

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 09-01-2023

V/v tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy việc đăng ký biến động đất đai.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Minh Hồng

*Các Thẩm phán:*

Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thu Phương – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy việc đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Vũ Trường N, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 343 đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

***- Bị đơn:***

1. Ông Đinh Văn A, sinh năm 1965

2. Bà Mai Thị X, sinh năm 1970

Nơi cư trú: Số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số 343 đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Trường N, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 343 đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20-10-2021)

2. Anh Đinh Văn C, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

3. Văn phòng công chứng Trần Kim T; địa chỉ: Số 173 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Kim T - chức vụ: Trưởng văn phòng;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Khánh L, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số 6 đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N; địa chỉ: Số 10 đường Trần Đăng Ninh, phường Bà Triệu, thành phố N, tỉnh Nam Định;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đinh Thành M; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N; địa chỉ: Số 1 đường Đ, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Đăng B; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Ngọc D; chức vụ: Chấp hành viên - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01-6-2022)

- **Tại phiên tòa:** Ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, ông Trần Khánh L, ông Đinh Thành M có mặt. Ông Vũ Trường N, bà Đặng Thị V, anh Đinh Văn C, bà Trần Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 08 tháng 10 năm 2021 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Đặng Thị V) là ông Vũ Trường N trình bày: Trước đây vợ chồng ông (Vũ Trường N và Đặng Thị V) là hàng xóm giáp với nhà ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Tháng 5/2010 gia đình ông A, bà X xây dựng nhà đã làm lún nứt, hư hỏng căn nhà của ông. Do hai bên không thương lượng giải quyết được việc bồi thường thiệt hại nên ông đã khởi kiện tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Theo các bản án dân sự sơ thẩm số 29/2012/DS-ST ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định và bản án dân sự phúc thẩm số 35/2014/DS-PT ngày 15-8-2014 Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định thì ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải trả cho vợ chồng ông số tiền bồi thường thiệt hại do làm lún nứt căn nhà là 626.950.556 đồng; số tiền chi phí giám định là 44.058.000 đồng. Tổng cộng 671.008.556 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm lẻ tám nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng). Ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định. Ngoài ra, Tòa án nhân dân tối cao cũng đã có văn bản trả lời không kháng

ngộ đối với các bản án dân sự sơ thẩm số 29/2012/DS-ST ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định và bản án dân sự phúc thẩm số 35/2014/DS-PT ngày 15-8-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 07-11-2014 ông đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định thi hành các bản án dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm, buộc ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải trả số tiền 671.008.556 đồng cho vợ chồng ông. Tại thời điểm ông làm đơn yêu cầu thi hành án thì ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X có tài sản là ngôi nhà 3 tầng, địa chỉ cũ là: Số 555 đường 21A, xóm 5, thôn P, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo như ông biết được thì ngoài căn nhà này ra, ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không có tài sản nào khác. Sau khi ông nộp đơn thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đã ra quyết định thi hành án, còn các thủ tục khác được tiến hành như thế nào thì ông không biết. Thời gian đầu ông có thấy vài lần Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đến làm việc với gia đình ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Nhưng sau thời gian rất dài không thấy việc thi hành án có kết quả, ông đã nhiều lần đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N để hỏi và làm đơn khiếu nại nhưng cũng chưa được thi hành án.

Từ khoảng năm 2012 khi Tòa án nhân dân thành phố N đang giải quyết vụ án đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố N, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, các Văn phòng công chứng tại thành phố N không cho chuyển nhượng, xây dựng đối với căn nhà số 555 đường 21A, xóm 5, thôn P, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định của ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Các cơ quan này có tiếp nhận đơn yêu cầu của ông, nhưng sau đó các cơ quan này giải quyết như thế nào thì ông không biết. Đến năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N gọi ông lên và thông báo việc ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X đã tặng cho người khác căn nhà. Đến tháng 8/2021 khi ông được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N cung cấp bản sao các tài liệu liên quan thì ông mới biết vào ngày 03-10-2017 thì ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 555 đường 21A, xóm 5, thôn P, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định cho con trai là ông Đinh Văn C. Hợp đồng tặng cho được Công chứng viên Trần Kim T thuộc Văn phòng công chứng T công chứng. Đến ngày 05-10-2017 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng nhà đất sang cho ông Đinh Văn C tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288. Từ khi xây dựng cho đến nay, ngôi nhà này đều do ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X sử dụng, ông Đinh Văn C hoàn toàn không cư trú tại đây.

Hiện tại ông Vũ Trường N xác định do ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không có tài sản nào khác để thi hành việc bồi thường cho ông theo quyết định của Tòa án, đồng thời việc ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X lập hợp đồng tặng cho anh Đinh Văn C toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất là nhằm mục đích trốn tránh thi hành án. Vì vậy ông Vũ Trường N yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017 giữa ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X và ông Đinh Văn C, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyền số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hủy việc đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N vào ngày 05-10-2017 đã xác nhận đăng ký biến động nhà đất từ ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X tặng cho ông Đinh Văn C tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288.

\* *Bị đơn là ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X* đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ nhiều lần giấy triệu tập và thông báo về việc yêu cầu giao nộp tài liệu chứng cứ nhưng ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không đến làm việc, không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Ngày 20-4-2022, bà Mai Thị X nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm văn bản ghi tiêu đề “Quan điểm trình bày” có nội dung: Ngày 30-11-2011 vợ chồng bà (Mai Thị X và Đinh Văn A) có nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố N. Đến ngày 14-9-2012, Tòa án nhân dân thành phố N đã căn cứ kết quả giám định của Công ty TNHH xử lý lún nghiêng Việt Nam để ra bản án buộc gia đình bà phải bồi thường cho gia đình ông Vũ Trường N, bà Đặng Thị V số tiền hơn 800.000.000 đồng. Gia đình bà đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại bản án phúc thẩm ngày 15-8-2014, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã tuyên y án sơ thẩm. Gia đình bà đã tiếp tục làm đơn đề nghị lên Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tòa án nhân dân tối cao. Thời gian sau này, do bức xúc với các bản án đã xét xử, sức khỏe của vợ chồng bà suy sụp, ông Đinh Văn A bị mắc bệnh ung thư, nhiều lần phải đi phẫu thuật. Thấy sức khỏe của ông Đinh Văn A yếu dần, sợ không qua khỏi nên ngày 03-10-2017 vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, số 555 đường 21A, xã L, thành phố N cho ông Đinh Văn C tại Văn phòng công chứng T. Trong quá trình xác lập hợp đồng đã tuân thủ các quy định của pháp luật. Sau đó ông Đinh Văn C đã làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Ngày 05-10-2017 ông Đinh Văn C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ số 555 đường 21A, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Từ sau khi bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định có hiệu lực, gia đình bà không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan thi hành án cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cũng không biết cơ quan thi hành án và Tòa án có gửi văn bản cấm chuyển nhượng nhà đất đến các Văn phòng công chứng và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N hay không. Trường hợp nếu Tòa án và cơ quan thi hành án dân sự có gửi văn bản cấm chuyển nhượng thì ông Vũ Trường N, bà Đặng Thị V phải kiện các cơ quan nói trên. Trường hợp nếu Tòa án và cơ quan thi hành án dân sự không gửi văn bản cấm chuyển nhượng thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà là hoàn toàn hợp lệ. Bà Mai Thị X viện dẫn quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn C* đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ nhiều lần giấy triệu tập và thông báo về việc yêu cầu giao nộp tài liệu chứng cứ nhưng anh Đinh Văn C không đến làm việc, không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

*\* Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Kim T (trước đây là Văn phòng công chứng T) có văn bản số 09/2021 ngày 08-12-2021 trình bày: Trước ngày 03/10/2017, Văn phòng công chứng T không biết thông tin gì về việc ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải bồi thường cho ông Vũ Trường N, phải nộp án phí theo các bản án của Tòa án nhân dân thành phố N và Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Ngày 03-10-2017 ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X với ông Đinh Văn C có ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, địa chỉ: Số 555 đường 21A, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Văn phòng công chứng T đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng theo quy định, xác định hợp đồng tặng cho là ngay thẳng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, Công chứng viên đã chứng thực, ký và đóng dấu vào hợp đồng tặng cho. Từ ngày 03-10-2017 cho đến hiện tại thì ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X và ông Đinh Văn C không có yêu cầu sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng tặng cho nói trên. Ngày 06-10-2017 ông Đinh Văn C có đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng thế chấp tài sản nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nam Định - Phòng giao dịch R. Văn phòng công chứng Trần Kim T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trường N về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N có văn bản số 1449/CV-CN VPĐK ĐĐ ngày 22-10-2021 trình bày: Ngày 04-10-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X tặng cho ông Đinh Văn C thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, diện tích 130,5m<sup>2</sup>, đã được Văn phòng công chứng T công chứng số 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-10-2017. Ngày 06-10-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ tặng cho và hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nói trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N không nhận được bất kỳ văn bản nào của người dân cũng như cơ quan nhà nước về việc tranh chấp hay tạm dừng giao dịch đối với thửa đất trên. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và xác nhận việc đăng ký thế chấp của ông Đinh Văn C là đúng quy định của pháp luật. Ngày 10-12-2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N nhận được Công văn số 63/CV-THA của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N về việc yêu cầu xóa thế chấp và tạm ngừng mọi hoạt động liên quan đến việc thế chấp, tặng cho, mua bán đối với thửa đất trên. Ngày 29-3-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã có công văn số 420CV-CNVPĐK đề nghị ông Đinh Văn C nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 06-10-2017 nhưng ông Đinh Văn C không thực hiện. Đến ngày 09-6-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã có công văn số 821/CV-CNVPĐK về việc thực hiện xóa đăng ký thế chấp ngày 06-10-2017 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, diện tích 130,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 555 đường 21A, phường L, thành phố N của ông Đinh Văn C.*

*\* Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N có bản tự khai ngày 27/01/2022 trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đang tổ chức thi hành bản án sơ thẩm số 29/2012/DS-ST ngày 14-9-2012 của Tòa án nhân dân thành phố N và bản án phúc thẩm số 35/2014/DS-PT ngày 15-8-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Bên được thi hành án là ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V, bên phải thi hành án là ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X, theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Vũ Trường N. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đã ban hành Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHA ngày 07-11-2014. Theo quyết định thi hành án thì ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải thanh toán cho ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V số tiền 671.008.556 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm lẻ tám nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi ra Quyết định thi hành án, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đã giao hồ sơ cho Chấp hành viên Nguyễn Quốc T1 giải quyết theo quy định. Ngày 12-11-2014, Chấp hành viên đã giao trực tiếp Quyết định thi hành án cho ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X, ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V. Bà Mai Thị X trực tiếp ký nhận Quyết định thi hành án và trình bày không nhất trí với nội dung bản án và cung cấp văn bản xác nhận số 799/GXN đề ngày 06-9-2014 của Tòa án nhân dân tối cao về việc nhận đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X gửi đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N tạm đình chỉ thi hành án, khi nào có kết quả giám đốc thẩm thì gia đình sẽ thi hành theo đúng pháp luật. Ngày 07-01-2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N gửi công văn số 39/CV-THA cho Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất thành phố N đề nghị cung cấp thông tin về nhà đất của ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Ngày 12-01-2015, Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất thành phố N gửi công văn phúc đáp số 12/CCTT-VPĐK cung cấp thông tin: Thửa đất tại số 555 xã L chủ sử dụng mang tên ông bà Đinh Văn A – Mai Thị X thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, diện tích 130,5m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288. Ngày 24-4-2015, Chấp hành viên xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố N. Kết quả xác minh ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X hiện đang ở và kinh doanh nhà nghỉ tại địa chỉ: Số 555 xã L, thành phố N. Ngày 18-01-2016, Chấp hành viên triệu tập ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X đến Ủy ban nhân dân xã L, thành phố N làm việc nhưng gia đình ông A, bà X không nhận giấy triệu tập, không đến làm việc. Ngày 05-5-2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đề nghị chính quyền địa phương phối hợp để tổ chức cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản của ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã L có quan điểm: Ủy ban sẽ phối hợp với Chi cục Thi hành án, tuy nhiên do đang chuẩn bị cho cuộc bầu cử Hội đồng nhân dân các cấp, để đảm bảo an ninh trật tự cho địa phương, sau khi cuộc bầu cử Hội đồng nhân dân các cấp đã hoàn thành và đi vào hoạt động thì sẽ tổ chức cưỡng chế. Ngày 16-12-2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N làm việc với chính quyền địa phương và được cung cấp: Ủy ban nhân dân, công an xã L đã nhiều lần phối hợp cùng cơ quan thi hành án vận động ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X. Tuy nhiên ông A, bà X chống đối, không tự nguyện thi hành án. Ngày 09-5-2018, Chấp hành viên phối hợp cùng chính quyền địa phương, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N đã tổ chức xuống nhà ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X để vận động thuyết phục. Khi đoàn làm việc

đến nơi, ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X có thái độ chống đối quyết liệt, tuyên bố không thực hiện bản án và đuổi đoàn công tác ra khỏi nhà. Ngày 11-5-2018, Chấp hành viên xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N và được cung cấp thông tin: Ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con trai là Đinh Văn C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 1352, quyền số 01.2017 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03-10-2017 tại Văn phòng công chứng T. Ngày 05-10-2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã ký xác nhận biến động cho ông Đinh Văn C tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288. Ngày 26-3-2019, Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định - Phòng giao dịch R và được cung cấp thông tin: Sau khi nhận tặng cho, ông Đinh Văn C đã thế chấp nhà đất nói trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay 600.000.000 đồng, đã trả nợ 86.000.000 đồng, số dư nợ hiện tại: 514.000.000 đồng. Ngày 17-4-2019, Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N và Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Kết quả xác minh: Hiện nay ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không đứng tên chủ sở hữu nhà đất nào trên địa bàn thành phố N. Ngày 21-6-2019, Chấp hành viên triệu tập ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, ông Đinh Văn C đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N giải quyết việc thi hành án nhưng ông A, bà X, ông Cương không đến làm việc. Ngày 25-6-2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N làm công văn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tạm dừng mọi giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 555 (nay là số 873) xóm 5, thôn P, xã L, thành phố N mang tên ông Đinh Văn C. Ngày 07-8-2019 Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã thu lại được toàn bộ số tiền cho ông Đinh Văn C vay. Ngày 09-6-2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N có công văn số 821/CV-CNVPĐK thông báo nội dung: Chi nhánh đã thực hiện việc đăng ký xóa nội dung đăng ký thế chấp của ông Đinh Văn C. Ngày 21-8-2020, Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N và Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Kết quả xác minh: Hiện nay ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không đứng tên chủ sở hữu nhà đất nào trên địa bàn thành phố N. Ngày 15-6-2021, Chấp hành viên xác minh tại các Ngân hàng trên địa bàn tỉnh Nam Định. Kết quả xác minh: Hiện nay ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X không có tiền gửi tại các ngân hàng. Vì vậy ngày 13-8-2021, Chấp hành viên gửi thông báo số 179/TB-THADS cho ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V có nội dung: Thông báo cho ông Vũ Trường N và bà Đặng Thị V quyền được yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X tặng cho toàn bộ nhà đất cho ông Đinh Văn C.

Theo quy định tại Điều 25 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định: “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng ... tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để xử lý thi hành án”. Như vậy, việc ông Đinh Văn A và bà Mai

Thị X tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 555 xóm 5, thôn P, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định) là nhằm trốn tránh việc thi hành án. Hiện tại, ông Vũ Trường N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố N giải quyết “Tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu” và “Yêu cầu hủy việc đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N” là đúng với quy định của pháp luật.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22-7-2022, Tòa án nhân dân thành phố N đã quyết định:

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 133 Bộ luật Dân sự Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trường N.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyền số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X với ông Đinh Văn C là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xóa xác nhận biến động đất đai ngày 05-10-2017, nội dung tặng cho ông Đinh Văn C toàn bộ 130,5m<sup>2</sup> đất ở tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 08 tháng 8 năm 2022, ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, anh Đinh Văn C có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố N.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Ông Trần Khánh Lưu - Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Trần Kim T: Giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Về quy trình, thủ tục văn phòng đã làm đúng quy định pháp luật; không đồng ý việc Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu.

- Ông Đinh Thành M - Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N: Giữ nguyên quan điểm như văn bản số 1449/CV-CN VPĐK ĐĐ ngày 22-10-2021 đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Quyết định của Tòa án sẽ là cơ sở để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thực hiện theo thẩm quyền.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Qua công tác kiểm sát thấy rằng việc thụ lý vụ án và thông báo về việc thụ lý vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện



đúng quy định của pháp luật về phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X là không có cơ sở. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi giấy triệu tập hợp lệ nhưng nguyên đơn là ông Vũ Trường N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị V, anh Đinh Văn C, bà Trần Ngọc Diệp có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông N, bà V, anh C, bà Diệp.

[2] Xét kháng cáo của ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, anh Đinh Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo đề nghị không chấp nhận tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X với ông Đinh Văn C mà TAND thành phố N tuyên bố vô hiệu toàn bộ. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo bản án dân sự phúc thẩm số 35/2014/DS-PT ngày 15-8-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định thì ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải bồi thường số tiền 671.008.556 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm lẻ tám nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng) và lãi suất chậm thi hành án cho ông Vũ Trường N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A, bà X có mặt nên đã biết được nghĩa vụ của mình theo quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm. Ngày 07-11-2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định đã ban hành và cũng đã tổng đạt hợp lệ Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHA ngày 07-11-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định nên ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X cũng đã biết phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Mặc dù ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X có khiếu nại nhưng ngày 22-3-2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có văn bản số 117/TB-TANDCC-PII thông báo về việc không có căn cứ kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 35/2014/DS-PT ngày 15-8-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Tuy vậy nhưng ngày 03-10-2017 ông A, bà X vẫn tiến hành tặng cho con trai là anh Đinh Văn C toàn bộ tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, tại địa chỉ: Số 555 đường 21A, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định (hiện nay là địa chỉ: Số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định). Và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa, ông A, bà X đều thừa nhận: Thừa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, tại địa chỉ: Số 555 đường 21A, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định hiện nay là địa chỉ: Số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Phiên tòa phúc thẩm xét xử ngày 15-8-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

ông bà đều có mặt. Sau khi xét xử phúc thẩm, đến khoảng năm 2015 cán bộ của Chi cục thi hành án thành phố N có đến giao quyết định buộc thi hành án nhưng do khi đó ông bà đang có khiếu nại gửi Tòa án tối cao nên bà X nhận và có ghi vào giấy là không nhất trí với bản án. Đến năm 2018 Chi cục thi hành án thành phố N có đến làm việc nhưng do nhà đã chuyển cho con từ năm 2017 nên ông bà không hợp tác nên cơ quan thi hành án về. Hiện nay ông bà vẫn đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, địa chỉ: Số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Ngoài nhà đất tại số 873 đường 21A, tổ dân phố số 3 P, phường L, thành phố N ra thì ông bà không còn tài sản, nhà đất nào khác nữa.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017 cho con trai là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là có căn cứ.

Sau khi được tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 22.1, tại địa chỉ: Số 555 đường 21A, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định, anh Đinh Văn C đã thế chấp nhà đất nói trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nam Định - Phòng giao dịch R. Tuy nhiên, đến nay anh Đinh Văn C đã thực hiện xong việc trả nợ cho Ngân hàng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cũng đã xóa đăng ký thế chấp theo đơn yêu cầu xóa ngày 03-10-2017.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trường N và tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X với anh Đinh Văn C vô hiệu toàn bộ là hoàn toàn có căn cứ.

Do không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Tòa án thông báo. Mặt khác, Hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng không gây thiệt hại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với kháng cáo đề nghị không chấp nhận việc TAND thành phố N buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xóa xác nhận đăng ký biên động đất đai ngày 05-10-2017 nội dung tặng cho ông Đinh Văn C toàn bộ 130,5m<sup>2</sup> đất đai tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288. Xét thấy: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD để xác nhận biên động đất đai, nội dung tặng cho anh Đinh Văn C toàn bộ 130,5m<sup>2</sup> đất ở tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288 là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyển số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD đã bị tuyên bố là vô hiệu toàn bộ nên Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xóa xác nhận biên động đất đai ngày 05-10-2017, nội dung tặng cho ông Đinh Văn C toàn bộ 130,5m<sup>2</sup> đất ở tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288 là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo của ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X và anh Đinh Văn C là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, anh Đinh Văn C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ: Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 133 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 148, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trường N.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-10-2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 1352, quyền số 01.2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X với anh Đinh Văn C là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xóa xác nhận biên động đất đai ngày 05-10-2017; nội dung tặng cho ông Đinh Văn C toàn bộ 130,5m<sup>2</sup> đất ở tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 198288.

2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn A và bà Mai Thị X phải nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh Đinh Văn C phải nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Vũ Trường N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Vũ Trường N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai số 0004998 ngày 08-10-2021 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai số 0004999 ngày 08-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn A, bà Mai Thị X, anh Đinh Văn C mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Đối trừ số tiền ông A, bà X, anh C đã nộp tại các Biên lai số 0005445, 0005446, 0005447 ngày 08-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định; ông A, bà X, anh C đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THA thành phố N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Mai Thị Minh Hồng**