

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 12/2026/DS-PT
Ngày: 07 tháng 01 năm 2026
*V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố HĐCNQSD và tài sản gắn liền
với đất vô hiệu; Yêu cầu công
nhận HĐCNQSD đất có hiệu lực;
Giải quyết hậu quả của hợp đồng
vô hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thi Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất có hiệu lực; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 95/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Dương Mạnh H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố số C, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Văn phòng luật sư Vũ Anh H1. Địa chỉ: Số D đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Luật sư Ong Thị T, luật sư Nguyễn Thị T1.

- *Bị đơn:*

1. Anh Bùi Quang H2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số nhà C đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chị Đặng Thị T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số nhà D đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2: bà Đặng Thị D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2: Luật sư Giáp Quang K, Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

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

1. Chị Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ dân phố số C, đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số nhà C đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang B1 – Giám đốc.

4. Văn phòng C. Địa chỉ: Số A đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Vương T4 – Trưởng văn phòng.

5. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L - Phó phòng thi hành án khu vực 1 - Bắc Ninh.

Bà Ong Thị T, anh Bùi Quang H2, bà Đặng Thị D, ông Giáp Quang K có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Dương Mạnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

*** Nguyên đơn ông Dương Mạnh H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:**

Ông và anh Bùi Quang H2 có mối quan hệ xã hội với nhau. Từ ngày 17/12/2020 đến ngày 11/12/2020 ông có cho anh H2 vay số tiền 680.000.000 đồng. Do anh H2 không trả tiền nên đầu tháng 11/2023, ông đã làm đơn khởi kiện đòi tiền

anh H2 và được Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh) thụ lý sơ thẩm số 196/2023/TLST- DS ngày 13/11/2023. Ngày 19/4/2024, vụ án được xét xử sơ thẩm, tuyên anh H2 có trách nhiệm trả nợ ông số tiền nợ gốc là 680.000.000 đồng và tiền lãi là 100.854.400 đồng.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án vay tài sản nêu trên, ngày 30/11/2023, ông có đơn gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, bộ phận một cửa UBND thành phố B; UBND phường N về việc đề nghị ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng tài sản đối với Q sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô; mục đích sử dụng đất : Đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số sổ BX 420873 cho người sử dụng là anh Bùi Quang H2, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980.

Tuy nhiên, ngày 19/3/2024, anh H2 và chị B vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đặng Thị T2, sinh năm 1975, trú tại phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C và hồ sơ được chuyển đến bộ phận một cửa của UBND thành phố B để làm thủ tục sang tên. Ông được biết sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành thủ tục công chứng, anh H2 đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là hơn 7.000.000.000 đồng nhưng anh H2 lại cố tình không trả ông số tiền đã vay là 680.000.000 đồng tiền gốc và lãi.

Như vậy, đang trong quá trình Toà án giải quyết việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản giữa ông và anh H2 nhưng anh H2 đã cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên, có được tiền chuyển nhượng nhà đất đủ để trả tiền vay cho ông nhưng anh H2 cố tình không trả tiền. Trong khi đó, ngoài nhà đất trên, anh H2 không còn tài sản có giá trị nào khác. Ông cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất của anh H2 là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho ông.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 219, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C1 ngày 19/3/2024 giữa bên chuyển nhượng là anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị T2 đối với nhà đất tại địa chỉ: Lô S, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

*** Bị đơn anh Bùi Quang H2 trình bày:**

Anh có quen biết ông Dương Mạnh H. Từ khoảng đầu năm 2019, anh có vay của ông H 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận miệng là 1.300 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Ngày 11/12/2022, anh bán xe ô tô để trả nợ cho ông H số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 40.000.000 đồng. Anh còn nợ lại ông H số tiền gốc là 600.000.000 đồng và 80.000.000 đồng là anh ông H cho anh T5 (là bạn anh) vay. Khi anh T5 vay số tiền 80.000.000 triệu đồng này thì anh và anh T5 cùng ký tên vào giấy vay nợ. Ông H giao tiền trực tiếp cho anh T5, anh T5 trực tiếp đóng lãi hàng tháng cho ông H với lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày từ cuối năm 2019 đến cuối năm 2021. Đến nay, anh T5

chưa trả được gốc, lãi cho ông H nên ông H kiện đòi anh cả số tiền 80.000.000 triệu đồng này.

Năm 2021, anh và chị Nguyễn Thị B ly hôn. Đến năm 2024, anh và chị B chuyển nhượng nhà đất tại số C, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bà Nguyễn Thị T6. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, anh có nhắn tin cho ông H báo trước là anh chuẩn bị chuyển nhượng nhà đất cho người khác, lấy được tiền anh sẽ trả ông H. Ông H nhắn bảo lại "Ừ, cố gắng thu xếp cho anh".

Ngày 19/3/2024, anh và chị B ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà T6 với giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng. Sau khi trả nợ ngân hàng 980.000.000 đồng thì số tiền còn lại là 7.000.000.000 đồng, gia đình anh thỏa thuận thống nhất chia làm 4 phần cho anh, chị B và hai con của anh là Bùi Thị V, sinh năm 1996 và Bùi Duy Q1, sinh năm 2003 mỗi người nhận 1 tỷ 750 triệu đồng.

Sau khi nhận tiền, anh có đề nghị ông H cho anh trả trước 400.000.000 đồng nợ gốc, còn lại 200.000.000 đồng anh xin trả dần nhưng ông H không đồng ý. Lý do anh đề nghị trả ông H 400.000.000 đồng là do anh còn nhiều khoản nợ khác phải trả, bản thân anh không còn nhà ở nên cũng cần tiền để trang trải cuộc sống. Tuy nhiên, do ông H không đồng ý nhận số tiền trên nên từ đó tới nay anh vẫn chưa trả nợ được cho ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và chị B với bà T6 là vô hiệu thì anh không đồng ý. Giao dịch chuyển nhượng giữa anh, chị B và bà T6 là hợp pháp. Thời điểm chuyển nhượng, GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay 980.000.000 đồng. Bà T6 là người trả tiền để rút sổ ra sau đó anh và bà B ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Anh đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, anh sẽ trả nợ dần cho ông H mỗi tháng 5.000.000 đồng (là thấp nhất) cho đến khi hết nợ. Hiện nay, anh không có nhà ở, công việc thu nhập không ổn định, anh phải trang trải cuộc sống, thuê cửa hàng để làm ăn.

*** Bị đơn bà Đặng Thị T2 trình bày:**

Bà có mua lô đất số 01, diện tích 72m², địa chỉ số C, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang của anh Bùi Quang H2 và chị Nguyễn Thị B. Sau khi thỏa thuận mua bán, bà và anh H2, chị B đến Văn phòng C để làm thủ tục chuyển nhượng. Tại văn phòng công chứng, anh H2, chị B cam kết tài sản không cầm cố, không có tranh chấp, không bị kê biên. Khi mua bán, bà được anh H2 cho biết sổ đỏ thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng A, bà đã mang tiền đến Ngân hàng cho anh H2 trả nợ để rút sổ đỏ ra làm thủ tục chuyển nhượng. Trước khi ký hợp đồng, anh H2 một lần nữa cam kết là tài sản không cầm cố, không tranh chấp, không bị Tòa án kê biên. Do đó, việc mua bán của bà là hoàn toàn hợp pháp. Bà đề nghị được tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu xác định được tại thời điểm chuyển nhượng, lô đất trên bị Tòa án kê biên trước đó thì anh H2, chị B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc cam kết tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2024.

Ngày 26/8/2024, bà có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất : Lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, số công chứng 219, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C1 ngày 19/3/2024 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hợp đồng vô hiệu, bà đề nghị Tòa án buộc anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B phải đền bù cho bà số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 8.500.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được là 989.000.000 đồng. Tổng số tiền phải hoàn trả bà là 9.489.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:** Ngày 19/3/2024, Văn phòng C có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 216, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị T2. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Đ dân cư tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 420873 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/01/2015; Số vào sổ cấp GCN: H01270/QĐ số 547/QĐ.UBND; Tên người sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên anh Bùi Quang H2 và chị Nguyễn Thị B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý trang 03 ngày 01/07/2016 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 715/2016, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD được Văn phòng C1 ngày 29/06/2016.

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do Công chứng viên Trần Vương T4 ký chứng nhận. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do công chứng viên chứng nhận thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C không nhận được bất kỳ văn bản, tài liệu nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc của tổ chức, cá nhân nào yêu cầu dừng giao dịch đối với tài sản nêu trên; Việc chuyển nhượng giữa anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B và bà Đặng Thị T2 là có thật; Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên đã tự đọc lại văn bản, đồng ý toàn bộ nội dung văn bản và ký, điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên Trần Vương T4.

Vì lý do công việc nên Văn phòng C xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T3 trình bày:** Chồng bà (ông Dương Mạnh H) và anh Bùi Quang H3 có mối quan hệ quen biết xã hội. Từ ngày 17/12/2020 đến ngày 11/12/2022 chồng bà có cho anh H2 vay số tiền là 680.000.000 đồng. Mặc dù đã quá ngày trả tiền nhưng anh H2 không trả tiền vay cho chồng bà. Đầu tháng 11/2023, chồng bà đã làm đơn khởi kiện đòi tiền anh H2. Ngày 19/4/2024, vụ án đã được TAND thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm, trong đó tuyên anh Bùi Quang H2 có trách nhiệm trả chồng bà số tiền nợ gốc: 680.000.000

đồng và tiền lãi chậm trả kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 100.854.400 đồng. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nêu trên, ngày 30/11/2023, nhằm ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản của ông H2, chồng bà đã có đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Bộ phận một cửa UBND thành phố B, UBND phường N.. về việc đề nghị ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng tài sản đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại: Lô S, tờ bản đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I phường N, thành phố B, đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BX 420873 cho người sử dụng là anh Bùi Quang H2, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980.

Tuy nhiên, ngày 19/3/2024, anh Bùi Quang H2 và chị Nguyễn Thị B vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đặng Thị T2. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C và hồ sơ chuyển nhượng đã được gửi đến bộ phận một cửa của UBND thành phố B để làm thủ tục sang tên. Vợ chồng bà được biết, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành thủ tục công chứng, anh H2 đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng nhà đất trên với số tiền 7.000.000.000 đồng. Như vậy, anh H2 có đủ điều kiện để trả chồng bà số tiền đã vay (680.000.000 đồng và tiền lãi) nhưng anh H2 lại cố tình không trả tiền vay trong khi biết rõ vụ án đòi tiền vay mà chồng bà khởi kiện đang được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang thụ lý, giải quyết và đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Như vậy, đang trong thời gian Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi số tiền 680.000.000 đồng của chồng bà đối với anh H2 nhưng anh H2 đã cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên, có được tiền chuyển nhượng nhà đất đủ để trả tiền vay 680.000.000 đồng cho chồng bà nhưng anh H2 vẫn cố tình không trả tiền. Mặt khác, ngoài nhà, đất nêu trên thì anh H2 không còn tài sản có giá trị nào khác. Do đó, việc anh H2 chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T2 là dẫn đến việc anh H2 không còn tài sản nào khác để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho chồng bà, không đảm bảo cho việc thi hành án đối với nghĩa vụ phải thi hành án theo vụ án kiện đòi tiền mà chồng bà đã khởi kiện và đang được Tòa án giải quyết nên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 BLDS 2015 "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".

Vì vậy, chồng bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa anh H2, chị B và bà T2 thì bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đồng ý với toàn bộ lời khai của ông H trong quá trình giải quyết vụ án. Bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì lý do công việc nên bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D trình bày:** Bà Đặng Thị T2 là em gái của bà. Việc bà T2 và anh H2, chị B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, số công chứng 219, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C1 ngày 19/3/2024 là có thật. Mặc dù bà T2 là

người nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên nhưng do bà T2 bận công việc nên mọi giao dịch về giao nhận tiền với anh H2, chị B đều là do bà thực hiện. Và từ khi nhận chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên thì bà cũng là người quản lý, sử dụng chính đối với tài sản nêu trên. Việc ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H2, chị B và bà T2 là vô hiệu thì bà không đồng ý. Tại thời điểm chuyển nhượng, nhà đất trên không bị kê biên, phát mại, không có tranh chấp với ai, trước khi chuyển nhượng thì nhà đất trên được thế chấp tại Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay 980.000.000 đồng của anh H2, chị B. Tuy nhiên, bà là người đã trả tiền cho anh H2, chị B tại Ngân hàng để anh H2, chị B giải chấp đối với tài sản nêu trên và thực hiện việc chuyển nhượng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh) do bà Nguyễn Thị L – Chấp hành viên sơ cấp là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đang tổ chức thi hành Bản án số 38/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đối với người phải thi hành án là anh Bùi Quang H2, sinh năm: 1978, địa chỉ : Số nhà C, đường N, phường N, thành phố B, phải thi hành khoản trả tiền cho ông Dương Mạnh H và án phí cho Nhà nước theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 328/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 314/QĐ-CTHADS cùng ngày 14/6/2024.

Chấp hành viên đã thông báo nhưng anh Bùi Quang H2 không thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Kết quả xác minh điều kiện thi hành án được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp ngày 10/7/2024: Thửa đất số 01, tờ bản đồ phân lô, diện tích 72,0m² tại số nhà C, đường N, phường N, thành phố B, chủ sử dụng hiện nay là anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B. Chấp hành viên đã ban hành Quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất này.

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành xác định anh Bùi Quang H2 có tài sản chung với chị Nguyễn Thị B, Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 1451/TB-THADS ngày 09/8/2024 xác định anh H2, chị B có ½ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản.

Ngày 26/8/2024, Chấp hành viên đã xác minh tại Tòa án, kết quả: Ngày 29/3/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang thụ lý vụ án dân sự số 36/2024/TB-TLVA về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" giữa nguyên đơn là ông Dương Mạnh H và bị đơn là anh Bùi Quang H2, bà Đặng Thị T2. Căn cứ tài liệu thu thập được, xác định anh Bùi Quang H2 có tài sản nhà đất chung với chị Nguyễn Thị B. Anh H2, chị B đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị T2 ngày 19/3/2024 nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn thành (đến nay chưa sang tên cho bà Đặng Thị T2, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp tên chủ sử dụng đất vẫn là anh H2, chị B). Tài sản đang có tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết. Cơ quan Thi hành án đã

ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 07 và số 08/QĐ-CCTHADS cùng ngày 26/8/2024 để hoãn việc thi hành án.

Quan điểm, ý kiến của cơ quan thi hành án đối với việc khởi kiện của ông Dương Mạnh H: Tại thời điểm có quyết định hành án, anh H2, chị B có tài sản đã được cơ quan quản lý về đất đai là Chi nhánh văn phòng Đ xác nhận (chưa được chỉnh lý, sang tên). Do đó, Chấp hành viên đã xác định tài sản là của anh H2, chị B và thông báo phân chia tài sản là đúng quy định. Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 đã được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 thì: Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Như vậy, trường hợp anh H2, chị B đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn thành (hiện tài sản vẫn đứng tên anh H2, chị B) thì cơ quan thi hành án sẽ thông báo để các đương sự, người liên quan hoặc cơ quan thi hành án thực hiện việc khởi kiện để yêu cầu hủy giao dịch. Tuy nhiên, đến nay, người được Thi hành án đã có yêu cầu và được Tòa án thụ lý giải quyết. Do đó, với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và công dân, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa anh Bùi Quang H2, chị Nguyễn Thị B với bà Đặng Thị T2, trả lại tài sản cho anh H2, chị B để cơ quan Thi hành án xử lý theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Mạnh H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 219, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C1 ngày 19/3/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Quang H2, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị T2 đối với nhà đất tại địa chỉ: Lô S, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị T7: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 219, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng C1 ngày 19/3/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Quang H2, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị T2 đối với nhà đất tại địa chỉ: Lô S, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, diện tích 72m², địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đặng Thị T2 có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B để thực hiện tiếp việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2025, nguyên đơn ông Dương Mạnh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H2 trình bày có thiện chí trả tiền cho ông H nhưng thực tế không đưa tiền trả cho ông H.

+ Bị đơn anh Bùi Quang H2 trình bày: Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông H. Số tiền bán nhà đất thì ông dùng để trả nợ cho Ngân hàng và một số người khác. Ông có mang theo 400.000.000 đồng đến để trả cho ông H nhưng ông H không nhận mà yêu cầu trả toàn bộ số tiền vay.

+ Bị đơn bà Đặng Thị T2 do bà Đặng Thị D đại diện trình bày: Bà T2 giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà không cung cấp tài liệu chứng cứ gì. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Mạnh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Mạnh H được miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo nên căn cứ theo quy định tại khoản 3

Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách của những người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án thể hiện:

Ông Bùi Quang H2, bà Nguyễn Thị B có tài sản là nhà, đất tại tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh) đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số BX 420873, ngày 29/01/2015; Sổ vào sổ cấp GCN: H01270/QĐ số 547/QĐ.UBND; chỉnh lý trang 03 ngày 01/07/2016 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 715/2016, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD được Văn phòng C1 ngày 29/06/2016.

Ngày 19/3/2024, ông H2, bà B đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị T2, sinh năm 1975; cư trú tại số nhà D, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng nhà, đất tại địa chỉ: Lô S, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ phân lô; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; diện tích 72m²; địa chỉ: số nhà C, đường N, tổ I, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh); giá trị chuyển nhượng: do hai bên tự thỏa thuận. Hợp đồng được Văn phòng C1, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐCN;

Nguyên đơn ông Dương Mạnh H cho rằng ông H2 thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ số tiền 780.854.400 đồng đã được tuyên xử tại Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh) mà ông H2 nợ ông nên khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H2, bà B với bà T2 là vô hiệu.

Bà Đặng Thị T2 là người nhận chuyển nhượng nhà, đất trên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cho rằng bà nhận chuyển nhượng tài sản trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H2, bà B với bà là có hiệu lực. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc ông H2, bà B phải trả lại và bồi thường cho bà tổng số tiền là 9.489.000.000 đồng.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[4.1] Nguyên đơn cho rằng có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H2, bà B với bà T2 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, xét thấy:

Ngày 13/11/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh) đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa ông H và ông H2. Tại Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024, Tòa tuyên xử, buộc ông H2 phải trả cho ông H số tiền 780.854.400

đồng; trong đó có nợ gốc 680.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 100.854.400 đồng (bản án đã có hiệu lực pháp luật). Trong thời gian đó, ngày 19/3/2024, ông H2 đã thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T2. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, tài sản là đối tượng chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định nên đã tuân thủ đúng quy định về nội dung và hình thức hợp đồng. Hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, bà T2 thanh toán cho ông H2, bà B số tiền theo hai bên thỏa thuận là 8.500.000.000 đồng. Ông H2, bà B đã bàn giao nhà, đất và GCNQSDĐ cho bà T2 quản lý, sử dụng. Ông H cho rằng ông biết rõ việc ông H2 chỉ có tài sản duy nhất là nhà, đất tại địa chỉ C đường N nên khi gửi đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, ông đã đồng thời gửi đơn tới Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Bắc Giang và bộ phận một cửa của UBND thành phố B để đề nghị tạm dừng giao dịch nhưng lại không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Mặt khác, trong thời gian xảy ra vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, việc ông H2 muốn bán tài sản và thỏa thuận về việc trả nợ đã được thông báo cho ông H. Ông H cũng thừa nhận sự việc trên nhưng cho rằng việc ông H2 thông báo về việc chuyển nhượng cho ông là lừa dối, lợi dụng lòng tin chứ không có thiện chí trả tiền nhằm thực hiện việc tẩu tán tài sản trót lọt. Tuy nhiên, tại nội dung đoạn ghi âm cuộc gọi giữa ông H và anh H2 ngày 02/4/2024 do ông H giao nộp cho Tòa án thì việc các bên không thực hiện việc trả tiền là do thỏa thuận về phương thức trả tiền không đạt được. Ông H cho rằng ông có tìm gặp ông H2 nhưng thường xuyên không liên lạc được nhưng chỉ là lời trình bày, không có chứng cứ chứng minh.

Như vậy, việc ông H2, bà B chuyển nhượng nhà, đất cho bà T2 trong khi đang giải quyết tranh chấp với ông H thì ông H có được biết. Các bên giao kết hợp đồng đối với tài sản không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 1, Mục 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ. Nhà và đất mà ông H2 chuyển nhượng có giá trị lớn hơn nhiều so với nghĩa vụ trả nợ mà ông H2 phải thực hiện. Do đó, ông H cho rằng mục đích ông H2 chuyển nhượng nhà đất là để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho ông là không có cơ sở.

[4.2] Nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H2, bà B với bà T2 có dấu hiệu giả tạo do kê khai thuế không trung thực, vi phạm điều cấm của pháp luật, gây thiệt hại cho Nhà nước. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Điều 7 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế về hồ sơ khai thuế; Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ T8; Điều 4, Điều 7 Nghị định 10/2022/NĐ ngày 15/01/2022 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ thì người tự khai và chịu trách nhiệm về việc kê khai thuế của mình. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá

do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì Cơ quan thuế tính thuế và lệ phí trước bạ theo giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp này, Cơ quan Thuế không có ý kiến gì về việc kê khai nộp thuế của giao dịch chuyển nhượng giữa ông H2, bà B với bà T2; trên hợp đồng chuyển nhượng cũng không ghi nội dung về giá chuyển nhượng mà do các bên thỏa thuận. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng giao dịch trên là giả tạo là không có căn cứ như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4.3] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Dương Mạnh H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Mạnh H được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên