

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - BẮC NINH**

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

Bản án số: 72/2025/DS-ST

Ngày 30/12/2025

“V/v tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia
tài sản chung của hộ gia đình vô hiệu”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – BẮC NINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Giáp Hồng Thanh

Ông Trần Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Vân Lý - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/12/2025 và ngày 30/12/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/TLST-DS ngày 01/7/2025 (số 79/2025/TLST-DS ngày 19/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên cũ) về việc “tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐST-DS ngày 09/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS ngày 25/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1977; nơi thường trú: Cả A, xã P, tỉnh Bắc Ninh.- có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc L1 - Luật sư - Văn phòng luật sư Lê L1 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. - có mặt

- Đồng bị đơn:

+ Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1964 – vắng mặt

+ Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1966 – vắng mặt

+ Anh Bùi Xuân T1, sinh năm 1990 – vắng mặt

+ Anh Bùi Đức L2, sinh năm 1998 – vắng mặt

+ Anh Bùi Xuân K, sinh năm 1992 – vắng mặt

Cùng thường trú: Thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn (ông T, bà B, anh

T1, anh L2): Ông Nguyễn Văn V - Luật sư Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.
Địa chỉ: số A N, phường K, tỉnh Bắc Ninh. - có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Hoàng Trung H – Phó giám đốc – vắng mặt

2. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị H1 – công chức chuyên môn thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công. – vắng mặt

3. Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thúy H2 - chấp hành viên. – vắng mặt

4. Ngân hàng N - Chi nhánh T3. Địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Hoàng L3 – Trưởng phòng khách hàng. – vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà L2, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Ngô Thị L trình bày:*

Bà L là người được thi hành án theo quyết định thi hành án theo yêu cầu số 44/QĐ- CCTHADS ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên. Căn cứ để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu là bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên và bản án dân sự phúc thẩm số 188/2024/DS- PT ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Người phải thi hành án là ông Bùi Xuân T, bà Hoàng Thị B, anh Bùi Xuân T1 và anh Bùi Đức L2 phải trả cho bà L2 số tiền 637.401.556 đồng (sáu trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm linh một nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng) trong đó mỗi người phải trả cho bà L2 150.600.500 đồng tiền gốc và 8.749.889 đồng tiền lãi. Ngày 15 tháng 3 năm 2025, bà L2 nhận được Thông báo số 143/TB- CCTHADS ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên có nội dung báo cho bà L2 biết người phải thi hành án là:

Anh Bùi Xuân T1 không đăng ký sở hữu tài sản và không có bất cứ tài sản gì ở địa phương.

Anh Bùi Đức L2 đăng ký sở hữu 01 xe ô tô tải BKS 98 E – 007.12;

Ông Bùi Xuân T đăng ký sở hữu 01 xe ô tô con BKS 98 A – 672.49 và được quyền sử dụng diện tích 1080 m² gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất cây lâu năm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139 địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang. Nguồn gốc diện tích đất này là tài sản của hộ gia đình ông Bùi Xuân T đã được cấp GCNQSDĐ số 805287 ngày 07/10/2003 nhưng đã được tất cả các thành viên trong hộ gia đình thỏa thuận chuyển quyền cho cá nhân ông Bùi Xuân T và ông T đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

DO 637548 ngày 22/4/2024. Tại thời điểm ông T, bà B, anh T1 và anh L2 phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L2 thì anh T1 không có tài sản gì, anh Bùi Đức L2 và vợ anh L2 có chung chiếc xe ô tô nhưng đang thế chấp ở ngân hàng, bà B và ông T có chung sở hữu 01 xe ô tô con BKS 98 A – 672.49 cũng đang thế chấp ở ngân hàng và ông T có tài sản là diện tích 1080 m² gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất cây lâu năm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139 địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở cấp III loại 2 hai tầng.

Những tài sản đang có của cả 04 người nêu trên đều không đủ để thi hành án cho bà L2 theo quyết định thi hành án. Mặt khác, thấy việc thỏa thuận chuyển quyền về tài sản của hộ gia đình ông T sang cho cá nhân ông T bằng văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền được thi hành án của bà L2 nên bà L2 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 vô hiệu vì đây là hành vi nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L2 sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông T, bà B, anh T1 và anh L2 đều biết bà L2 khởi kiện yêu cầu đòi 4 người liên đới trả tiền, đều biết bà L2 đã có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhưng vẫn cố tình lập văn bản thỏa thuận. UBND xã H biết việc bà L2 khởi kiện đòi 4 người liên đới trả tiền, biết bà L2 đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa QSDĐ của cả hộ gia đình nhưng vẫn cố tình chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình). Cụ thể:

Đối với anh T1, Tại thời điểm thỏa thuận, anh T1 đã thừa nhận nghĩa vụ trả bà L2 602.000.000 đồng (Bản tự khai ngày 21/12/2023 trong vụ án dân sự thụ lý số 179/2023/TLDS - ST ngày 17/11/2023 của TAND huyện Tân Yên) và ngoài tài sản chung của hộ gia đình nêu trên thì anh T1 cũng không còn tài sản gì khác để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L2;

- Ngày 14/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử ấn định thời gian xét xử vào ngày 10/4/2024. Anh T1 đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhưng vẫn cố tình không đến phiên tòa mà lại đến UBND xã H để ký vào văn bản thỏa thuận, chuyển quyền về tài sản của mình cho ông T nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với bà L2;

Đối với ông T, bà B, anh T1 và anh L2 đều biết bà L2 đã làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là diện tích 1080 m² gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất cây lâu năm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139 địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang nhưng do giá trị tài sản lớn hơn số tiền mà bà L2 khởi kiện nên không thể áp dụng biện pháp khẩn cấp này. Do vậy, bà L2 đã phải rút đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp (biên bản làm việc ngày 12/12/2023 và Biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2023).

Nay bà L2 bà Ngô Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 là diện tích 1080 m² gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất cây lâu năm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139

địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực vô hiệu;

- Đồng bị đơn ông T, bà B trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 29/8/ 2025:

Vợ chồng ông, bà không quen biết, không có quan hệ làm ăn gì với bà L, trước đây bà L khởi kiện ông, bà trong vụ án mua bán tài sản, Toà án tuyên ông, bà, anh T1, anh L phải trả bà L số tiền 637.401.556 đồng, trong đó ông T, bà B mỗi người phải trả 150.000.000 đồng và tiền lãi, tuy nhiên ông bà không đồng ý với bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm giải quyết chưa thoả đáng. Việc chăn nuôi, trả tiền cám là giữa anh T1 và bà L ông bà không biết, không làm ăn với bà L, việc trước đây ông, bà có chữ ký trong sổ theo dõi bán cám chỉ là nhận hộ con trai nên không có trách nhiệm phải thi hành án theo bản án. Đối với văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 được chứng thực tại UBND xã H có chữ ký đồng thuận của các thành viên trong hộ. Thời điểm đấy đang trong quá trình Toà án giải quyết vụ án mua bán tài sản nêu trên chưa xét xử, tuy nhiên thực tế gia đình bà nắm được thông tin khởi công dự án trục đường liên xã trong đó thửa đất gia đình bà thuộc đối tượng giải toả đền bù vì vậy gia đình thống nhất phân chia quyền sử dụng tại văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2025 để thuận lợi sử dụng và hưởng lợi về việc bồi thường do thực hiện dự án trục đường liên xã khi thu hồi đất. Vì thế yêu cầu khởi kiện của bà L về việc trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án là không có căn cứ. Thửa đất đến nay đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Bùi Xuân T, vì vậy ông bà không nhất trí yêu cầu của bà L. Ông, bà xác định ngoài thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m² (gồm 300 m² đất ở và 780 m² đất vườn). Địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang được cấp cho hộ ông Bùi Xuân T thì ông, bà ông có thửa đất nào khác.

Các bị đơn là anh T1, anh L, anh K đều không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu của bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn là ông Trần Văn V1 trình bày:

Thời điểm lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Bùi Xuân T ngày 10/4/2024 chưa có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nào đối với thửa đất. Thời điểm lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Bùi Xuân T ngày 10/4/2024, nhà nước có chủ trương làm đường đi qua thửa đất, do các con của ông T, bà B đi làm ăn xa không thường xuyên ở nhà nên thống nhất chuyển về một người đứng tên để thực hiện giao dịch cho thuận lợi. Khi chuyển chuyển quyền từ hộ sang cho cá nhân ông T thì chưa có văn bản hay bản án có hiệu lực pháp luật nào về nghĩa vụ của các thành viên trong hộ, vì vậy đồng bị đơn không đồng ý với tồn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Trung H - Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T trình bày:

Ngày 12/4/2024, ông Bùi Xuân T nộp hồ sơ nhận chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T về hồ sơ phân chia tài sản chung

của hộ gia đình đối với quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Xuân T sang cho ông Bùi Xuân T. Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp, về trình tự thủ tục, về thành phần hồ sơ, về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T thực hiện đảm bảo, đúng theo quy định.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã P:*

Tại báo cáo số 43 ngày 08/9/2025 là ông Nguyễn Văn T2 – Phí Chủ tịch UBND xã P và biên bản xác minh ngày 11/9/2025 với bà Nguyễn Thị H1 cho rằng việc chứng thực Văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 là đảm bảo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực, UBND xã không biết việc bà L khởi kiện đối với ông T, bà B, anh T1 và anh L, cũng không biết việc bà L đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông T2 trình bày việc chứng thực thỏa thuận về QSDĐ là đúng;

- *Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh, phòng THA khu vực 3 do người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thúy H2 – chấp hành viên trình bày:*

Qua xác minh điều kiện thi hành án được cung cấp thông tin: Ông Bùi Xuân T được cấp GCNQSD đất thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1.080.0m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 300.0m², đất trồng cây lâu năm 780.0m², Nguồn gốc sử dụng: Thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300.0m², thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 780.0m², được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 637548 ngày 22/4/2024 cho ông Bùi Xuân T.

Ông Bùi Xuân T có 01 xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, số loại: VIOS màu sơn: Trắng, biển số: 98A - 672.49 và ông Bùi Đức L2 có 01 xe ô tô tải có mui nhãn hiệu CHENGLONG, số loại: LZ1340H7 màu sơn: Xanh, biển số: 98E - 007.12

Để đảm bảo việc thi hành án, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Bắc Ninh đã ban hành quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là 02 chiếc xe ô tô trên. Trong quá trình tổ chức thi hành án người được thi hành án bà Ngô Thị L, sinh năm 1977, địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn C, xã P, tỉnh Bắc Ninh) đã nộp đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu “*Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 vô hiệu*”.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Bắc Ninh thông báo về việc thi hành án dân sự của ông Bùi Xuân T, bà Hoàng Thị B, anh Bùi Xuân T1, anh Bùi Đức L2 để Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh biết giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng N - Chi nhánh T3, người đại diện theo uỷ quyền ông Hoàng L3 – Trưởng phòng khách hàng trình bày:

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 62 ngày 22/5/2024, ông T chỉ thế chấp QSD thửa đất số diện tích 1080 m² gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất cây

lâu năm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139 địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng tại NHNN và P – chi nhánh huyện T3, không thể chấp nhà ở gắn liền trên đất. Nay văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 vô hiệu thì đề nghị giải chấp và thu hồi để tránh thiệt hại theo quy định của pháp luật; tại báo cáo số 1568 ngày 23/10/2025 trình bày việc vay và thế chấp tài sản là đảm bảo uy định của pháp luật, không nhất trí với yêu cầu của bà L2 về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 vô hiệu. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đều không có yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng theo quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản đúng quy định của pháp luật, đối với đồng bị đơn là chưa chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L tuyên văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Bùi Xuân T ngày 10/4/2024 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 vô hiệu.

- Về án phí: ông T được miễn án phí, bà B, anh T1, anh Bùi Đức L2 phải chịu tiền án phí theo quy định.

- Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên toà xét xử lần thứ 2 nhưng đương sự vẫn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật: Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên và bản án dân

sự phúc thẩm số 188/2024/DS- PT ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang; quyết định thi hành án theo yêu cầu số 44/QĐ- CCTHADS ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, ông Bùi Xuân T, bà Hoàng Thị B, anh Bùi Xuân T1 và anh Bùi Đức L2 phải trả cho bà L2 số tiền 637.401.556 đồng (sáu trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm linh một nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng) trong đó mỗi người phải trả cho bà L2 150.600.500 đồng tiền gốc và 8.749.889 đồng tiền lãi; Bà L2 cho rằng ông Bùi Xuân T, bà Hoàng Thị B, anh Bùi Xuân T1 và anh Bùi Đức L2 làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, xâm phạm đến quyền được thi hành án của bà L2. Căn cứ đơn khởi kiện của bà L2 nên xác định là giao dịch dân sự thuộc quan hệ tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

+ Xét yêu cầu của bà L2 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 vô hiệu, thấy rằng:

Bà L2 và các bị đơn ông T, bà B, anh T1, anh L2 trước đó có quan hệ mua bán thức ăn chăn nuôi và đang có tranh chấp về số tiền mua bán còn nợ, bà L2 khởi kiện đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý số 179/2023/TLST – DS ngày 17/11/2023. Tại bản án sơ thẩm số 25/2024/DS – ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên và bản án dân sự phúc thẩm số 188/2024/DS – PT ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông T, bà B, anh T1, anh L2 phải trả cho bà L2 637.401.556 đồng, trong đó mỗi người phải trả cho bà L2 150.600.500 đồng tiền gốc và 8.749.889 đồng tiền lãi;

Ông T, bà B, anh T1, anh L2 và anh K có phần tài sản chung trong hộ gia đình ông Bùi Xuân T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m² (gồm 300 m² đất ở nông thôn và 780 m² đất vườn). Địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang và nhà ở cấp III loại 2.

Tại thời điểm thành lập văn bản thỏa thuận, thì trước đó anh T1 có đến Tòa án làm việc trình bày ý kiến trong bản tự khai ngày 21/12/2023 (trong vụ án dân sự thụ lý số 179/2023/TLDS - ST ngày 17/11/2023 của TAND huyện Tân Yên), anh Bùi Xuân T1 đã xác nhận anh T1 phải có nghĩa vụ trả nợ bà L2 số tiền 602.000.000 đồng. Ngày 14/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử ấn định thời gian xét xử vào ngày 10/4/2024. Anh T1 đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhưng không đến phiên tòa mà lại đến UBND xã H để ký vào văn bản thỏa thuận chuyển quyền về tài sản duy nhất của

mình cho ông T. Ngoài phần tài sản chung trong hộ gia đình ông T thì anh T1 không có tài sản nào khác để có thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L2, ngày 10/4/2025 anh T1 đã chuyển hết toàn bộ phần tài sản của mình cho ông T. Đó là hành vi biết mình phải trả tiền cho bà L2 nhưng vẫn ký văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2025 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với bà L2;

Ông Bùi Xuân T biết bà L2 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T bà B, anh T1 và anh L2 phải trả số tiền mua thức ăn chăn nuôi còn nợ, biết bà L2 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất nhưng vẫn ký nhận tài sản do bà B, anh T1 và anh L2, anh K chuyển giao cho mình là hành vi tạo điều kiện để các thành viên khác trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà L2; Bà Hoàng Thị B và anh Bùi Đức L2 đều ký và thừa nhận tài sản là thức ăn chăn nuôi của bà L2 giao cho mà không có văn bản ủy quyền của anh T1 tức là đã công nhận nghĩa vụ trả tiền của mình với bà L2 nhưng vẫn ký văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 là biết nhưng vẫn cố tình chuyển quyền về tài sản cho ông T. Xác định đây là hành vi nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 124, điểm c khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự;

Điều 124. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m² (gồm 300 m² đất ở và 780 m² đất vườn). Địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang được cấp cho hộ ông Bùi Xuân T ngày 07/10/2003 là tài sản chung hợp nhất của hộ ông T, tuy nhiên các thành viên trong hộ ông T chưa chia tài sản chung, phần tài sản của anh T1 trong khối tài sản chung là tài sản duy nhất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngoài đất và nhà thì anh T1 không có tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trong hộ ông T có thành viên là anh K mặc dù không có nghĩa vụ trả nợ cho bà L2 nhưng anh K ký văn bản thỏa thuận chuyển quyền tài sản của anh K cho ông T khi các thành viên thuộc hộ ông T chưa phân chia tài sản chung nên không xác định được từng phần mà các thành viên được hưởng nên xác định văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2025 bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117, 122, 124, 130 Bộ luật dân sự.

- Xét văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 thì thấy:

Theo khoản 3 Điều 2 của văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024, cả ông T, bà B, anh T1, anh L2 và anh K đều cam đoan việc thỏa thuận phân chia tài sản chung không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào. Thỏa thuận này sẽ bị vô hiệu nếu có cơ sở xác định việc phân chia tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài sản (khoản 1 Điều 120 BLDS) thuộc trường hợp giao dịch dân sự có điều kiện. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực ngày 10/4/2024 trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đang thụ lý vụ án “tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” số 179/2023/TLDS - ST ngày 17/11/2023 của TAND huyện Tân Yên giữa nguyên đơn là bà L2 và bị đơn là ông T như đã nhận định ở trên.

Điều 120. Giao dịch dân sự có điều kiện: 1. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ.

Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung của hộ gia đình đã công nhận thỏa thuận tài sản là nhà ở cấp III trong khi nhà ở chưa được cấp GCN quyền sở hữu nhà là vi phạm quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch. (Nhà ở gắn liền trên đất là nhà ở cấp III kiên cố 02 tầng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở nhưng UBND xã H lại chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia nhà ở để chuyển quyền của mọi người cho cá nhân ông T. Văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2024 đã chứng thực nội dung chuyển quyền về tài sản bao gồm cả nhà ở cấp 3 loại 2 là nhà ở 02 tầng gắn liền trên đất trong khi nhà ở này chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà ở là vi phạm quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023) quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch.

Điều 118. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

Như vậy, Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông T ngày 10/4/2024 bị vượt quá phạm vi chứng thực nhưng UBND xã H vẫn chứng thực là chưa đảm bảo.

Đối với ý kiến của ông T, bà B tại biên bản ghi lời khai ngày 29/8/2025 cho rằng: không nhất trí với bản án sơ thẩm, phúc thẩm và việc chuyển quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2025 để tiện cho việc sử dụng và hưởng lợi về việc bồi thường do thực hiện dự án trục đường liên xã khi thu hồi đất là không có căn cứ. Sau khi Tòa án xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán tại bản án sơ thẩm thì đến ngày 30/8/2024 đã buộc anh L2 phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà L2 nhưng khi đó anh L2 không trả nợ mà lại thực hiện việc đăng ký sở hữu đối với tài sản mới là 01 xe ô tô tải BKS 98 E – 007.12 mang tên anh Bùi Đức L2 thể hiện tại phiếu tra cứu thông tin xe ô tô tải của công an xã P.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T đã được UBND xã H chứng thực bị vô hiệu quy định tại Điều 124. *Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu* của Bộ luật dân sự, nên bà L2 và người bảo vệ của bà L2 yêu cầu văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2025 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc cấp đổi giấy quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất từ hộ ông T sang tên ông T và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T thực hiện thủ tục cấp đổi ngày 22/4/2024 cho cá nhân ông T được xác lập từ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024, mặc dù trong vụ án này các đương sự không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi mang tên ông Bùi Xuân T. Tuy nhiên, do văn bản thỏa thuận này đã bị tuyên vô hiệu nên cần phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 637548 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) ngày 22/4/2024 cho người sử dụng đất ông Bùi Xuân T theo quy định tại Nghị định 101/2024/NĐ – CP ngày 29/7/2024 và Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có biên bản và thông báo về việc giải thích hậu quả của văn bản vô hiệu cho các đương sự, tại phiên toà HĐXX cũng đã giải thích về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, không ai có ý kiến đề nghị hoặc yêu cầu gì với Tòa án về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa hai bên vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

Do hiện nay thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, tại báo cáo số 1568 ngày 23/10/2025 trình bày việc vay và thế chấp tài sản là đảm bảo quy định của pháp luật, về việc văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình ngày 10/4/2024 bị vô hiệu không ảnh hưởng đến hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên.

[4]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải chịu phí dân sự sơ thẩm, trong vụ án này có bị đơn là ông Bùi Xuân T, sinh năm 1964 thuộc trường hợp người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 nhưng ông T không thực hiện các quy định theo Điều 14 của nghị quyết này nên vẫn buộc ông T và các đồng bị đơn khác đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 117, Điều 120, Điều 122, Điều 124, Điều 130 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023); khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị định 101/2024/NĐ – CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m² (gồm 300 m² đất ở và 780 m² đất vườn). Địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III loại 2 cho cá nhân ông Bùi Xuân T, văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 10/4/2024 do UBND xã H (nay là P) chứng thực ngày 10/4/2024 bị vô hiệu.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 637548 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 139, diện tích 1080 m², địa chỉ tại thôn T, H, T, Bắc Giang (nay là thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh) ngày 22/4/2024 cho người sử dụng đất ông Bùi Xuân T.

2. Về án phí: Buộc ông Bùi Xuân T, bà Hoàng Thị B, anh Bùi Xuân T1, anh Bùi Đức L2 và anh Bùi Xuân K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả bà Ngô Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002340 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Bắc Ninh).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án vắng mặt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2- Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 3;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Thị Duyên