TOÀ ÁN ND HUYỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phảiúc

Bản án số: **03** /2020 / DS-ST
Ngày 25 /03/2020.
V/v: "Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế T hành án hủy quyết định cá biệt và hủy giao dịch vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG
Với thành phảiần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phảián - Chủ tọa phảiiên tòa: Bà Lê Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh, ông Ngô Thanh Xuân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phảiiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Huyền - Cán bộ toà án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đại diện Viện kiểm sát huyện C: Ông Trần Văn Mạnh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/03/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2019/TLST-DSTC ngày 17/05/2019, về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế Thi hành án, hủy quyết định cá biệt, yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu "; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐST-DS ngày 03/01/202; quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST-DS ngày 21/01/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-DS ngày 21/02/2020; quyết định tạm ngừng phiên tòa số : 02/2020/QĐ-TNPT ngày 10/03/2020, giữa:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt).

*** Bị đơn:** 1. Chị Lê Thị H, sinh năm 1977
2. Anh Dương Văn T, sinh năm 1971
Đều địa chỉ: Số nhà 403, phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.**
1. Ông Đỗ Văn Th , sinh năm 1952
Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).
2 . Ông Hà Văn Th, sinh năm 1970. (Có mặt).
3. Bà Hà Thị N, sinh năm 1973. (Xin vắng mặt).
Đều địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện C, tỉnh Bắc Giang.
4.Ông Đỗ Đăng Th , sinh năm 1961. (Xin vắng mặt).
5. Bà Cao Thị H , sinh năm 1963.) Có mặt).
Đều địa chỉ: Thị tứ S , xã P, huyện N, tỉnh Bắc Giang
6. Văn phòng công chứng Quang Minh.
Trụ sở: Số 199 đường Cần Trạm, Thị trấn V, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).
7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Có mặt).
8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam.
Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Dịu – Phó Chi cục trưởng.

Địa chỉ: Thị Trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

9. Anh Dương Lê S, sinh năm 1999

Địa chỉ: Thôn T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện C do ông Nguyễn Khánh Hưng – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đại diện theo ủy quyền. (Xin vắng mặt).

11. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C do ông Phùng Văn Mười – Chấp hành viên đại diện theo ủy quyền. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bầy:** Năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có Quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 09/QĐ-STDS ngày 28/09/2015 trong đó chị Lê Thị H còn nợ bà số tiền 1.050.000.000đồng.

Ngay sau khi có Quyết định của Toà án , bà đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để tránh việc tẩu tán tài sản của bà Lê Thị H và ông Dư ơng Văn Th . Ngày 30/9/2015 bà có đơn đề nghị Thi hành án gửi cho Thi hành án dân sự huyện Lục Nam yêu cầu chị H phải thanh toán cho bà số tiền nợ đã thỏa thuận, bà có đề nghị Thi hành án huyện Lục Nam đi xác minh các tài sản mà chị H sở hữu để thực hiện nghĩa vụ Thi hành án cho bà. Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án huyện Lục Nam đã có văn bản yêu cầu bà Lê Thị H và ông Dương Văn T không thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất có diện tích 152m2 (trong đó có 45,2m2 đất ở và 106,7m2 đất vườn) thuộc thửa đất số 144, từ bản đồ số 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đấy AN 964622, do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 05/12/2008. Trong các tài sản của chị H thì có tài sản là diện tích 152m2 đất tại thôn Đ, xã Đ đang được thế chấp tại quỹ tín dụng nhân dân xã T. Bà đã cung cấp thông tin cho Thi hành án dân sự huyện Lục Nam về tài sản trên của chị H, sau đó bà biết Thi hành án dân sự huyện Lục Nam có đi xác minh tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T. Sau khi có quyết định Thi hành án chị Lê Thị H đã thanh toán cho bà được số tiền 176.032.600đồng, chị Lê Thị H còn phải thanh toán cho bà 873.967.000đồng.

Trước khi chị H chuyển nhượng bà có gọi điện cho anh T và nói khi nào nhà chị H hết thời hạn vay tiền thì T báo cho bà để bà trả tiền ngân hàng lấy tài sản. Khi nhà chị H chuyển nhượng cho anh T thì bà có biết và điện cho anh Th và nói tại sao Th lại lấy tài sản thì Th không nói gì.Tuy nhiên, ngày 06/10/2015, bà Lê Thị H , ông Dương Văn Th và con trai là Dương Lê S đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hà Văn Th và bà Hà Thị N (địa chỉ: Thôn Q, xã T, Lạng Giang, Bắc Giang). Theo xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang thì trước đó hộ gia đình chị H đã dùng thửa đất trên để thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T để vay 210.000.000đồng. Ngày 06/10/2015, chị H đã thanh toán đầy đủ cả gốc lẫn lãi để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó bán ngay lại cho ông Hà Văn Th và bà Hà Thị N. Hợp đồng sau đó đã được UBND xã chứng thực và UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/10/2015. Sau khi bà biết tài sản anh Th đã chuyển nhượng cho ông T, bà H thì bà có đến gặp bà H và nói tài sản này đang được Thi hành án kê biên để thực hiện nghĩa vụ Thi hành án cho bà, nhưng bà H vẫn lấy tài sản. Ngày 22/10/2015, ông Hà Văn Th và bà Hà Thị N lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mảnh đất trên cho ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H . Ngày 30/10/2015, UBND

huyện Lạng Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên cho ông bà Th – H . Các giao dịch dân sự bất hợp pháp trên nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và trên thực tế, chị Lê Thị H và anh Dương Văn Th không thanh toán cho bà bất kỳ khoản tiền nào từ số tiền bán tài sản trên.

Ngày 23/10/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã có quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nhưng các cơ quan của huyện Lạng Giang vẫn tiến hành việc chứng thực giao dịch, đăng ký quyền sử dụng đất trái quy định.

Ngày 19/02/2016 bà lại có đơn đề nghị Thi hành án để xử lý tài sản của chị H tại Phố T, thị trấn Đ, huyện L, Bắc Giang.

Nay bà khởi kiện đề nghị Toà án:

1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Dương Văn Th , bà Lê Thị H và ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N số công chứng : 893/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N và ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H số công chứng : 8957/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H số CC389480 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 30/10/2015.

* **Bị đơn chị Lê Thị H, anh Dương Văn T** quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giao thông báo thụ lý, giấy báo và các văn bản tố tụng khác nhưng anh T, chị H không có bản tự khai và không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án:

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hà Văn Th trình bày**: Vào cuối tháng 9/2015 anh T chị H có nhu cầu bán đất tại xã Đ, sau mấy ngày thỏa thuận giá vợ chồng ông đồng ý mua, các bên đã đến văn phòng công chứng Quang Minh lập thủ tục chuyển nhượng đất, hồ sơ chuyển nhượng được UBND xã Đ xác nhận đất không có tranh chấp, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông đã nộp hồ sơ vào Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và sau đó được cấpGCNQSD đất. Ông có được biết khi ông và vợ chồng chị H thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất thì lúc đó đất đang được vợ chồng chị H thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T, vợ chồng chị H đang nợ tiền lãi của Quỹ tín dụng nhân dân xã T và không có khả năng trả nợ, số tiền chuyển nhượng 216.000.000đồng cho vợ chồng ông thì vợ chồng chị H chỉ đủ thanh toán tiền nợ cho Quỹ tín dụng xã T, ngày 06/10/2015 chị H, anh T nhận tiền của vợ chồng ông và nộp tiền vào Quỹ tín dụng để trả nợ , sau đó mới lấy được tài sản chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ cồng ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông T vào ngày 22/10/2015 với giá chuyển nhượng là 350.000.000đồng, khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Quang Minh, sau đó vợ chồng bà H có được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc chuyển nhượng giữa vơ chồng chị H với vợ chồng ông và việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà H theo đúng quy định của phảiáp luật, lúc nhận chuyển nhượng ông không biết vợ chồng chị H phải trả nợ bà V, ông cũng không biết bà V đang có đơn đề nghị đối với tài sản ông nhận chuyển nhượng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V. Việc chuyển nhượng là hợp phảiáp ông đề nghị giữ nguyên tài sản như hiện nay. Ngày 11/10/2019 ông Hà Văn Th có đơn yêu cầu độc

lập trong trường hợp hợp đồng vô hiệu ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh T, chị H phải thanh toán trả cho ông số tiền 600.000.000đồng là giá trị đất thực tế đất tại địa phảiương đối với diện tích đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của anh T, chị H, trong đó có 216.000.000đồng là giá chuyển nhượng đất vợ chồng chị H đã nhận và 384.000.000đồng là bồi thường thiệt hại với thực tế hiện nay về giá trị đất.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N trình bày**: bà đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, chồng bà ông Th đã đến Tòa án làm việc và trình bày các nội dung liên quan, do điều kiện công việc bà không đến Tòa án làm việc, mọi ý kiến của ông Th cũng là ý kiến của bà, bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Cao Thị H trình bày:** Vào tháng 10/2015 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Th, bà N thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m2 (trong đó có 45,2m2 đất ở và 106,7m2 đất vườn), tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Quang Minh, khi nhận chuyển nhượng đất không có người ở, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất, quá trình nhận chuyển nhượng ông Th bà N có cam kết đất chuyển nhượng không có tranh chấp với ai nên vợ chồng bà mới mua, bà cũng không biết diện tích đất ông Th bà N chuyển nhượng đang phải thực hiện nghĩa vụ Thi hành án, bà có biết bà V nhưng bà V không nói cho bà biết tài sản bà nhận chuyển nhượng bà V đang làm đơn đề nghị Thi hành án, bà không biết vợ chồng chị H, anh T. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Th là ngay tình, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, bà không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng bà. Ngày 10/10/2019 bà có đơn yêu cầu độc lập trong trường hợp hợp đồng vô hiệu bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Th, bà N phải thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 600.000.000đồng là giá trị đất thực tế tại địa phương đối với diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng, trong đó có 350.000.000đồng là giá chuyển nhượng và 250.000.000đồng là bồi thường Tệt hại. Bà đề nghị giữ nguyên hiện trang như bây giờ.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đăng Th có ý kiến:** Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V vì việc mua bán giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Th là ngay tình, đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng là hợp pháp, mọi ý kiến của vợ ông đã trình bày tại Tòa cũng là ý kiến của ông, do điều kiện công việc ông xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam (viết tắt THA huyện Lục Nam) có ý kiến**: Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2015/QĐST-DS ngày 28/09/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam thì chị Lê Thị H phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị V số tiền 1.050.000.000đồng và tiền án phí. Ngày 22/10/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã ra quyết định Thi hành án chủ động số 15/QĐ-CCTHA chị Lê Thị H phải Thi hành khoản án phảií dân sự là 21.750.000đồng, ngày Ngày 23/10/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã ra quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay

đổi hiện trạng tài sản số 01/QĐ-CCTHA đối với tài sản của chị Lê Thị H là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 152m2 tại thửa số 144, tờ bản đồ số 36 địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang để Thi hành quyết định Thi hành án chủ động. Thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam ban hành quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 23/10/2015 là trước khi nhận được đơn đề nghị Thi hành án của bà V. Ngày 01/03/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam mới nhận được đơn đề nghị của bà V đề nghị Thi hành khoản tiền chị H phải thanh toán cho bà V. Chi cục THADS huyện Lục Nam không nhận được đơn nào của bà V về việc đề nghị THA huyện Lục Nam có đơn đề nghị "tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản" đối với tài sản của bà Lê Thị H. Đối với Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 23/10/2015 của THA huyện Lục Nam thì chỉ giao quyết định cho bà Lê Thị H ngoài ra không giao cho cơ quan đơn, đơn vị hay cá nhân nào khác.

Ngày 01/03/2016 bà V có đơn yêu cầu Thi hành án. Quá trình Thi hành án Chi cục THA huyện Lục Nam đã đi xác minh thì được biết chị H, anh T có tài sản chung là QSD đất 152m2 (trong đó có 45,2m2 là đất ở và 106,8m2 là đất canh tác trồng cây lâu năm) ở thôn Đ, xã Đ, huyện C và công trình xây dựng trên đất, ngày 07/10/2015 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất và vợ chồng anh T, chị H chuyển nhượng cho ông Th, bà N, ngày 12/10/2015 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng trên trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất. Căn cứ theo quy định của Luật Thi hành án dân sự Chi cục THADS huyện Lục Nam đã ra quyết định về việc ủy thác Thi hành án số 39/QĐ-CCTHA DS ngày 25/09/2017 ủy thác cho Chi cục THADS huyện C tiếp tục Thi hành án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang (viết tắt THA huyện C) có ý kiến:** Để có căn cứ tiếp tục giải quyết việc Thi hành án: Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (Được sửa đổi bổ sung năm 1014) THA huyện Lạng Giang đề nghị Tòa án nhân dân huyện C hủy các giao dịch chuyển nhượng QSD đất đối với bà Lê Thị H, ông Dương Văn T. Do điều kiện công việc Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang do ông Nguyễn Khánh Hưng đại diện theo ủy quyền có ý kiến**: Về nguồn gốc và diễn biến sử dụng đất của thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m$^{2:}$ năm 2009 hộ anh Dương Văn T, sinh năm 1971, chị Lê Thị H, sinh năm 1977, địa chỉ: Phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* của hộ ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Th , trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Được Chi nhánh VPĐK đất đai chỉnh lý trang 4 GCN ngày 20/7/2009.

- Ngày 06/10/2015, hộ anh Dương Văn T, chị Lê Thị H cùng con trai là Dương Lê S lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* cho ông Hà Văn Th, sinh năm 1970, bà Hà Thị N, sinh năm 1973, địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện C. Được Chi nhánh VPĐK đất đai chỉnh lý trang 4 GCN ngày 12/10/2015.

- Ngày 22/10/2015, ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* cho ông Đỗ Đăng Th , sinh năm 1961, bà Cao Thị H, sinh năm 1963, địa chỉ: thị tứ S , xã P, huyện L. Ngày 30/10/2015 ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H được UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án có tài liệu thể hiện *"Ngày 23/10/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam có ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản"* đối với tài sản của chị Lê Thị H gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* tại thôn G, xã Đ, huyện C được cấp GCNQSD đất ngày 05/12/2008; phần nơi nhận có: *(những người được thihành án, những người phải Thi hành án, Viện kiểm sát huyện Lục Nam, phòng Tài nguyên và môi trường huyện C và UBND xã Đ).* Tuy nhiên, sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam ban hành quyết định số 01/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C; Chi nhánh VPĐK đất đai huyện đã không nhận được quyết định số 01/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nêu trên. Ngày 30/10/2015 UBND huyện C đã cấp GCNQSD đất cho ông Đỗ Đăng Th, bà Cao Thị H đối với thửa đất nêu trên do nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, Chi nhánh VPĐK đất đai đã chỉnh lý trang 4 GCN cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho ông ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 36, diện tích 152m^2 *(trong đó: 42,5m^2 đất ở; 106,8m^2 đất trồng cây lâu năm)* do nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N là đúng theo quy định tại Điều 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013.

Vì điều kiện công việc bận nên xin được vắng mặt tại Tòa án nhân dân huyện tại các buổi xét xử. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết vụ việc theo quy định đảm bảo quyền và lợi ích hợp phảiáp của người sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang có ý kiến:** Ngày 06/10/2015 hộ anh Dương Văn T và chị Lê Thị H cùng con trai là Dương Lê Sh lập hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất số 144,tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, tại thôn Đ, xã Đ, huyện C cho vợ chồng ông Hà Văn Th và bà Hà Thị N. Được Văn phảiòng đăng ký QSD đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) xác nhận ngày 12/10/2015 trên trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất số AN964622 mang tên ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N.

Đến ngày 22/10/2015 ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, tại thôn Đ, xã Đ, huyện C cho vợ chồng ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H. Ngày 30/10/2015 ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất

số CC389480, thửa đất số 144,tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, tại thôn Đ, xã Đ, huyện C.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Quang Minh có ý kiến:** Ngày 06/10/2015 Văn phòng công chứng Quang Minh có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 893/2015, quyển số : 02TP/CC- SCC/HĐGD giữa vợ chồng anh Dương Văn T, chị Lê Thị H và ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N, người thực hiện công chứng là công chứng viên Hoàng Hữu Hiển.

Ngày 22/10/2015 Văn ph òng công chứng Quang Minh có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 957/2015, quyển số: 02TP/CC- SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N với vợ chồng ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H người thực hiện công chứng là công chứng viên Hoàng Hữu Hiển.

Khi thực hiện công chứng 02 hợp đồng trên thì công chứng viên của văn phòng công chứng đã thực hiện theo đúng quy định về công chứng, chứng thực của hợp đồng. Nay bà Nguyễn Thị V đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Lê S** quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giao thông báo thụ lý, giấy báo và các văn bản tố tụng khác nhưng anh Sơn không có bản tự khai và không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tòa án có đi làm việc với Quỹ tín dụng nhân dân xã T thì được cung cấp thông tin: Năm 2012 vợ chồng chị H, anh T có vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T, khi vay tiền có thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 152m2, tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. Quá trình vay nợ nhiều lần, hết thời hạn vay vợ chồng chị H lại tất toán và làm thủ tục vay mới. Ngày 21/04/2015 vợ chồng chị H ký hợp đồng tín dụng mới và Quỹ tín dụng đã giải ngân số tiền 210.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng chị H, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi, quỹ tín dụng nhiều lần thông báo trả tiền nhưng vợ chồng chị H không thanh toán được, quỹ tín dụng có thông báo trường hợp vợ chồng chị H không trả được nợ thì Quỹ tín dụng sẽ khởi kiện ra Tòa yêu cầu thanh toán nợ. Sau đó Quỹ tín dụng được biết vợ chồng chị H đã chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông Th và lấy số tiền chuyển nhượng thanh toán trả quỹ tín dụng để lấy tài sản, số tiền nợ Quỹ tín dụng đến 06/10/2015 là 216.174.000đồng (trong đó có 210.000.000đồng nợ gốc và 6.174.000đồng tiền nợ lãi), trong quá trình từ khi thế chấp tài sản đến khi lấy tài sản quỹ tín dụng nhân dân xã T không nhận được bất kỳ văn bản, tài liệu nào liên quan đến việc chị H đang phải thực hiện nghĩa vụ Thi hành án với ai đó. Vào khoảng năm 2016 có cán bộ Chi cục THA huyện Lục Nam có đến xin phảiô tô một số tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp của chị H, anh T tại quỹ tín dụng.

* Tòa án có đi làm việc với Ủy ban nhân dân xã Đại Lâm thì được cung cấp thông tin:Vợ chồng chị Lê Thị H, anh Dương Văn T có tài sản chung là QSD đất diện tích 152m2, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 36, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 06/10/2015 đã lập hồ sơ chuyển nhượng đất cho

ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N và làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Ngày 12/10/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận. Quá trình chị H, anh T nhận chuyển nhượng cho ông Th, bà N UBND xã Đ không nhận được bất kỳ văn bản, tài liệu hay đơn thư nào liên quan đến tài sản của vợ chồng chị H chuyển nhượng, khi chuyển nhượng tài sản không có tranh chấp. Trong thời gian ông Th, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà H UBND xã Đ cũng không nhận được đơn thư, hay cơ quan nào đến làm việc liên quan đến tài sản chuyển nhượng. Ủy ban nhân dân xã Đ không nhận được văn bản của cơ quan Thi hành án trong thời gian các bên làm thủ tục chuyển nhượng tài sản. Ngày 30/10/2015 UBND xã Đ mới nhận được văn bản của Thi hành án Lục Nam về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng QSD đất. Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận không liên quan và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Trong quá quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành định giá và thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 14/08/2019 của Hội đồng định giá, thẩm định tài sản cụ thể như sau: Đất diện tích 152m2, trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn, 01 mái hiên tôn, 01 cổng sắt, 02 trụ cổng, 01 cây vú sữa.

- Đất ở theo giá của nhà nước quy định: diện tích 45,2,6m2 X 525.000đồng/1m2 = 23.730.000đồng.

- Đất trồng cây lâu năm 106,8m2 x 42.000đồng = 4.485.600đồng.

- Diện tích đất 152m2 theo giá chuyển nhượng của thị trường tại địa phảiương có giá 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo trình bày của bà V.

- Tài sản trên đất:

+ Nhà ở trên đất trị giá 30.181.000đồng.

+ Mái tôn có giá 5.241.000đồng.

+ Cổng sắt có giá 2.915.000đồng.

+ Trụ cổng có giá 724.500đồng.

+ 01 cây vú sữa có giá 880.000đồng.

Khi định giá bà bà V, ông Th, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Chi cục Thi hàn án dân sự huyện C có mặt. Tòa án đã tiến hành thông báo kết quả định cho các đương sự vắng mặt biết nhưng không ai có ý kiến gì về kết quả định giá, thẩm định.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiền hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không hòa giải được với nhau.

Tại phiên tòa ngày 21/01/2020 Tòa án hoãn phiên tòa và ấn định thời hạn mở lại phiên tòa vào ngày 21/02/2020.

Phiên tòa ngày 10/03/2020 tạm ngừng để thu thập thêm một số tài liệu chứng cứ, phiên tòa mở lại vào ngày 25/03/2020

Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ngày 30/09/2015 bà có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi T hành án Lục Nam về tài sản của chị H, anh T, bà chỉ đưa tay và không có giấy tờ giao nhận, bà là người cung cấp thông tin thửa đất cho Thi hành án dân sự huyện Lục Nam, khi biết ông T, bà H chuyển nhượng tài sản bà đều gọi điện cho ông T, bà H, về giá trị đất tại thời điểm năm 2015 của vợ chồng chị H thì trước đó bà có mua hộ bà H diện tích khoảng hơn 1000m2 đất liền sát nhà chị H anh T

với giá khoảng 1,2 tỷ đồng. Khi Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết việc vay nợ thì anh T chồng chị H có nói sẽ trả bà diện tích đất tại Đ với điều kiện bà phải trừ 400.000.000đồng tiền nợ nhưng bà không đồng ý vì lúc đó đất vợ chồng chị H đang thế chấp đất tại Quỹ tín dụng. Đến nay bà không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh về việc nộp đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi Thi hành án huyện Lục Nam vào 30/ 09/2015.

Bị đơn vắng mặt lần tứ 4 tại phảiiên tòa không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Th trình bày: Ông có biết bà V, khi nhận chuyển nhượng tài sản của anh T, chị H thì ông có được biết vợ chồng chị H không có khả năng trả nợ, chị H có nhu cầu bán tài sản để trả nợ nhưng do tài sản đang thế chấp quỹ tín dụng nên không ai mua, lúc đó do có tiền nông nhàn và để Quỹ tín dụng thu hồi được nợ nên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng tài sản, trước khi chuyển nhượng ông, chị H, Quỹ tín dụng có thỏa thuận: Quỹ tín dụng đồng ý cho chị H chuyển nhượng tài sản đang thế chấp để lấy tiền trả nợ ngân hàng, sau khi lấy được tài sản chị H phải làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, sau khi ký thỏa thuận ông đã nộp số tiền 216.174.000đồng cho quỹ tín dụng để thanh toán toàn bộ số nợ của vơ chồng chị H nhưng trên giấy tờ thì chị H là người nộp tiền. Sau đó vợ chồng chị H và con trai đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, khi chuyển nhượng không có văn bản nào hay ai có ý kiến về việc tài sản chị H đang phải Thi hành án và bà V cũng không gọi điện hay gặp ông để nói về việc bà đang đề nghị Thi hành án đối với tài sản này, chị H ,anh T cũng không nói về việc đang phải Thi hành án với bà V. Giá chuyển nhượng là 216.000.000đồng. Sau đó do không có nhu cầu sử dụng và nhà bà H có nhu cầu mua để mở rộng diện tích nên ông đã bán tài sản cho bà H, ông T, khi bán tài sản thì cũng không có ai tranh chấp, ông bán với giá 350.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông có làm đơn yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu vợ chồng chị H, anh T phải thanh toán trả ông số tiền 600.000.000đồng là giá trị đất hiện nay mà hội đồng định giá đã định giá, nếu hợp đồng không vô hiệu ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng và giữ nguyên hiện trang như hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V ông không đồng ý, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu vợ chồng ông phải bồi thường 600.000.000đồng nếu hợp đồng giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H vô hiệu ông đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H có ý kiến: bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, việc mua bán giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Th là ngay tình, khi mua bán tài sản không có tranh chấp, khi bà nhận chuyển nhượng của ông Th bà không gặp bà V, bà V cũng không nói tài sản bà nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp, bà mua với giá 350.000.000đồng, bà đồng ý mua với giá cao hơn thị trường do đất của bà giáp diện tích đất ông Th chuyển nhượng để bà mở rộng diện tích, trước đó bà có mua diện tích hơn 1000m2 ở bên với giá 1,2 tỷ đồng. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu vợ chồng ông Th phải thanh toán trả bà 600.000.000đồng, nếu không vô hiệu bà đề nghị giữ nguyên hiện trang như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ý kiến: Về việc thu thuế đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì có bảng giá của nhà nước đối với từng loại đất không phảiụ thuộc vào số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Quá trình làm thủ tục cấp

giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Th, bà N và vợ chồng ông T, bà H Văn phòng không nhận được văn bản nào của Chi cục T hành án dân sự huyện Lục Nam, Văn phòng vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong văn bản gửi Tòa án, về trình tụ thủ tục cấp giấy chứng nhận thì chỉ những trường hợp hồ sơ có mâu thuẫn thì văn phòng mới phải đi xác minh còn những hồ sơ thủ tục đầy đủ thì văn phòng không cần xác minh, về thời hạn cấp giấy chứng nhận và xác nhận nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận thì có quy định thời hạn tối đa phải giải quyết xong thủ tục cho người dân còn không quy định thời hạn tối thiểu, đối với trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Th và vợ chồng bà H đối với diện tích nhận chuyển nhượng thì Văn phòng đăng ký đất đai là đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện C, bà Hà Thị N, ông Đỗ Đăng Th, Chi cục Thi hành án dân sự huyên Lục Nam, chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, văn phòng công chứng Quang Minh có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử đã công bố lời khai tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Th, anh S đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình điều tra giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện nghiêm túc, đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chị H, anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh S, ông Th thực hiện chưa đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu:

1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụ ng đất giữa hộ ông Dương VănTh, bà Lê Thị H và ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N số công chứng : 893/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

2 .Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N và ông Đỗ Đăng Th, bà Cao Thị H số công chứng: 8957/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H số CC389480 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 30/10/2015.

Đối với yêu cầu của bà H, ông T không có căn cứ xem xét, giải quyết.

Về án phảii: Bà Nguyễn Thị V hiện nay đã trên 60 tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, ông T, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐINH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà; Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát và sau khi nghị án, HĐXX sơ thẩm nhận định:

[1].Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chị H, anh T, anh S, ông Th vắng mặt tại phảiiên tòa không có lý do, diện UBND huyện C, Chi cục Thi hành án dân sự hyện Lục Nam,Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Văn phòng công chứng Quang Minh, ông T, chị N có đơn xin xét xử vắng mặt,hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về quan hệ ph áp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị V và chị Lê Thị H, anh Dương Văn T, bà Cao Thị H, ông Hà Văn Th là quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên đã không tự giải quyết được tranh chấp phát sinh, nguyên đơn làm đơn khởi kiện theo thủ tục tại Tòa án .Đây là vụ án về tranh chấp liên quan đến tài sản để Thi hành án theo quy định của ph áp luật về Thi hành án dân sự hủy quyết định cá biệt, tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định tại khoản 12 Điều 26; Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp thì thấy:

Năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 09/QĐ-STDS ngày 28/09/2015 trong đó chị Lê Thị H còn nợ bà V số tiền 1.050.000.000đồng, ngày 01/03/2016 bà V có đơn yêu cầu Thi hành án. Ngày 03/03/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã có quyết đinh Thi hành án số 60/QĐ-CCTHADS, sau khi có quyết định Thi hành án chị Lê Thị H đã thanh toán được số tiền 176.032.600đồng cho bà V. Ngày 18/05/2017 bà V có đơn yêu cầu Thi hành án lần 2. Ngày 25/05/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã có quyết định Thi hành án số 106QĐ-CCTHADS. Ngày 26/06/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam có xác minh điều kiện Thi hành án của chị Lê Thị H tại UBND xã Đ thì được cung cấp thông tin: Chị Lê Thị H có tài sản chung với chồng là anh Dương Văn T là quyền sử dụng đất diện tích 152m2, tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. Ngày 07/10/2015 đã chuyển chượng cho ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N, ngày 12/10/2015 Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận chuyển nhượng trên trang 4 của Giấy chứng nhận. Ngày 30/06/2017 và ngày 25/09/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã có quyết định về việc ủy thác Thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 52/QĐ- CCTHADS cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ngày 14/12/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã có quyết đinh T hành án theo yêu cầu số 80/QĐ-CCTHADS. Ngày 11/03/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có thông báo số 221/TB-THADS về việc đề nghị Tòa án phân chia xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản chung của người phải Thi hành án. Ngày 16/05/2019 bà Nguyễn Thị V có đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến tài sản của chị H, anh T tại thôn Đ, xã Đ, huyện C đã chuyển nhượng cho người khác và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, ông Th đối với diện tích đất của chị H anh Th đã chuyển nhượng cho anh Th, chị N. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến tài sản bị cưỡng chế Thi hành án, hủy quyết định cá biệt, ngày 10/10/2019 và ngày 11/10/2019 bà Cao Thị H và ông Hà Văn Th có đơn đề nghị giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại khoản 12 Điều 26 và

Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự. Về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 132; Điều 154 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1]. Về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ anh Dương Văn Th, chị Lê Thị H và ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N số công chứng : 893/2015; Quyển số : 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh thì thấy: Ngày 09/04/2012 vợ chồng chị H, anh T có ký hợp đồng tín dụng số 101.12/HĐTD vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T, ngày 09/04/2012 chị H, anh T có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 101.12/HĐTC tài sản thế chấp là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang, mang tên Đỗ Văn H , Nguyễn Thị Th, theo giấy chứng nhận QSD đất số AN964622, vào sổ số H02673 do UBND huyện C cấp ngày 05/12/2008 ngày 20/07/2009 đã chuyển nhượng cho ông T, bà H để bảo đảm cho các khoản vay tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T. Ngày 21/04/2015 chị H, anh T có ký hợp đồng tín dụng số: 121525/HĐTD vay số tiền 210.000.000đồng, thời hạn vay 18 tháng, tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSD đất số AN964622, vào sổ số H02673 do UBND huyện C cấp ngày 05/12/2008, theo hợp đồng thế chấp số 101.12/HĐTC. Ngày 28/09/2015 Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có Quyết định định công nhận thỏa thuận của đương sự số 09/QĐ-STDS trong đó chị Lê Thị H còn nợ bà V số tiền 1.050.000.000đồng, sau khi có quyết định công nhận thỏa thuận chị Lê Thị H đã thanh toán được số tiền 176.032.600đồng cho bà V và tiền án phảií, chị H còn phải thanh toán cho bà V số tiền 873.967.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị H, anh T đã vi phảiạm nghĩa vụ trả nợ tiền nợ lãi. Quỹ tín dụng nhân dân xã T đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng vợ chồng chị H, anh T đã không trả đúng hạn. Số nợ tính đến ngày 06/10/2015 là 216.174.000đồng (trong đó có 210.000.000đồng nợ gốc và 6.174.000đồng nợ lãi). Do không có khả năng thanh toán nên ngày 06/10/2015 vợ chồng chị H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang đã được Văn phòng công chứng Quang Minh công chứng Hợp đồng công chứng 893/2015, quyển số : 02TP/CC- SCC/HĐGD. Ngày 12/10/2015 Văn ph òng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận chuyển nhượng trên trang 4 của Giấy chứng nhận. Ngày 06/10/2015 vợ chồng chị H anh T đã thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân xã T và được Văn phảiòng đăng ký đất đai huyện C xóa thế chấp. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng không có đơn từ nào của ai về việc chị H đang phải thực hiện nghĩa vụ với bà V, Ủy ban nhân dân xã Đ và Quỹ tín dụng nhân dân xã T cũng không nhận được tài liệu nào thể hiện tài sản của chị H, anh T đang phải thực hiện nghĩa vụ T hành án cho bà V. Quá trình giải quyết vụ án bà V có trình bày sau khi Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì bà đã có đơn đề nghị Thi hành án và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng bà V chỉ đưa tay, không có tài liệu chứng cứ giao nhận, Chi cục Thi hành án huyện Lục Nam có ý kiến ngày 01/03/2016 bà V mới có đơn yêu cầu Thi hành án. Ông Th có ý kiến tại thời điểm vợ chồng chi H nợ tiền Quỹ tín dụng xã T thì ông làm việc ở Quỹ tín dụng, vợ chồng chị H có đặt vấn đề muốn chuyển nhượng tài sản mà vợ chồng thế chấp để lấy tiền trả nợ ngân hàng, do vợ chồng chị

H chưa lấy được tài sản nên không chuyển nhượng được cho ai, để cho Quỹ tín dụng thu hồi được nợ nên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng tài sản của chị H, anh T, số tiền nhận chuyển nhượng là 216.000.000đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá trị chuyển nhượng 50.000.000đồng, lý do ghi như vậy vì giá trị đất theo giá nhà nước lúc đó khoảng hơn 20 triệu đồng, thanh toán tiền tại Quỹ tín dụng, trước khi chuyển nhượng giữa chị H, ông Th và Quỹ tín dụng xã T đã có thỏa thuận (ngày 06/10/2015) về việc Quỹ tín dụng xã T cho chị H được chuyển nhượng tài sản đã thế chấp cho ông Th, số tiền nhận chuyển nhượng nộp trả nợ quỹ tín dụng, vợ chồng chị H lấy tiền chuyển nhượng tài sản để trả nợ quỹ tín dụng, lấy lại tài sản thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông Th, ngày 12/10/2015 Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận chuyển nhượng trên trang 4 của Giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng vợ chồng chị H không nói với vợ chồng ông T về việc chị H đang phải Thi hành án đối với bà V, và bà V cũng không nói cho ông biết vợ chị H nợ tiền bà V. Ngày 23/10/2015 Chi cục THADS Lục Nam có quyết định số 01/QĐ –CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu , sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là tài sản của vợ chồng chị H quyết định chỉ gửi cho chị H không gửi cho các cơ quan liên quan, việc chuyển nhượng tài sản của vợ chồng chị H trước thời điểm Chi cục THADS huyện Lục Nam có quyết định, tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình chị H, việc vay nợ thì chỉ một mình chị H phải thực hiện nghĩa vụ với bà V. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V thì thấy trước khi chuyển nhượng tài sản trên đã được thế chấp tại Quỹ tín dụng để vợ chồng chị H vay số tiền 210.000.000đồng,việc chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình chị H với vợ chồng ông Th thì số tiền chuyển chượng tài sản đã trả nợ quỹ tín dụng, việc bà V cho rằng mục đích chuyển nhượng tài sản nhằm tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bà là không có căn cứ bởi lẽ: Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th thì vợ chồng chị H cũng không được mang tiền về để chi tiêu. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ chị H, anh T với vợ chồng ông Th, bà N.

[4.2]. Về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N và ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H số công chứng : 8957/2015; Quyển số : 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh. Ngày 22/10/2015 vợ chồng ông T có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang là tài sản vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng của hộ gia đình chị H, giá chuyển nhượng là 350.000.000đồng, khi chuyển nhượng các bên có công chứng hợp đồng, ngày 30/10/2015 Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đỗ Đăng Th, bà Cao Thị H đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, diện tích 152m2, địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. Ngày 23/10/2015 Chi cục THADS Lục Nam có quyết định số 01/QĐ –CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu , sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là tài sản của vợ chồng chị H nhưng Chi cục THADS huyện Lục Nam chỉ gửi cho chị H quyết định còn các đương sự khác và các cơ quan liên quan thì không gửi. Quá trình chuyển nhượng thì UBND xã Đ, UBND huyện C, Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Văn phòng công chứng Quang Minh không nhận được bất cứ đơn thư, tài

liệu nào liên quan đến việc tài sản đang bị tạm dừng việc đăng k ý, chuyển quyền sở hữu , sử dụng , thay đổi hiện trạng trong thời gian vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng bà H . Đối với yêu cầu của bà V đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: Khi chuyển nhượng bà V chưa có đơn đề nghị Thi hành án, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Th và bà H là ngay tình, tài sản khi chuyển nhượng vợ chồng ông Th đã được xác nhận là chủ sở hữu, nên theo quy định tại Điều 117; Điều 118, Điều 119; Điều 133 Bộ luật dân sự và theo Điều 95, Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai và theo khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP 29/10/2004 của Chính phảiủ đã quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất". Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc bảo về quyền lợi của người thứ ba ngày tình thì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Th, bà N với vợ chồng ông Th, bà H.

[4.3]. Về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H số CC389480 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 30/10/2015. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Th với vợ chồng bà H, ông T là hợp pháp, ngay tình, việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà V là không có căn cứ chấp nhận.

[4.4]. Đối với yêu cầu độc lập của bà Cao Thị H và ông Hà Văn Th về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng chị H với vợ chồng ông Th vô hiệu và giữa vợ chồng ông Th và vợ chồng bà H là vô hiệu thì thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng chị H và vợ chồng ông Th và giữa vợ chồng ông Th bà H là hợp pháp, ngay tình không bị vô hiệu nên không có căn cứ xem xét và giải quyết đối với yêu cầu của ông Th và bà H.

[5]. Đối với ý kiến của bà V cho rằng ngày 30/09/2015 bà có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của vợ chồng chị H gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam và có đơn yêu cầu Tòa án huyện Lục Nam áp dụng biệp pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang có yêu cầu Thi hàn án dân sự huyện Lục Nam và Tòa án huyện Lục Nam cung cấp các tài liệu chứng cứ có liên quan đối với ý kiến của bà V thì Thi hành án dân sự huyện Lục Nam trả lời không nhận được bất kỳ đơn thư hay tài liệu nào của bà V liên quan đến tài sản của vợ chồng chị H trước thời điểm bà V có đơn đề nghị Thi hành án (ngày 01 03/ 2016), Tòa án nhân dân huyện Lục Nam không cung cấp tài liệu nào về việc bà V có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà V trình bày việc nộp cho Cơ quan Thi hàn án dân sự huyện Lục Nam và Tòa án huyện Lục Nam bà chỉ đưa tay không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc bà nộp cho các cơ quan trên nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[6].Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có xem xét thẩm định và định giá tài sản tài sản đối với các đương sự vắng mặt Tòa án đã thông báo kết quả định giá, thẩm định không ai có ý kiến.

Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Quá trình tiến hành định giá tài sản bà V là nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng định giá, thẩm định

là 4.000.000đồng, Hội đồng định giá tiến hành định giá, thẩm định và chi phí hết 4.000.000đồng. Do yêu cầu của bà V không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự bà V phải chịu số tiền chi phí trên. Xác nhận bà V đã Thi hành xong số tiền trên.

[7]. Về án phảií: Bà Nguyễn Thị V hiện nay đã trên 60 tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu của bà Cao Thị H và ông Hà Văn Th do không xem xét, giải quyết nên ông Th bà H không phải chịu án phảií.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 117; Điều 118, Điều 119; Điều 132; Điều 133; ; Điều 154 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2014.

Khoản 12 Điều 26; Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phảií, lệ phảií Toà án. Xử:

[1]. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về các nội dung sau:

1.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụ ng đất giữa hộ ông Dương VănTh , bà Lê Thị H và ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N số công chứng: 893/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

1. 2 .Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hà Văn Th, bà Hà Thị N và ông Đỗ Đăng Th , bà Cao Thị H số công chứng : 8957/2015; Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quang Minh

1.3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Đăng Th và bà Cao Thị H số CC389480 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 30/10/2015.

[2.] Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị V phải chịu 4.000.000đồng tiền chi phí định giá, thẩm định, xác nhận bà Nguyễn Thị V đã thanh toán xong số tiền trên.

[3]. Về án phảií: Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phảií dân sự sơ thẩm.

Bà Cao Thị H không phải chịu tiền án phảií dân sự sơ thẩm, hoàn trả bà Cao Thị H số tiền tạm ứng án phảií đã nộp là 8.000.000đồng (Tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0007473 ngày 10/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Ông Hà Văn Th không phải chịu tiền án phảií dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông Hà Văn Th số tiền tạm ứng án phảií đã nộp là 8.000.000đồng (Tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0007475 ngày 11/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được tống đạt hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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, 7b và 9 - Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự.
- Lưu

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ