉnh Bắc Ninh có làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Sau khi xem xét tính hợp pháp của tài sản chuyển nhượng, năng lực chủ thể của các bên tham gia giao kết hợp đồng, nội dung và mục đích giao kết hợp đồng thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các bên là tự nguyện, tài sản chuyển nhượng được phép giao dịch, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên văn phòng C1 đã công chứng hợp đồng, việc công chứng hợp đồng của Văn phòng C1 là hợp pháp, đúng pháp luật, ông K cung cấp cho tòa án hồ sơ tài liệu có liên quan đến việc công chứng hợp đồng và có ý kiến đề nghị đề tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông theo qui định của pháp luật.

Để làm rõ các tình tiết của vụ án làm việc với với ông Nguyễn Hữu N1 nhân viên Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim, ông N1 cho biết: Ông làm việc tại Quỹ tín dụng thị trấn Lim từ năm 2014, trong thời gian làm việc ông biết vợ chồng ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N thường đến quỹ tín dụng vay tiền. Vào tháng 6/2022 do khoản vay của vợ chồng bà N đã chuyển sang nợ quá hạn và bà N có đến quỹ tín dụng đề nghị lãnh đạo quỹ cho phép bà được chủ động tự liên hệ tìm người có nhu cầu mua tài sản của vợ chồng đang thế chấp tại Quỹ để lấy tiền trả nợ và được lãnh đạo quỹ nhất trí. Bà N có nhờ ông tìm và giới thiệu người có nhu cầu mua nhà đất. Qua thông tin ông biết vợ chồng ông T, bà T1 người thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh đang tìm mua nhà đất nên ông đã giới thiệu để vợ chồng ông bà T- Tươi và bà N gặp gỡ thỏa thuận việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất, hai bên đã thống nhất với nhau về việc mua bán nhà đất đang được vợ chồng bà N thế chấp đảm bảo tiền vay tại quỹ

tín dụng với chuyển nhượng là 2,7 tỷ đồng, trong số tiền này có tiền phí môi giới của ông là 560.000.000đ. số còn lại là 2.140.000.000đ bà N đưa cho ông hơn 1,8 tỷ đồng để thanh toán trả nợ vay cho quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim, số tiền còn lại do bà N nhận lại.

Quá trình tố tụng do nguyên đơn yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T (nay là Sở Nông Nghiệp -Môi trường tỉnh Bắc Ninh) cấp cho ông T, bà T1. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã có nhiều văn bản gửi cho Sở Nông nghiệp - Môi trường tỉnh B đề nghị cử người đại diện tham gia tố tụng và có ý kiến bằng văn bản trả lời cho tòa án đối với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/6/2022 công nhận cho ông T, bà T1 có quyền sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 do nhận chuyển nhượng. Xong Sở tài Tài nguyên và Môi trường không cử người đại diện và cũng không có bất cứ thông tin phản hồi hay trả lời cho tòa án .

Tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H; Bị đơn là ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 do ông Vương Hữu K đại diện, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim do ông Nguyễn Hữu H2 đại diện vắng mặt và đều có ý kiến đề nghị tòa án xét xử vụ án vắng mặt. Căn cứ qui định của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công bố công khai ý kiến trình bày của các đương sự vắng mặt theo qui định của pháp luật

Tại phiên tòa và trong phần tranh luận ông Nguyễn Kiên C đại diện cho Công ty cổ phần N2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/6/2022 công nhận cho ông T, bà T1 có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nhận chuyển nhượng là thửa số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² có địa chỉ tại: Thôn D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh với căn cứ. Theo các bản án hình sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và bản án phúc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội có hiệu lực pháp luật buộc ông Nguyễn Công A phải bồi thường cho Công ty CP N2 số tiền hơn 4,5 tỷ đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Công A đã ủy quyền cho vợ là bà Đinh Thị Việt N chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 cho vợ chồng ông T, bà T1 (hợp đồng lập tại VP công chứng H3 ngày 17/6/2022), ngày 28/6/2022 bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T1 được Sở Tài

nguyên và môi trường tỉnh B đăng ký biến động công nhận có quyền sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng. Việc vợ chồng ông Nguyễn Công A bán tài sản chung nhà đất sau khi đã có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và số tiền nhận chuyển nhượng tài sản không dùng vào việc thanh toán bồi thường theo quyết định của bản án là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ông C đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H- Chấp hành viên chi cục THA dân sự huyện T, tỉnh Bắc Ninh Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2022 lập tại Văn phòng C1- Bắc Ninh đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp và công nhận cho ông T, bà T1 có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nhận chuyển nhượng.

Ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên ý kiến trình bày, khẳng định: Vợ chồng ông bà không quen biết vợ bà N, giữa năm 2022 qua thông tin và sự giới thiệu của ông N1 cán bộ Quĩ nhân dân thị trấn Lim ông, bà biết vợ chồng bà N có tài sản là nhà, đất đang thế chấp tại Quĩ tín dụng thị trấn Lim muốn bán để lấy tiền thanh toán trả nợ tại Quĩ tín dụng nên vợ chồng ông bà mới đồng ý mua. Việc mua bán, chuyển nhà đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 của ông bà với vợ chồng ông A, bà Nghia L ngay tình, thủ tục mua bán chuyển nhượng tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật, số tiền chuyển nhượng ông bà đã thanh toán đầy đủ cho bà N, để bà N thanh toán trả nợ vay cho quĩ tín dụng nên Quĩ tín dụng mới làm thủ tục giải chấp để các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra ông T bà T1 cũng cho biết khi ông bà và bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đủ điều kiện chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng trước khi thỏa thuận chuyển nhượng tuy đang dùng để thế chấp đảm vào nghĩa vụ thanh toán nợ vay tại Quĩ tín dụng nhân dân thị trấn Lim song việc chuyển nhượng tài sản thế chấp được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, tài sản được phép giao dịch, việc chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/6/2022 công nhận cho ông, bà có quyền quản lý, sử dụng nhà, đất nhận chuyển nhượng là không có cơ sở. Ông T, bà T1 đề nghị tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người nhận

chuyển nhượng là ông, bà

K1 được hỏi và giải thích hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2022 giữa các bên vô hiệu theo qui định của pháp luật thì ông T, bà T1 không có ý kiến và yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Cũng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm đánh giá việc thực hiện pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa là nghiêm túc, đúng pháp luật; Việc chấp hành các quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đảm bảo các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1, 3 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 của BLTTDS; Điều 116, 117, 118, 119, 133 của BLDS 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; Điều 5, 7, 40, 41, 42. 44, 45, 46, 47, 48 Luật công chứng 2014; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận công khai tại phiên tòa, sau khi xem xét toàn diện, đầy đủ ý kiến của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn H- Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh thấy: Quá trình thực hiện nhiệm vụ, công vụ căn cứ qui định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự ông H yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1, Bắc Ninh đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 có địa chỉ tại; Thôn D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N (do bà N đại diện) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp và công nhận cho ông T, bà T1 có quyền quản lý sử dụng hợp pháp thửa đất nhận chuyển nhượng. Với căn cứ, việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công A có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định

quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do nguyên đơn ngoài yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu còn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên nhận chuyển nhượng. Căn cứ Điều 34 khoản 9 Điều 26, khoản 1, 3 Điều 37 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS qui định về thẩm quyền giải quyết các vụ việc dân sự thấy Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Công A do đang chấp hành án không thể đến tham gia phiên tòa bà Đinh Thị Việt N cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt song quá trình lấy lời khai bà N, ông A có ý kiến đề nghị giải quyết vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Hữu K đại diện Văn phòng C1, ông Nguyễn Hữu H2 đại diện Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim có ý kiến xin vắng mặt và đề nghị giải quyết vắng mặt, Đại diện Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp - Môi trường tỉnh B) đã được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

2. *Về nội dung*: Xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và các giao dịch liên quan đến việc thế chấp, chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² có địa chỉ tại: Thôn D, TT Lim, huyện T, tỉnh Bắc Ninh cũng như căn cứ pháp lý các bên đương sự đưa ra trong quá trình tố tụng để chứng minh và bảo vệ quan điểm, ý kiến của mình thấy:

Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² và công trình xây dựng trên đất tại: Xóm Đ, thôn D, TT Lim, huyện T Tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N tạo dựng được trong thời kỳ hôn nhân, năm 2019 ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N được UBND huyện T, Bắc Ninh cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, công nhận có quyền sử dụng hợp pháp tài sản. Theo qui định tại Điều 33 của Luật HNGĐ thì nhà, đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ 35 là tài sản chung của ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N.

Quá trình quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35. Ngày 26/3/2019 ông Nguyễn Công A và bà Đinh Thị Việt N đã thế chấp đất và tài sản gắn liền đất cho bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim để đảm bảo cho việc thanh toán nợ vay của 04 hợp đồng tín dụng đã ký với Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim vào các ngày 25/3/2019, 04/4/2019, 15/4/2019, 22/4/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 28/2019/HĐTC- QTD, ngày 26/3/2019 được

lập tại VP Công chứng H3- Bắc Ninh và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 27/3/2023. Ngày 17/6/2022 tại Văn Phòng C1- Bắc Ninh vợ chồng ông Nguyễn Công A và Đinh Thị Việt N do bà Đinh Thị Việt N đại diện đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 cho vợ chồng ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1, ngày 28/6/2022 ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận công nhận được quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản nhận chuyển nhượng

Xét việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 có địa chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh lập ngày ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bắc Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N (do bà Đinh Thị Việt N đại diện theo văn bản ủy quyền hợp pháp của ông Nguyễn Công A) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn T và bà Nguyễn Thị T1 thấy. Thời điểm ông A, bà N (do bà N đại diện hợp pháp) ký hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T1 tại Văn phòng C1- Bắc Ninh được thực hiện sau khi đã có bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật với nội dung buộc ông Nguyễn Công A phải thực hiện trách nhiệm bồi thường cho Công ty CP N2 số tiền 4.533.255.000đ. Song trước đó tài sản chuyển nhượng là nhà, đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 đứng tên hợp pháp của vợ chồng đang được vợ chồng ông A, bà N thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L, huyện T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 28/HĐTC- QTD, ngày 26/3/2019 tại Văn phòng C1- Bắc Ninh, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bắc Ninh ngày 27/3/2022 để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ vay của các Hợp đồng tín dụng số: 167/HĐTD- QTD, ngày 25/3/2019; Số: 191/ HĐTD- QTD, ngày 04/4/2019; Số: 191/HĐTD- QTD, ngày 15/4/2019 và Số: 208/HĐTD- QTD, ngày 24/4/2019.

Xét tình trạng pháp lý của tài sản chuyển nhượng như đã nêu, trình tự thủ tục chuyển nhượng, điều kiện chuyển nhượng, động cơ mục đích chuyển nhượng tài sản là thửa nhà, đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35: Tại thời tại thời điểm vợ chồng ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông T, bà T1, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 đang được thế chấp đảm bảo tiền vay tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán công nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký, thời hạn thanh toán trả nợ theo các hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông A, bà N đã hết, các khoản vay đang chuyển sang nợ xấu, quá hạn theo qui định của pháp luật nếu bên vay là ông A, bà N không thanh toán trả nợ vay theo hợp

đồng thì bên cho vay đồng thời là bên nhận thế chấp là Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim có quyền xử lý, bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo hợp đồng và qui định của pháp luật. Tuy nhiên theo ý kiến trình bày của ông Nguyễn Hữu H2 đại diện bên cho vay đồng thời là bên nhận tài sản thế chấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Sau khi khoản vay của vợ chồng ông A, bà N đến hạn thanh toán trả nợ theo thỏa thuận, vợ chồng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng dẫn đến khoản vay chuyển sang nợ quá hạn và đảm bảo quyền lợi và tạo điều kiện cho bên vay có tiền trả nợ vay và đảm bảo cho việc thu hồi vốn vay ngoài việc đồng ý giảm tiền lãi vay cho bên vay là vợ chồng bà N, Q1 tín dụng đã đồng ý cho bà N chủ động tìm kiếm người có nhu cầu mua nhà đất đang thế chấp để bán tài sản thế chấp trả nợ cho quỹ tín dụng, sau khi bà N tìm kiếm được người có nhu cầu mua đất, số tiền nhận được từ tài sản chuyển nhượng đã được bà N phần lớn dùng để thanh toán trả nợ vay cho Q tín dụng. Mặt khác tại thời điểm vợ chồng ông Nguyễn Công A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 cơ quan thi hành án chưa có quyết định thi hành án, Cơ quan thi hành án hay cơ quan có thẩm quyền cũng chưa có bất cứ quyết định kê biên cưỡng chế thi hành án, quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn hay có thông báo cho bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Lim về nghĩa vụ phải thi hành án của Nguyễn Công A và yêu cầu khi xử lý tài sản thế chấp hay khi làm thủ tục giải chấp phải thông báo cho cơ quan có văn bản yêu cầu biết. Người khởi kiện ngoài đưa ra lập luận việc chuyển nhượng tài sản diễn ra sau khi đã có bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, song không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Công A, bà N với vợ chồng ông T, bà T1 là giả tạo, vi phạm pháp luật. Trong khi đó theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đều thể hiện các giao dịch (hợp đồng) mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 có địa chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh vào ngày 17/6/2022 là có thật, mục đích chuyển nhượng để thanh toán trả nợ vay cho quỹ tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết trên tinh thần tự do, tự nguyện; Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ; Hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng qui định của pháp luật; Tài sản chuyển nhượng được phép giao dịch; Mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, sau khi hợp đồng được ký kết các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động về đất đai và tài sản, theo đúng qui định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 430 của BLDS năm 2015, Điều 166,

167, 188 của Luật đất đai năm 2013. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,4m² có đại chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T lập ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1- Bắc Ninh, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N với bên nhận chuyển nhượng là Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người nhận tài sản chuyển nhượng ngay tình là ông Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1 thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và bồi thường thiệt hại không đặt ra xem xét giải quyết. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T2 (nay là Sở Nông nghiệp - Môi trường tỉnh B) cấp ngày 28/6/2022 công nhận cho vợ chồng ông T, bà T1 có quyền sử dụng nhà, đất nhận chuyển nhượng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên theo qui định nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là ông H chấp hành viên Chi cục THADS huyện T khởi kiện vụ án vì lợi ích chung do vậy theo qui định tại Điều 75 của Luật thi hành án dân sự và Điều 12 của Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án thì ông H được miễn toàn bộ tiền án phí DSST phải nộp;

- Đối với số tiền 331.659.000đ có nguồn gốc sau khi chuyển nhượng nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng để thanh toán trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Q tín dụng nhân dân thị trấn Lim còn lại đang do bà Đinh Thị Việt N quản lý, Nay bà N và ông Công A đã ly hôn và để đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án thì Cơ quan thi hành án hoặc người được thi hành án có quyền khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn để xác định tài sản của ông Công A trong khối tài sản chung sau ly hôn của vợ chồng theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 của BLTTDS; Điều 116, 117, 118,

119, 133 của BLDS năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 5, 7, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48 Luật công chứng 2014; Điều 75 của Luật thi hành án dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn H- Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là Đội thi hành án số H- Bắc Ninh) về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 35 diện tích 81,4m² có địa chỉ tại: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh lập ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bắc Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công A, bà Đinh Thị Việt N (do bà Đinh Thị Việt N đại diện) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lý văn T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

- Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không vô hiệu, nên vấn đề giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu không đặt ra. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp - Môi trường tỉnh B) cấp ngày 28/6/2022, công nhận cho ông Lý Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nhận chuyển nhượng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí DSST.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Tối cáo;
- VKSND Tối cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Đỗ Thế Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Minh Hải

Đinh Văn Luận

Đỗ Thế Bình