

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN H. L  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: **66** /2020/DSST  
Ngày 17/11/2020  
V/v "Yêu cầu tuyên bố  
giao dịch dân sự vô hiệu"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H. L -TỈNH THANH HÓA.**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Chuyên

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Phan Thị Hương

Bà Ngô Thị Hoài

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Thị Thủy – Thư ký Tòa án

Tòa án nhân dân huyện H. L.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H. L tham gia phiên tòa:***

Ông Ngô T Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H. L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2020/TLST – DS ngày 28/5/2020 về "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2020/QĐST-DS ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Trịnh Đức T - Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu A Thị trấn H. L, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Đức Th - Sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu A, Thị trấn H. L, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

**- Bị đơn:** Ông Chu Tài Tr - Sinh năm 1978

Bà Cao Thị H - Sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu B, Thị trấn H. L, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

(Nay là khu Trung Đức, Thị trấn H. L)

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

+ Bà Chu Thị V - Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Khu B, Thị trấn H. L, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

**- Người làm chứng:**

+ Bà Trịnh Thúy H1 - Công chứng viên Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh.

Địa chỉ: 135 Tr. ph, Phường L. S, Thành Phố Thanh Hóa, Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt ông Th và bà V; vắng mặt ông Tr, bà H và bà H1 .

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Theo đại diện nguyên đơn ông Trịnh Đức Th trình bày:**

Theo Bản án số 15/2018/DSST ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa thì bà Cao Thị H phải có trách nhiệm trả cho anh Trịnh Đức T số tiền 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*). Đến thời điểm hiện tại bà H vẫn chưa trả nợ cho anh T.

Trong quá trình Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa tổ chức thi hành án theo đơn yêu cầu của anh T, ngày 01/3/2019, bà Cao Thị H và chồng là ông Chu Tài Tr đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Chu Thị V (là chị gái anh Chu Tài Tr) tại Văn phòng Công chứng Lại Văn Thanh, địa chỉ 135 Tr. ph, phường L. S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Việc mua bán chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên của bà H, ông Tr cho bà V thực hiện sau thời điểm bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật, có dấu hiệu của việc tẩu tán, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, đang trong thời gian Cơ quan Thi hành án tổ chức thi hành án, trái quy định của pháp luật.

Vì vậy, anh Trịnh Đức T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H. L giải quyết tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2019 giữa ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H với bà Chu Thị V là giao dịch dân sự vô hiệu.

**2. Đối với bị đơn:** Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã triệu hợp lệ nhiều lần nhưng anh Chu Tài Tr và chị Cao Thị H vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án. Tòa án đã về địa phương xác minh đối với ông Tr và bà H. Hiện tại ông Tr và bà H đang có hộ khẩu thường trú tại khu Trung Phú, Thị Trấn H. L, huyện H. L, nhưng ông Tr và bà H không có mặt tại địa phương. Tòa án đã ra quyết định về việc thông báo người vắng mặt tại nơi cư trú, trên đài Tg nói Việt Nam và Báo nhân dân theo quy định, nhưng anh Tr và chị H vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án.

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

- *Quan điểm của Bà Chu Thị V:*

Ngày 01/3/2019 bà và ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H có giao dịch 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Lại Văn Thanh, địa chỉ 135 Tr. ph, phường L. S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, do công chứng viên Trịnh Thúy H1 chứng nhận.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1717, quyền số 01/2019TP/CC-SCC-HĐGD ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H có chuyển nhượng cho bà thửa đất tại địa chỉ xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa, thửa số 152, tờ bản đồ 09, diện tích là 368 m<sup>2</sup>.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1718, quyền số 01/2019TP/CC-SCC-HĐGD ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H có chuyển nhượng cho bà thửa đất tại địa chỉ xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa, thửa số 152a, tờ bản đồ 09, diện tích là 150 m<sup>2</sup>.

Trước đó 02 thửa đất trên đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam

Th Vượng - Chi nhánh Nam Thành, TP Thanh Hóa, nên bà đã phải nộp số tiền là 592.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng khi đến hạn. Nay được biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. L có thông báo về việc cưỡng chế kê biên tài sản đối với 02 thửa đất trên, bà không hoàn toàn nhất trí. Bởi vì: Tại thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không hề biết việc 02 mảnh đất này đang là tài sản tranh chấp thi hành án giữa anh T và ông Tr, bà H. Sau khi hai bên thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T hành làm thủ tục sang tên sổ đỏ, nhưng địa chính xã không ký nhận, nên hiện nay bà chưa làm được trích lục đối với hai mảnh đất này.

Nay anh T làm đơn khởi kiện yêu cầu giao dịch giữa bà và ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H là vô hiệu. Quan điểm của bà là hoàn toàn không đồng ý. Đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **4. Người làm chứng:**

- *Quan điểm của của bà Lại Thúy H1 - Công chứng viên Văn phòng Lại Văn Thanh:* Ngày 01/3/2019, các ông bà Chu Tài Tr, Cao Thị H và bà Chu Thị V có đến Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh, tỉnh Thanh Hóa yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng, bà nhận thấy hồ sơ công chứng đúng quy định theo Luật công chứng, hai bên tham gia giao dịch đáp ứng đủ điều kiện thực hiện giao dịch.

Tại thời điểm công chứng giao dịch nêu trên, Văn phòng Công chứng Lại Văn Thanh, tỉnh Thanh Hóa không nhận được bất kỳ công văn ngăn chặn nào về tài sản là 02 quyền sử dụng đất được giao dịch. Các thửa đất được giao dịch tại thời điểm công chứng đáp ứng đủ quy định về pháp luật nói chung cũng như Luật công chứng nói riêng. Văn phòng Công chứng không có nghĩa vụ xác minh, thẩm tra thửa đất được giao dịch. Việc thẩm tra, xác minh về thửa đất được thực hiện theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng.

Đến ngày 05/6/2019 Văn phòng Công chứng mới nhận được công văn ngăn chặn về tài sản của ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H. Căn cứ theo thông báo số 120/TB-CCTHADS ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng của các ông bà Chu Tài Tr, bà Cao Thị H và bà Chu Thị V tại thời điểm công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nay anh Trịnh Đức T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Quan điểm của bà H1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **5. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H. L:**

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ thể hiện: Thẩm quyền thụ lý vụ án đúng quy định tại các điều 26;27; 35; 39

BLTTDS. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại điều 68. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự đúng quy định tại các điều 195; 196 BLTTDS, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS.

\* Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, thư ký tại phiên tòa:

HĐXX và thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

\*Việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

-Những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

\*Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 122, 123, 131 và 407 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của anh Trịnh Đức T.

Tuyên bố: Giao dịch dân sự - lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1717, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD - chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 9, diện tích 368m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1718, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD - chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152a, tờ bản đồ số 9, diện tích 150m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng giữa vợ chồng anh chị Chu Tài Tr và chị Cao Thị H với bà Chu Thị V tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh có địa chỉ tại số 135 Tr. ph, phường L. S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa vào ngày 01/3/2019 vô hiệu.

Buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:** Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu giữa anh Trịnh Đức T với ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H, các đương sự có nơi cư trú thị trấn H. L, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]. Về tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Do ông Tr và bà H vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã thực hiện việc thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, trên đài Tg nói Việt Nam và Báo nhân dân theo quy định, nhưng ông Tr và bà H vẫn vắng mặt, Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS. T hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

Trước khi thụ lý vụ án Nguyên đơn anh Trịnh Đức T ủy quyền cho ông Trịnh Đức Th (là bố đẻ của anh T) tham gia tố tụng. Xét thấy về nội dung và hình thức giấy ủy quyền của hai bên đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên được Tòa án chấp nhận.

**[3] Về nội dung tranh chấp:**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DSST ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa quyết định: Buộc bà Cao Thị H phải trả cho anh Trịnh Đức T với số tiền gốc là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Bà H chấp nhận, không kháng cáo và khiếu nại gì.

Ngày 28/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện H. L ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 84/2018/QĐ – CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số: 91/2018/QĐ- CCTHADS. Ngày 03/8/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện H. L ra quyết định, về việc Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Cao Thị H trong khối tài sản chung của gia đình ông Chu Tài Tr và gửi đến UBND xã Th Lộc, Văn phòng Công chứng An dân, Văn phòng Công chứng H. L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất H. L. Ngày 07/8/2018 và ngày 21/12/2018 đã có hai buổi làm việc giải quyết về việc thi hành án đối với bà Cao Thị H, Chấp hành viên đã yêu cầu bà H phải có phương án thi hành dứt điểm bản án đã có hiệu lực pháp luật. Chấp hành viên giải thích, trong thời gian bà đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án, mọi giao dịch đối với tài sản chung và riêng của bà như cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng phải tạm dừng, (nếu cố tình giao định thì sẽ bị vô hiệu theo quy định của pháp luật) cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Ngày 05/3/2019 Chi cục thi hành án có biên bản xác minh điều kiện thi hành án của bà Cao Thị H đối với hai thửa đất; Thửa đất thứ nhất số 152, tờ bản đồ số 09, diện tích 368m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Chu Tài Tr. Thửa đất thứ hai số 152a, tờ bản đồ số 09, diện tích 150m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H. Hai thửa đất này trước đây thế chấp cho một khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Th Vương- Chi nhánh Thanh Hóa, nhưng đã được xóa thế chấp và hiện tại chủ sở hữu của hai thửa đất chưa đăng ký giao dịch đảm bảo (Thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng hay bảo lãnh ...) tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất H. L.

Ngày 08/4/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. L đã có Thông báo về việc xác định, phân chia, xử lý tài sản chung theo quy định của pháp luật, cụ thể: Tài sản chung của hộ ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H gồm có 03 thửa đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai thửa đất trống và một thửa đất đã có tài sản trên đất, tại xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

Hộ ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H có bốn thành viên gồm: Ông Chu Tài Tr, sinh năm 1978; bà Cao Thị H, sinh năm 1981; hai con là Chu Như Lim, sinh năm 2002; Chu Mạnh Dũng, sinh năm 2004.Được phân chia như sau:

\*Phần tài sản của bà Cao Thị H được chia gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 9, diện tích 368m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số CI 568312, sổ vào sổ CH 000141, do UBND huyện cấp ngày 12/7/2017, mang tên hộ ông Chu Tài Tr. Địa chỉ thửa đất: thôn Trung Phú, xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 152a, tờ bản đồ số 9, diện tích 150m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số CM 185750, sổ vào sổ CH 00227, do UBND huyện cấp ngày 20/11/2017, mang tên hộ ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H. Địa chỉ thửa đất: thôn Trung Phú, xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

\*Phần tài sản của ông Chu Tài Tr, Chu Như Lim, Chu Mạnh Dũng gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 288 + 291e, tờ bản đồ số 10, diện tích 191m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số BĐ 451726, sổ vào sổ CH 01189, do UBND huyện cấp ngày 20/6/2011, mang tên hộ ông Chu Tài Tr. Địa chỉ thửa đất: thôn Trung Phú, xã Th Lộc, huyện H. L, tỉnh Thanh Hóa.

Tài sản trên đất gồm có: Nhà 02 tầng, công trình phụ, nhà quán lợn tôn.

Ngày 01/3/2019 ông Chu Tài Tr và bà Cao thị H đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất, thửa đất 152, tờ bản đồ số 9 , diện tích 368m<sup>2</sup> và thửa đất số: 152a, tờ bản đồ số 9, diện tích 150m<sup>2</sup>, tại xã Th Lộc, huyện H. L, nay là Khu Trung Phú, Thị trấn H. L huyện Hậu Lộc cho bà Chu Thị V (chị gái ông H) tại Văn phòng Công chứng Lại Văn Thạnh, số 135, phường Lâm Sơn , Thành Phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

\*Xét thấy: Như vậy, sau khi bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, Cơ quan thi hành án dân sự huyện H. L đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của luật thi hành án dân sự và giải thích về nghĩa vụ thi hành án cho bà H trong thời gian bà đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án, mọi giao dịch đối với tài sản chung và riêng của bà như cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng phải tạm dừng,

Nhưng sau khi được xóa thế chấp vào ngày 28/02/2019, thì ngày 01 /3/2019 bà H và ông Tr thực hiện giao dịch chuyển nhượng tài sản cho chị gái là bà Chu Thị V. Việc chuyển nhượng cho tài sản của bà H và ông Tr có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện H. L, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp lợi của gia đình anh Trịnh ĐứcT. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng tài sản là không hợp pháp, vi phạm điều cấm

của pháp luật và giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 là giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123; khoản 2 Điều 124 BLDS. Hợp đồng này đã vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 BLDS. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Đức T tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thứ nhất số công chứng 1717, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2019 và Hợp đồng thứ hai số công chứng 1718, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2019 giữa ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H với bà Chu Thị V thực hiện tại Văn phòng công Lại Văn Thạnh, địa chỉ: Số 135, phường Lâm Sơn, Thành Phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa là vô hiệu. Bà Chu Thị V phải trả lại hai thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H. Ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H phải trả lại số tiền 200.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên.

#### **[4]. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:**

+ Đối với văn phong công chứng Lại Văn Thạnh : Ngày 01/3/2019 ông Chu Tài Tr, bà Cao Thị H và bà Chu Thị V đến văn phòng công chứng yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi kiểm tra có đầy đủ thủ tục nhân thân, tài sản chuyển nhượng, mặt khác tại thời điểm văn phòng không nhận được bất cứ một loại công văn nào về việc ngăn chặn về tài sản là 02 quyền sử dụng đất của ông Tr và bà H, nên văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh đã Công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất đất số: 1717 và 1718 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2019. Đến ngày 05/6/2019 văn phòng với nhận được Công văn số 120/TB-CCTHADS ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. L về việc ngăn chặn các giao dịch đối với hai thửa đất của ông Tr và bà H. Như vậy trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và không có vi phạm gì, nên không xem xét trách nhiệm của văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh.

+ Đối với đề nghị của bà Chu Thị V: Quá trình giải quyết vụ án bà Chu Thị V là người nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông Tr và bà H, bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và khai rằng ngoài số tiền đã thỏa thuận trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký để nhằm giảm tiền thuế chuyển nhượng, thực tế số tiền thỏa thuận bên ngoài cao hơn, nhưng bà V không thực hiện nghĩa vụ tố tụng về yêu cầu độc lập đối với số tiền chênh lệch ghi trong hai hợp đồng chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Mặt khác tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 20/10/2020, hiện tại hai thửa đất, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 09, diện tích 368m<sup>2</sup> và thửa đất số 152a, tờ bản đồ số 09, diện tích 150m<sup>2</sup> cùng địa chỉ khu Trung Phú, thị trấn H. L, huyện H. L (Trước đây là thôn Trung Phú, xã Th Lộc) không có phát triển gì, không trồng trọt gì, không xây dựng gì trên hai thửa đất nêu trên, đang còn nguyên hiện trạng, do đó không phát sinh về quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên HĐXX không xem xét.

Nếu sau này bà V có yêu cầu ông Tr và bà H trả lại số tiền chênh lệch với số tiền ghi trong 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, thì dành cho bà V quyền khởi kiện yêu cầu ông Tr và bà H bằng một vụ kiện dân sự khác.

**[5] Về án phí:** Ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Trịnh Đức T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà anh T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. L.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\*Áp dụng:** Khoản 3 Điều 26; Khoản 10 Điều 27; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 3 Điều 144; Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; 122, 123 Khoản 2 Điều 124; Điều 131 BLDS; Điều 52 Luật công chứng năm 2014; Điểm a Khoản 1 Điều 24; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**\*Xử:** Vắng mặt bị đơn ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Đức T

+ Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng thứ nhất số công chứng 1717, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2019; Hợp đồng thứ hai số công chứng 1718, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2019 giữa ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H với bà Chu Thị V thực hiện tại Văn phòng công Lại Văn Thạnh vô hiệu.

+ Bà Chu Thị V phải trả lại hai thửa đất: thửa đất số 152, tờ bản đồ số 09, diện tích 368m<sup>2</sup>, do UBND huyện H. L cấp ngày 12/7/2017, số CI 568312, số vào sổ cấp GCN: CH00014-1 mang tên hộ ông Chu Tài Tr và thửa đất số 152a, tờ bản đồ số 09, diện tích 150m<sup>2</sup> do UBND huyện H. L cấp ngày 20/11/2017, số CM 185750, số vào sổ cấp GCN: CH00227 mang tên ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H, cùng địa chỉ: xã Th Lộc, huyện H. L, nay là khu Trung Phú, thị trấn H. L, huyện H. L, cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H; ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H phải trả lại số tiền 200.000.000đ cho bà Chu Thị V.

**\* Về án phí:** Ông Chu Tài Tr và bà Cao Thị H phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Trịnh Đức T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà anh T đã nộp, theo biên lai thu số AA/2019/0007940 ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. L.

**\* Về quyền kháng cáo:** Anh T, bà V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Ông Tr, bà H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc) bản án được niêm yết tại nơi cư trú./.



**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nơi nhận**

- VKSND huyện H. L;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện;
- Tòa án ND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Xuân Chuyên**