TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2026/DS-ST
Ngày 17-8-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Mai Hương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Dương Tuyết Lan

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Mai Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7, ngày 14 và ngày 17 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2026/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 271/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2026/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 124/2026/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thu A, sinh năm 1989

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: phường X, tỉnh Bắc Ninh. (Bà A có mặt, ông B vắng mặt)

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1998; nơi thường trú: Thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Anh Hà Anh E, sinh năm 1987

- Chị Trịnh Thị G, sinh năm 1991.

Cùng thường trú tại: Thôn H, phường M, tỉnh Bắc Ninh.

(Anh E có mặt tại phiên tòa ngày 29/7/2026, vắng mặt ngày 14/8/2026; chị G vắng mặt)

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H

Địa chỉ: thôn C, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn H - Công chứng viên. (vắng mặt)

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc K - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y. (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1988; nơi thường trú: Thôn R, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vợ chồng bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B có giao dịch bán hàng chăn ga gối đệm cho vợ chồng chị Nguyễn Thị C và anh Đỗ Văn D. Tính đến tháng 01/2025, vợ chồng chị C, anh D còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 964.000.000 đồng tiền hàng. Do bị đơn không thanh toán, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện đòi nợ tại Tòa án nhân dân huyện Y vào ngày 13/02/2025. Cùng ngày khởi kiện, nguyên đơn đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BPKCTT) phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 9 tại tổ dân phố P, thị trấn S của chị C để bảo đảm thi hành án. Sau đó, do xác định thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nên nguyên đơn đã rút yêu cầu này.

Ngày 26/05/2025, tại phiên hòa giải của Tòa án, hai bên đạt được thỏa thuận: Vợ chồng chị C, anh D có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà A, ông B số tiền gốc và lãi tổng cộng là 946.358.000 đồng. Ngày 05/06/2025, Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-KDTM, quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay.

Tuy nhiên, ngay sau khi ký biên bản hòa giải thành ngày 26/05/2025, nguyên đơn phát hiện bị đơn đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 436 nêu trên cho anh Hà Anh E và chị Trịnh Thị G bằng Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 13/05/2025 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H với giá trị ghi trên hợp đồng là 300.000.000 đồng. Việc đăng ký biến động sang tên cho

anh E, chị G hoàn tất vào ngày 05/06/2025 - cùng ngày Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2025/QĐST-KDTM.

Sau khi chuyển nhượng đất, chị C, anh D chưa thanh toán ngay khoản nợ cho nguyên đơn. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1843/QĐ-THADS ngày 07/8/2025. Trong quá trình giải quyết vụ án này, ngày 15/4/2026 chị C, anh D đã tự nguyện trả cho bà A, ông B 600.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2025/QĐST-KDTM và Quyết định thi hành án nêu trên. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2025 giữa chị Nguyễn Thị C, anh Đỗ Văn D với anh Hà Anh E, chị Trịnh Thị G đối với thửa đất số 436 vô hiệu do giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nguyên đơn đồng thời đề nghị Tòa án hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với thửa đất số 436 để phục hồi quyền sử dụng đất cho chị C, bảo đảm thi hành quyết định của Tòa án.

Tại phiên tòa, bà Phạm Thu A trình bày bổ sung: Thửa đất số 436 là tài sản có giá trị duy nhất của chị C; phần quyền tại thửa đất số 198 là tài sản của anh D, không phải tài sản của chị C. Bà A cho rằng số tiền 600.000.000 đồng được thanh toán từ phần tài sản của anh D và tương ứng với nghĩa vụ của anh D. Tuy nhiên, bà A xác định chị C, anh D tự nguyện trả số tiền này để bà A, ông B đồng ý đề nghị chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền đối với thửa đất số 198; các bên không thỏa thuận 600.000.000 đồng là giá trị phần quyền của anh D và cơ quan thi hành án chưa định giá, bán đấu giá tài sản. Bà A còn cho rằng lời khai về giá chuyển nhượng không thống nhất: Hợp đồng công chứng ghi giá 300.000.000 đồng, chị C khai giá thực tế khoảng 500.000.000 đồng, trong khi anh E khai đã thanh toán 520.000.000 đồng. Đối với khoản vay được bảo đảm bằng thửa đất số 436, Ngân hàng xác định bố mẹ anh D là người vay và đã tất toán khoản vay ngày 12/5/2025, trước khi anh E chị G thanh toán tiền mua đất ngày 13/5/2025; vì vậy, theo bà A, không có căn cứ xác định tiền chuyển nhượng được sử dụng để trả khoản vay, giải chấp thửa đất. Từ các tình tiết trên, bà A giữ nguyên yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Bị đơn chị Nguyễn Thị C trình bày:

Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 9 tại Tổ dân phố P, thị trấn S, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) là tài sản hợp pháp của chị và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không bị kê biên, phong tỏa hoặc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Chị xác định trước thời điểm chuyển nhượng, chị và anh Đỗ Văn D có khoản nợ đối với bà

Phạm Thu A, ông Nguyễn Văn B; khoản nợ này sau đó được Tòa án công nhận tại Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 05/6/2025. Ngoài khoản nợ trên, chị còn phải thực hiện nhiều nghĩa vụ tài chính khác nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có tiền trả nợ, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn.

Việc chuyển nhượng cho anh Hà Anh E, chị Trịnh Thị G là tự nguyện, có lập hợp đồng và được công chứng. Giá chuyển nhượng thực tế theo chị khai khoảng 500.000.000 đồng; chị đã sử dụng 300.000.000 đồng để trả Ngân hàng Agribank nhằm rút giấy tờ, giải chấp tài sản, số tiền còn lại dùng thanh toán các khoản nợ khác. Chị không còn lưu giữ chứng từ đối với các khoản thanh toán này. Chị đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện; trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Chị C xác định ngoài thửa đất số 436 thì chị không còn bất động sản hoặc tài sản có giá trị khác để thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Anh E, chị Trịnh Thị G trình bày:

Vợ chồng anh E, chị G có nhu cầu mua đất xây nhà ở nên được người môi giới bất động sản giới thiệu mua thửa đất số 436 của chị C. Quá trình mua bán, anh chị đã kiểm tra bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị C, không thấy có thông tin tranh chấp hay ngăn chặn giao dịch nào nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/05/2025 tại Văn phòn công chứng Nguyễn Tuấn H. Anh E, chị G xuất trình chứng từ thể hiện ngày 05/5/2025 chuyển 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Minh L, nội dung "coc thua dat so 436 to ban do so 9 khong ban den gap 2 lan"; ngày 13/5/2025 tiếp tục chuyển 420.000.000 đồng vào tài khoản của bà L, nội dung "Trinh Thi G chuyen tien". Tổng số tiền thanh toán thực tế là 520.000.000 đồng; bà L là người môi giới, nhận tiền để giao lại cho chị C. Tại phiên tòa ngày 29/7/2026, anh E xác nhận bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, chị C đã giao đất; anh và chị G không biết chị C, anh D có nghĩa vụ trả nợ đối với bà A, ông B, không có thỏa thuận với chị C nhằm trốn tránh nghĩa vụ và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H trình bày: Tại văn bản ý kiến số 83/VPCC ngày 12/5/2025, Văn phòng công chứng xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 974, quyển số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2025 được công chứng đúng trình tự, thủ tục; các bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn và trực tiếp ký trước mặt Công chứng viên. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y do ông Nguyễn Ngọc K - Phó Giám đốc, đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 9, diện tích 130,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành DM 050267, số vào sổ CN01009 ngày 01/11/2023 cho ông Nguyễn Văn M; ngày 09/4/2024 ông M chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị C và đã được đăng ký chỉnh lý. Hồ sơ đăng ký chuyển nhượng từ chị C, anh Đỗ Văn D cho anh Hà Anh E, chị Trịnh Thị G gồm Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H công chứng số 974, quyển số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2025; đơn đăng ký biến động theo mẫu 11/ĐK; các tờ khai nghĩa vụ tài chính và giấy tờ có liên quan. Qua kiểm tra, Chi nhánh xác định hồ sơ đủ điều kiện đăng ký, đã chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và ngày 05/6/2025 xác nhận nội dung chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận theo hồ sơ số 000696.CN.006 (trang 7.Q6), trả kết quả cho người sử dụng đất. Tại thời điểm tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và đăng ký biến động, Chi nhánh không nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, quyết định kê biên tài sản, văn bản phong tỏa, ngăn chặn chuyển dịch hoặc tài liệu khác về việc hạn chế quyền chuyển nhượng đối với thửa đất. Chi nhánh đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ và quy định pháp luật để giải quyết; trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật xác định hợp đồng vô hiệu hoặc hủy, chỉnh lý nội dung đăng ký biến động thì Chi nhánh sẽ thực hiện theo bản án và thẩm quyền. Ông K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Minh L xác nhận có môi giới cho anh E, chị G mua thửa đất số 436 của chị C; ngày 05/5/2025 bà nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngày 13/5/2025 nhận 420.000.000 đồng tiền còn lại do anh E chuyển khoản. Sau khi nhận tiền, bà đã giao lại toàn bộ 520.000.000 đồng cho chị C.

Theo tài liệu do Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang cung cấp: Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 9, diện tích 130,8m² của chị C được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 2400HĐBĐ202511223 ngày 24/4/2025 để bảo đảm khoản vay của bố mẹ anh D là ông Đỗ Văn N và bà Vi Thị P. Tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng xác định giá trị tài sản bảo đảm tạm tính là 523.000.000 đồng theo Văn bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 24/4/2025. Ngày 12/5/2025, chị Nguyễn Thị C đã thanh toán số tiền 160.100.000 đồng nên Ngân hàng thực hiện giải chấp thửa đất số 436, trả lại hồ sơ tài sản bảo đảm.

Về quá trình thi hành án: Theo yêu cầu của bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B, Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1843/QĐ-THADS ngày 07/8/2025. Ngày 15/4/2026, tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh, chị Nguyễn Thị C và anh Đỗ Văn D đã tự nguyện thanh toán cho bà A, ông B số tiền 600.000.000 đồng. Biên bản thỏa thuận thi hành án cùng ngày ghi nhận anh D có phần quyền tài sản trong thửa đất số 198,

tờ bản đồ số 12, diện tích 1.243,1m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Văn N và bà Vi Thị P; gia đình có phương án tách phần quyền của anh D để chuyển nhượng lấy tiền thanh toán nghĩa vụ. Bà A và ông B đồng ý đề nghị chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền đối với thửa đất này. Ngày 16/4/2026, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 107/QĐ-THADS chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền đối với thửa đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2025 vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba; giải quyết án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Phạm Thu A, ông Nguyễn Văn B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2025 vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chị Nguyễn Thị C cư trú tại xã Đ, tỉnh Bắc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1.2] Đề nghị hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/6/2025 đối với thửa đất số 436 phụ thuộc vào kết quả giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không phải là yêu cầu khởi kiện độc lập nên Tòa án không thụ lý. Khi giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nếu xét thấy cần thiết, Tòa án có quyền xem xét việc hủy quyết định cá biệt hoặc nội dung đăng ký có liên quan theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Các đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người làm chứng đã có lời khai. Căn cứ các điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng chị C chuyển nhượng thửa đất số 436 cho anh E, chị G nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn. Vì vậy, cần xem xét hợp đồng có đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và có thuộc trường hợp

giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba hoặc giao dịch có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật theo các điều 117, 123 và khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự hay không. Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch; chị C là người đã được đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 436. Thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên và không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn hoặc hạn chế quyền chuyển nhượng. Tài sản đã được Ngân hàng giải chấp trước khi giao kết hợp đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền và sau đó được đăng ký biến động. Do đó, hợp đồng đáp ứng các điều kiện về chủ thể, ý chí, nội dung và hình thức theo Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 27 và Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

[2.3] Về tính có thật của giao dịch: Ngày 05/5/2025, anh E chuyển 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Minh L, nội dung "cọc thửa đất số 436 tờ bản đồ số 9 không bán đền gấp 2 lần". Ngày 13/5/2025, anh E tiếp tục chuyển 420.000.000 đồng vào tài khoản của bà L, nội dung "Trịnh Thị G chuyển tiền". Bà L xác nhận là người môi giới, đã nhận các khoản tiền trên để thanh toán việc chuyển nhượng thửa đất số 436 và giao lại cho chị C; chị C thừa nhận đã nhận khoảng 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Chị C và anh E đều thừa nhận bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán, bên chuyển nhượng đã giao đất và các bên không có tranh chấp với nhau về quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng.

Thửa đất số 436 được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam ngày 24/4/2025 để bảo đảm khoản vay của ông Đỗ Văn N và bà Vi Thị P, được Ngân hàng tạm xác định giá trị tài sản bảo đảm là 523.000.000 đồng. Ngày 05/5/2025, khi thửa đất vẫn đang được thế chấp, anh E đã chuyển 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, thể hiện các bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng trước khi tài sản được giải chấp. Ngày 05/5/2025 chị Nguyễn Thị C đã thanh toán số tiền 160.100.000 đồng để Ngân hàng giải chấp vào ngày 12/5/2025, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436; sau khi tài sản được giải chấp, bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thanh toán số tiền còn lại và các bên tiến hành công chứng hợp đồng. Trình tự thực hiện này phù hợp với quá trình thực hiện một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thật.

Giá chuyển nhượng thực tế 520.000.000 đồng phù hợp với lời thừa nhận của chị C về việc đã nhận khoảng 500.000.000 đồng và gần tương đương với giá trị tài sản bảo đảm 523.000.000 đồng do Eximbank xác định ngày 24/4/2025, chỉ trước thời điểm chuyển nhượng 19 ngày. Do đó, không có căn cứ xác định giá chuyển nhượng thấp bất thường hoặc nhằm che giấu một giao dịch giả tạo. Việc

hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng thấp hơn số tiền thanh toán thực tế không làm thay đổi bản chất giao dịch; các bên phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của giá đã kê khai và các nghĩa vụ pháp lý có liên quan. Hợp đồng đã được công chứng, các bên đã thực hiện việc thanh toán, giao đất và hoàn thành đăng ký chuyển quyền nên có đủ căn cứ xác định giao dịch được xác lập, thực hiện trên thực tế, không phải giao dịch giả tạo.

[2.4] Anh E, chị G trình bày khi nhận chuyển nhượng không biết chị C, anh D có nghĩa vụ đối với bà A, ông B. Hồ sơ không có chứng cứ thể hiện anh E, chị G có quan hệ với các bên trong tranh chấp trước đó, được thông báo về khoản nợ, biết Tòa án đang giải quyết vụ án hoặc cùng chị C, anh D thỏa thuận nhằm che giấu, tẩu tán tài sản. Tại thời điểm giao kết, thửa đất không có thông tin hạn chế giao dịch và Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM chưa được ban hành. Vì vậy, không có căn cứ xác định anh E, chị G biết hoặc cùng bên chuyển nhượng xác lập giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng được giao kết và công chứng ngày 13/5/2025, trước khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 05/6/2025. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật xác định nghĩa vụ của chị C, anh D đối với bà A, ông B; chưa có quyết định thi hành án và thửa đất số 436 không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm, cưỡng chế thi hành án hoặc hạn chế chuyển dịch. Nguyên đơn đã từng yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất nhưng sau đó rút yêu cầu do tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nên Tòa án không ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc đã nộp rồi rút yêu cầu không làm phát sinh hạn chế đối với quyền chuyển nhượng tài sản.

Việc đăng ký biến động hoàn thành ngày 05/6/2025 là kết quả thực hiện hợp đồng đã được xác lập và công chứng trước đó. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định tại thời điểm tiếp nhận, giải quyết hồ sơ không nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, quyết định kê biên, quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền hoặc văn bản hạn chế giao dịch đối với thửa đất. Vì vậy, việc đăng ký biến động hoàn thành cùng ngày Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM được ban hành không đủ chứng minh các bên thông đồng hoặc thực hiện giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, điều chỉnh trường hợp người phải thi hành án có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án. Hợp đồng trong

vụ án được giao kết trước khi Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM được ban hành và có hiệu lực; đồng thời tại thời điểm đó tài sản chưa bị áp dụng biện pháp bảo đảm hoặc cưỡng chế thi hành án. Vì vậy, không có căn cứ áp dụng quy định này để xác định hợp đồng vi phạm điều cấm của luật hoặc mặc nhiên vô hiệu.

[2.6] Nghĩa vụ trả nợ cho bà A, ông B là nghĩa vụ chung, liên đới của chị C và anh D theo Quyết định số 01/2025/QĐST-KDTM, Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 288 Bộ luật Dân sự. Quyết định không phân chia phần nghĩa vụ của từng người; các bên cũng không có thỏa thuận về việc chị C, anh D mỗi người chỉ phải thực hiện một phần nghĩa vụ xác định. Vì vậy, điều kiện thi hành án phải được xem xét đối với tài sản của cả chị C và anh D.

Thửa đất số 436 đứng tên chị C và được các đương sự xác định là tài sản có giá trị duy nhất của chị C. Khi giao kết hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H, anh D cũng ký với tư cách bên chuyển nhượng, thể hiện anh D biết và đồng ý việc chị C chuyển nhượng tài sản này. Sau khi chuyển nhượng, anh D vẫn còn phần quyền sử dụng đất trong thửa đất số 198 được cấp cho hộ gia đình. Theo Điều 74 Luật Thi hành án dân sự, phần quyền của người phải thi hành án trong tài sản chung có thể được xác định, phân chia và xử lý để thi hành án. Do đó, việc chị C không còn tài sản riêng khác không đồng nghĩa chị C và anh D không còn tài sản để thực hiện nghĩa vụ liên đới.

[2.7] Ngày 15/4/2026, chị C và anh D cùng tự nguyện thanh toán cho bà A, ông B 600.000.000 đồng. Đây là kết quả thực hiện một phần nghĩa vụ liên đới, làm giảm nghĩa vụ chung của chị C và anh D. Do nghĩa vụ không được phân chia nên không có căn cứ xác định khoản tiền này chỉ là phần thực hiện nghĩa vụ riêng của anh D như bà A trình bày.

Biên bản cùng ngày là thỏa thuận thi hành án theo Điều 6 Luật Thi hành án dân sự và Điều 5 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP. Theo thỏa thuận, bà A, ông B đề nghị chấm dứt việc phong tỏa tài khoản và chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 198. Ngày 16/4/2026, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 107/QĐ-THADS chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền đối với thửa đất này.

Thỏa thuận trên không xác định diện tích, tỷ lệ hoặc giá trị phần quyền của anh D. Những thành viên khác của hộ gia đình có quyền sử dụng chung thửa đất số 198 không tham gia thỏa thuận, không ký biên bản; cơ quan thi hành án cũng chưa xác định, phân chia hoặc xử lý phần quyền của anh D theo Điều 74 Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, không có căn cứ xác định 600.000.000 đồng là toàn bộ giá trị phần quyền của anh D hoặc phần quyền này đã được xử lý hết; nguyên đơn cũng

không chứng minh được phần quyền của anh D không đủ để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Các chứng cứ về việc đặt cọc, thanh toán, giải chấp, công chứng, giao đất và đăng ký chuyển quyền đủ căn cứ xác định giao dịch có thật. Không có chứng cứ chứng minh anh E, chị G biết nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, thông đồng chuyển dịch tài sản hoặc việc chuyển nhượng làm cho chị C và anh D không còn tài sản hoặc tài sản còn lại không đủ để thi hành nghĩa vụ liên đới. Do đó, không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2025 có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật hoặc là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo Điều 123 và khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự; yêu cầu khởi kiện của bà A, ông B không được chấp nhận.

[3] Về ý kiến đề nghị hủy nội dung đăng ký biến động: Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật và việc đăng ký biến động được thực hiện trên cơ sở hợp đồng này nên không cần thiết hủy nội dung đăng ký sang tên anh E, chị G. Nội dung này không phải yêu cầu khởi kiện độc lập nên Hội đồng xét xử không tuyên trong phần quyết định của bản án.

[4] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tuy nhiên, từ các tài liệu, chứng cứ và những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy chưa đủ căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác nhận đã nộp đủ. Bà A và ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 117; Điều 123; khoản 2 Điều 124 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 9, diện tích 130,8m², địa chỉ tại Tổ dân phố P, thị trấn S, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 050267, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN01009 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 01/11/2023; được ký kết ngày 13/5/2025 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị C, anh Đỗ Văn D với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Anh E, chị Trịnh Thị G tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tuấn H, số công chứng 974, quyển số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; xác nhận đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thu A và ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Phạm Thu A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000004 ngày 05/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh; xác nhận đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 3 - Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mai Hương