

Bản án số: 42/2021/DS-ST

Ngày 22 - 9 - 2021

V/v: Tranh chấp đề nghị tuyên bố HĐCNQSD  
đất và tài sản gắn liền với đất 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: Chu Quốc Đạt

Ông: Nguyễn Quang Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - 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 22 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2021 về việc Tranh chấp đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2021/QĐXXST-DS ngày 18/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2021/QĐST-DS ngày 06/9/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Đỗ Tuyết N, sinh năm 1977; do anh Hoàng Quế T, sinh năm 1972 là chồng đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Đều cư trú: Thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1958 (vắng mặt);

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

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

1. Anh Vũ Văn H, sinh năm 1975 (vắng mặt);

2. Chị Giáp Thị N1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

3. UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Nguyễn Phương N, cán bộ tư pháp xã H đại diện theo ủy quyền (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Nguyễn Thanh Liêm, Chấp hành viên đại diện theo ủy quyền (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**\* Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn chị Đỗ Tuyết N do anh Hoàng Quế T là chồng đại diện theo ủy quyền trình bày:** Theo Bản án số 15/2021/DS-ST ngày 31/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang thì bà Phạm Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho chị N tổng cộng 287.662.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án trên được thụ lý số 161/2020/TLST-DS ngày 18/12/2020 về việc Tranh chấp kiện đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do sức khỏe bị xâm hại, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 22/2/2021, thì ngày 29/3/2021 bà Phạm Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/4/2020, cấp cho bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đối với diện tích đất 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1 có địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, ngày 29/3/2021 được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Ngày 31/3/2021 bà Phạm Thị L (do bà Giáp Thị N1) đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 01/4/2021, chị đã có đơn yêu cầu thi hành án, nội dung yêu cầu bà Phạm Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho chị tiền thuốc, viện phí, tiền thuê xe ô tô đi lại, tiền mất thu nhập của bản thân và người theo nuôi, tiền bồi dưỡng thuốc men chung, tiền tổn thất tinh thần tổng cộng 287.662.000đ và tiền lãi xuất của số tiền còn phải thi hành án 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. Ngày 01/4/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS đối với bà Phạm Thị L.

Ngày 02/4/2021, chị đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang áp dụng biện pháp bảo đảm để thi hành án đối với bà Phạm Thị L ngăn chặn bà L tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Cùng ngày 02/4/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của bà Phạm Thị L chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1.

Quá trình giải quyết thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang ban hành Thông báo số 438/TB-THADS ngày 27/4/2021 thông báo cho chị quyền về việc 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. Bà Phạm Thị L khi lập hợp đồng chuyển nhượng trên cho đến nay chưa trả cho chị bất cứ khoản tiền nào theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số

214/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, do vậy chỉ cho rằng việc bà Phạm Thị L lập hợp đồng trên nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Nay chỉ đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 639755, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/4/2020, cấp cho bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đối với diện tích đất 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa bà Phạm Thị L và ông Vũ Văn H, bà Giáp Thị N1 có địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang lập ngày 29/3/2021 được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29 tháng 3 năm 2021 là vô hiệu, không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

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

**1. Anh Vũ Văn H, sinh năm 1975;** 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 H vẫn không phối kết hợp để làm việc.

**2. Chị Giáp Thị N1, sinh năm 1980;** 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 N1 vẫn không phối kết hợp để làm việc.

**3. UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Nguyễn Phương N, cán bộ tư pháp xã H đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 29/3/2021 UBND xã H có nhận được yêu cầu chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1. Sau khi kiểm tra xem xét toàn bộ hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng đều có mặt cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, đã tự nguyện giao kết và ký hợp đồng trước sự chứng kiến của đồng chí cán bộ tư pháp xã H; sau đó đồng chí cán bộ tư pháp xã H đã soạn lời chứng và trình Đ/c Chủ tịch UBND xã H ký chứng thực.

Như vậy việc UBND xã H chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Nay chỉ N khởi kiện Tranh chấp đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại UBND xã H nêu trên là vô hiệu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Nguyễn Thanh Liêm, chấp hành viên đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 01/4/2021, bà Đỗ Tuyết N đã có đơn yêu cầu thi hành án, nội dung yêu cầu bà Phạm Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho Đỗ Tuyết N tiền thuốc, viện phí, tiền thuê xe ô tô đi lại, tiền mất thu nhập của bản thân và người theo nuôi, tiền bồi dưỡng thuốc men chung, tiền tổn thất tinh thần tổng cộng 287.662.000đ và tiền lãi xuất của số tiền còn phải thi hành án 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. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021 đối với bà Phạm Thị L.

Ngày 02/4/2021, bà Đỗ Tuyết N đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang áp dụng biện pháp bảo đảm để thi hành án đối với bà Phạm Thị L nhằm ngăn chặn bà L tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. 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 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2021 đối với tài sản của bà Phạm Thị L chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1.

Ngày 15/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án đối với Bà Phạm Thị L. Kết quả xác minh cho thấy: hiện bà Phạm Thị L là đối tượng không có việc làm, không có thu nhập ổn định. Tài sản duy nhất của bà Phạm Thị L là 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng trên diện tích đất 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/4/2020, cấp cho bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án trên được thụ lý số 161/2020/TLST-DS ngày 18/12/2020 về việc Tranh chấp khởi kiện đòi bồi thường ngoài hợp đồng do sức khỏe bị xâm hại, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 22/2/2021, thì bà Phạm Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/4/2020, cấp cho bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đối với diện tích đất 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1 có địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang ngày 29/3/2021 được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29 tháng 3 năm 2021. Ngày 31/3/2021 bà Phạm Thị L (do chị Giáp Thị N1) đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Việc chuyển nhượng tài sản của bà Phạm Thị L không nhằm thực hiện việc bồi thường thiệt hại về việc tranh chấp khởi kiện đòi bồi thường ngoài hợp đồng

do sức khỏe bị xâm hại cho bà Đỗ Tuyết N, có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ theo Khoản 2, Điều 75, Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014); Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ban hành Thông báo về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan giao dịch số 438/TB-THADS ngày 27/4/2021 với nội dung bà Đỗ Tuyết N (do anh Hoàng Quế T đại diện theo ủy quyền) có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan giao dịch đối với giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 639755, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/4/2020, cấp cho bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đối với diện tích đất 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất.

Do vậy căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, xác định giao dịch này chưa có hiệu lực pháp luật, có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án, nên đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch này là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

Tại phiên tòa hôm nay chị N do anh T là chồng đại diện theo ủy quyền có mặt giữ nguyên yêu cầu trên. Bà L, anh H, chị N1 đều vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. UBND xã H, huyện Lạng Giang; Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đều vắng mặt, 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, chị N do anh T là chồng đại diện theo ủy quyền, UBND xã H, huyện Lạng Giang và Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang 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. Bà L, anh H, chị N1 không chấp hành theo quy định của pháp luật, không trình bày ý kiến, vắng mặt trong khi hòa giải. Tại phiên tòa hôm nay bà L, anh H, chị N1 đều vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. UBND xã H, huyện Lạng Giang và Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đều vắng mặt, 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: Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 124; 131; 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Tuyết N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 29/3/2021, được chứng thực số 05, quyền số 01/SCT-HĐ,GD ngày 29/3/2021 tại UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Văn H, chị Giáp Thị N1 đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 ngày 06/4/2020, mang tên người sử dụng đất, chủ

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Phạm Thị L; Địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu. 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: Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ thì nguyên đơn chị Đỗ Tuyết N, sinh năm 1977; do anh Hoàng Quế T, sinh năm 1972 là chồng đại diện theo ủy quyền; Điều cư trú: Thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu được lập và chứng thực ngày 29/3/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Văn H, sinh năm 1975; chị Giáp Thị N1, sinh năm 1980; Điều cư trú: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04068 ngày 06/4/2020, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Bà Phạm Thị L để đảm bảo quyền lợi của chị N là người được thi hành án. Chị N không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy đây là quan hệ pháp luật Tranh chấp đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án; không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

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 chị N do anh T đại diện theo ủy quyền có mặt; bà L, anh H, chị N1 đều vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai; UBND xã H, huyện Lạng Giang và Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đều vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Khoảng 16 giờ 20 phút ngày 21/5/2020 chị Đỗ Tuyết N đang làm vườn tại mảnh đất của gia đình ở thôn Đ, xã H, (mảnh đất này nằm trong khuôn viên tường bao gia đình bà L từ trước, mảnh đất này do gia đình chị N nhận chuyển nhượng của bà L năm 2020), thì bị hai con chó của gia đình bà L chạy từ nhà bà L sang cắn gây thương tích, khiến chị N phải đi cấp cứu điều trị tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Bắc Giang từ ngày 21/5/2020 đến ngày 22/5/2020 được chuyển tuyến đến điều trị tại Bệnh viện hữu nghị Việt Đức đến ngày 18/6/2020; sau đó chuyển Bệnh viện Bỏng quốc gia Lê Hữu Trác, điều trị đến ngày 12/8/2020 ra viện hẹn khám lại trong 6 tháng. Ngày 07/10/2020 chị N tiếp tục

điều trị tại Bệnh viện Bổng quốc gia Lê Hữu Trác đến ngày 17/10/2020 ra viện hẹn 9 tháng sau hoặc có bất thường đến khám lại. Chị N đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do sức khỏe bị xâm hại, vì bị chó cắn nêu trên; tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã xử buộc bà Phạm Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho chị Đỗ Tuyết N tiền thuốc, viện phí, tiền thuê xe ô tô đi lại, tiền mất thu nhập của bản thân và người theo nuôi, tiền bồi dưỡng thuốc men chung, tiền tổn thất tinh thần tổng cộng 287.662.000đ.

Ngày 01/4/2021, chị N đã có đơn yêu cầu thi hành án, nội dung yêu cầu bà Phạm Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho chị N 287.662.000đ theo bản án trên và tiền lãi xuất của số tiền còn phải thi hành án 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. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021 đối với bà Phạm Thị L.

Ngày 02/4/2021, chị N đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang áp dụng biện pháp bảo đảm để thi hành án đối với bà Phạm Thị L nhằm ngăn chặn bà L tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của bà Phạm Thị L chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1.

Nay chị N đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 29/3/2021, được chứng thực số 05, quyển số 01/SCT-HĐ,GD ngày 29/3/2021 tại UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Văn H, chị Giáp Thị N1 đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 ngày 06/4/2020, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Phạm Thị L; Địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang xác định: Kết quả xác minh cho thấy, hiện bà Phạm Thị L là đối tượng không có việc làm, không có thu nhập ổn định. Tài sản duy nhất của bà Phạm Thị L là 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 ngày 06/4/2020, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Phạm Thị L; Địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 161/2020/TLST-DS ngày 18/12/2020 về việc Tranh chấp kiện đòi bồi thường ngoài hợp đồng do sức khỏe bị xâm hại, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 22/2/2021; thì ngày 29/3/2021 bà Phạm Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho ông Vũ Văn H và bà Giáp Thị N1 có địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực Hợp đồng này ngày 29 tháng 3 năm 2021. Ngày 31/3/2021 bà Phạm Thị L (do chị Giáp Thị N) đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do vậy căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, xác định giao dịch này chưa có hiệu lực pháp luật, có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án, nên đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch này là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

Phía bị đơn, bà Phạm Thị L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn H và chị Giáp Thị N1 mặc dù đã được Tòa án thông báo thụ lý, giao và niêm yết, các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng bà L, anh H, chị N1 vẫn không phối kết hợp để làm việc với Tòa án.

Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2021 xác định được thửa đất trên không có tranh chấp với ai, ranh giới, mốc giới được ngăn cách rõ ràng, không có tài sản gì mới phát sinh, hiện bà Phạm Thị L vẫn đang quản lý sử dụng, ăn ở sinh sống trên đất.

Kết quả xác minh với Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang xác định được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà L với anh H, chị N1 chưa được đăng ký biến động chủ sử dụng đất, chưa được vào sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai; do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy, căn cứ 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, xác định được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 29/3/2021, được chứng thực số 05, quyền số 01/SCT-HĐ,GD ngày 29/3/2021 tại UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Văn H, chị Giáp Thị N1 đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 ngày 06/4/2020, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Phạm Thị L; Địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là chưa có hiệu lực pháp luật; hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, nguyên nhân là do ý thức chủ quan của các chủ thể tham gia giao dịch gây nên. Do vậy cần áp dụng Điều 122; 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố giao dịch dân sự này là vô hiệu. Bà L, anh H, chị N1 phải chịu hậu quả về việc không phối kết hợp để làm việc với Tòa án.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Chị N do anh T là chồng đại diện theo ủy quyền đều không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Phía bị đơn, bà Phạm Thị L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn H và chị Giáp Thị N1 mặc dù đã được Tòa án thông báo thụ lý, giao và niêm yết, các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng



bà L, anh H, chị N vẫn không phối kết hợp để làm việc với Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. Nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết. Nếu sau này các bên tham gia trong giao dịch dân sự vô hiệu này có xảy ra tranh chấp về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị N đã nộp 3.000.000đ 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 giao dịch dân sự này vô hiệu, do vậy cần buộc bà L phải hoàn trả chị N 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bà L phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng bà L là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà L. Chị N không phải chịu tiền án phí, hoàn trả chị N tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp.

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

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Áp dụng: Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122; 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 chị Đỗ Tuyết N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 29/3/2021, được chứng thực số 05, quyền số 01/SCT-HĐ,GD ngày 29/3/2021 tại UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Văn H, chị Giáp Thị N1 đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, diện tích 660,6m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 560,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc 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 CU 639755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 04068 ngày 06/4/2020, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Phạm Thị L; Địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

Bà Phạm Thị L phải hoàn trả lại chị Đỗ Tuyết N 3.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2/ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị L. Hoàn trả chị Đỗ Tuyết N 300.000đ tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp theo biên lai thu số 0012284 ngày 23/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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, niêm yết bản án vắng mặt.

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**