

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 38/2022/ DS-ST

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

*V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Văn Môn

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Thắng - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

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

* Bị đơn: Anh Mai Văn M, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Mai Văn Qu, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

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

Địa chỉ: Xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện: Ông Ngô Sách H - (Có đơn xin vắng mặt)

3. Văn Phòng Công chứng X

Địa chỉ: Số A, đường LL, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện: Ông Trần Văn D – Trưởng Văn Phòng Công chứng X (Có đơn xin vắng mặt)

4. Chi Cục thi hành án dân sự A

Địa chỉ: Thôn An Phong, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện: Ông Nguyễn Thành B – Chi cục trưởng

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L – Chấp hành viên (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/02/2022 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến năm 2017, bà đã cho Anh Mai Văn M vay tổng số tiền gốc là 700.000.000 đồng. Đến thời hạn trả nợ, do anh M không trả tiền nợ gốc, lãi nên bà đã khởi kiện anh M tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang. Tại bản án số 71/2021/DS-ST ngày 11/8/2021, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc anh Mai Văn M phải trả cho bà tổng số tiền 826.025.000 đồng (trong đó số tiền gốc là 700.000.000đ, số tiền lãi tạm tính đến ngày 11/8/2021 là 126.025.000đ). Anh M kháng cáo bản án. Ngày 21/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã xét xử phúc thẩm, tại bản án số 134/2021/DS-PT quyết định không chấp nhận kháng cáo của Anh Mai Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi có kết quả xét xử phúc thẩm, bà đã có đơn yêu cầu thi hành án, Chi Cục thi hành án dân sự A ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 302/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 303/QĐ-CCTHADS cùng ngày 19/01/2022. Nhận thấy anh M có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên bà đã có đơn đề nghị Chi Cục thi hành án dân sự A xem xét, áp dụng biện pháp bảo đảm, cấm chuyển dịch tài sản. Chấp hành viên đã đi xác minh và thông báo cho bà biết anh M đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên anh M cho em trai là Mai Văn Qu, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng đã được nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, được xác nhận sang tên anh Mai Văn Qu ngày 24/01/2022. Do Chi Cục thi hành án dân sự A yêu cầu nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã giữ lại chưa trả giấy tờ cho anh Quốc. Thấy việc làm của anh M là vi phạm quy định của pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/01/2022 giữa ông Mai Văn M và ông Mai Văn Qu đã được công chứng tại Văn Phòng Công chứng X là vô hiệu; Hủy bỏ xác nhận biến động

chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ông Mai Văn Qu được xác nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 512, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022, xác nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 24/01/2022. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

Bị đơn Anh Mai Văn M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Qu đã được Tòa án gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng, yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ, nhưng không đến Tòa án làm việc, không có bản tự khai nêu quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B do ông Ngô Sách H đại diện trình bày: Ông Mai Văn M tặng cho ông Mai Văn Qu quyền sử dụng thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388.0m² tại Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận số phát hành AD 155235, sổ vào sổ H00946 cấp ngày 02/11/2002 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 512, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn Phòng Công chứng X ngày 21/01/2022. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động mang tên ông Mai Văn Qu, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B kiểm tra hồ sơ và xác minh tại thời điểm thụ lý hồ sơ không nhận được bất kỳ văn bản nào của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 7, Điều 11 thông tư 33/2017/TT-BTNMT. Do vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Sau khi xác nhận biến động, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tiếp nhận Quyết định số 11/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388.0m² của ông Mai Văn M do Chi cục thi hành án thành phố Bắc Giang chuyển đến. Ngày 26/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận Thông báo số 90/TB-CCTHADS về việc phối hợp tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, chưa thực hiện trả kết quả cho ông Mai Văn Qu để phối hợp xử lý thi hành án. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã thông báo cho ông Mai Văn Qu về việc tạm dừng trả kết quả và hồ sơ đăng ký biến động đất đai mang tên ông Mai Văn Qu hiện đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Ngô Sách H đề nghị cho vắng mặt trong quá trình xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn Phòng Công chứng X do ông Trần Văn D đại diện trình bày: Ngày 21/01/2022, Văn Phòng Công chứng X tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Mai Văn M và Mai Văn Qu. Qua kiểm tra

các giấy tờ, tài liệu liên quan đến hợp đồng, Văn phòng công chứng nhận thấy đầy đủ tài liệu, hợp pháp, mặt khác ông Mai Văn M có làm văn bản cam kết về tình trạng thửa đất không có tranh chấp, không có quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án, không có quyết định, thông báo thu hồi của cơ quan có thẩm quyền. Văn Phòng Công chứng X tra cứu dữ liệu trên hệ thống Uchi không thấy thông tin ngăn chặn nào cũng như không nhận được thông tin của cá nhân, cơ quan có thẩm quyền về tình trạng của thửa đất nêu trên có tranh chấp hay có quyết định thi hành án. Do đó, Văn phòng công chứng thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn M và ông Mai Văn Qu. Khi nhận văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, Văn Phòng Công chứng X mới biết việc ông Mai Văn M đang phải thi hành bản án số 134/2021/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Như vậy, việc ông Mạnh đến yêu cầu công chứng hợp đồng là có hành vi cố ý che giấu và cung cấp thông tin thiếu trung thực. Nếu ông Mai Văn M cố tình gian dối để tẩu tán tài sản, lẩn tránh việc thi hành án thì phải chịu trách nhiệm về hành vi này theo quy định tại Điều 75, Luật công chứng năm 2014. Ngoài ra, Văn Phòng Công chứng X không có yêu cầu gì khác. Ông Trần Văn Duyên đề nghị cho vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Chi Cục thi hành án dân sự A, do người đại diện trình bày: Chi Cục thi hành án dân sự A tổ chức thi hành bản án số 71/2021/DS-ST ngày 11/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang; Bản án số 134/2021/DS-PT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang; Căn cứ quyết định thi hành án số 302/QĐ-CCTHADS, quyết định thi hành án số 303/QĐ-CCTHADS ngày 19/1/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự A, người phải thi hành án là ông Mai Văn M, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang phải thanh toán trả bà Trần Thị Đ số tiền 826.025.000đ và lãi suất chậm thi hành án, phải nộp khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngay sau khi ra quyết định, chấp hành viên đã giao các quyết định trên cho Anh Mai Văn M, nhưng không thực hiện được do đó chấp hành viên đã niêm yết các quyết định thi hành án tại nơi cư trú của anh M, tại UBND xã Tân Mỹ và Chi Cục thi hành án dân sự A ngày 19/01/2022. Quá trình xác minh thu thập thông tin tài sản của ông Mai Văn M, bà Trần Thị Đ có văn bản yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm nhằm ngăn chặn việc tẩu tán tài sản, trốn tránh việc thi hành án đối với ông Mai Văn M. Ngày 24/01/2022, Chấp hành viên đã xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì được cung cấp thông tin Anh Mai Văn M đã lập hợp đồng tặng cho anh Mai Văn Qu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 387, tờ bản đồ 14, diện tích 388m² tại thôn Tân Phương, xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang của Anh Mai Văn M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 02/11/2005 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã ký xác

nhận biên động cho anh Qu vào 11 giờ 30 phút ngày 24/01/2022. Chi Cục thi hành án dân sự A đã có quyết định số 11/QĐ-CCTHADS ngày 24/01/2022 về việc tạm dừng đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thừa đất trên. Ngoài ra, quá trình làm việc xác minh điều kiện thi hành án của Anh Mai Văn M, cho đến nay không có căn cứ xác định anh M còn có tài sản khác để thi hành án. Do đó, việc anh M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất sau khi có bản án của Tòa án, quyết định thi hành án là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, xâm phạm quyền, nghĩa vụ của công dân, của nhà nước. Ngày 18/02/2022 chấp hành viên ra thông báo số 128/TB-CCTHADS cho bà Trần Thị Đ biết quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông M và ông Qu vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến tài sản. Nay bà Trần Thị Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Mai Văn M và ông Mai Văn Qu vô hiệu và Hủy bỏ chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc tặng cho ông Mai Văn Qu theo hợp đồng số 512, quyền số 01 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng X ngày 21/01/2022, xác nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 24/01/2022, Chi Cục thi hành án dân sự A nhất trí.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn - Bà Trần Thị Đ trình bày bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 giữa ông Mai Văn M và ông Mai Văn Qu đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388,0 m² tại Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, sổ vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 02/11/2005, hợp đồng được Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022 là vô hiệu; Yêu cầu hủy bỏ xác nhận biên động chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với việc chứng nhận ông Mai Văn Qu được quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 24/01/2022. Bà Đào không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đại diện Chi Cục thi hành án dân sự A – bà Trần Thị L trình bày: Việc anh M phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng không thực hiện, anh M có tài sản duy nhất lại đem tặng cho em trai là anh Qu là nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, đã vi phạm quy định tại khoản 2 điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2020, do đó Chi Cục thi hành án dân sự A nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ để Chi cục thi hành án thành phố Bắc Giang tiếp tục thi hành bản án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử, thư ký 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 từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Bị đơn Anh Mai Văn M, người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Qu đã được tổng đạt hợp lệ và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất, lần thứ hai không có lý do, do đó HĐXX xét xử vụ án đúng quy định tại điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị HĐXX căn cứ các điều: 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 116, 117, 122; 123; 132; 500; 501 Bộ luật dân sự; Khoản 2 điều 75 của Luật thi hành án dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ 14, diện tích 388m² tại thôn Tân Phương, xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 02/11/2005, được Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022 vô hiệu.

Đối với yêu cầu của bà Đ về việc hủy bỏ xác nhận chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ông Mai Văn Qu được quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn M và ông Mai Văn Qu lập ngày 21/01/2022, căn cứ giải đáp tại mục II.2 công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh M và anh Quốc bị tuyên bố vô hiệu, không cần phải tuyên hủy xác nhận biến động tại Trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 02/11/2005 cho bà Hoàng Thị L và cấp cho ông Mai Văn M ngày 24/3/2009, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận quyền sử dụng cho ông Mai Văn Qu ngày 24/01/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B căn cứ vào bản án của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang để điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Về án phí, Anh Mai Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn khởi kiện của bà Trần Thị Đ cùng các tài liệu, chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án hợp lệ, đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hình thức và nội dung đơn khởi kiện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đã thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự. Nguyên đơn bà Trần Thị Đ, đại diện của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Chi Cục thi hành án dân sự A đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Anh Mai Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Qu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/8/2022, ngày 25/8/2022 không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, đại diện Văn Phòng Công chứng X xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó HĐXX căn cứ điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/02/2022, Chi Cục thi hành án dân sự A thông báo về việc khởi kiện cho bà Trần Thị Đ, cùng ngày Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 18/02/2022. Đối với trường hợp này, Tòa án không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 3 điều 132 Bộ luật dân sự.

[4]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, căn cứ quy định tại khoản 3 điều 26, điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 BLTTDS xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

[5]. Về nội dung tranh chấp: Xét đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Chi Cục thi hành án dân sự A, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Văn Phòng Công chứng X cung cấp cho thấy:

Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu lập ngày 21/01/2022, đã được Văn Phòng Công chứng X công chứng số 512, quyền số 01/2022/TP/CC/HĐGD ngày 21/01/2022, xét hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 117, điều 502 Bộ luật dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Bản án số 134/2021/DS-PT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã quyết định buộc Anh Mai Văn M phải trả cho bà Trần Thị Đ số tiền 826.025.000 đồng, ngoài ra còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm Anh Mai Văn M phải chịu. Sau khi có kết quả xét xử phúc thẩm, bà Trần Thị Đ yêu cầu thi hành án. Ngày 19/01/2022, Chi Cục thi hành án dân sự A đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 302/QĐ-CCTHADS buộc Anh Mai Văn M phải thi hành trả cho bà Trần Thị Đ số tiền 826.025.000 đồng và lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật dân

sự và ra Quyết định thi hành án chủ động số 303/QĐ-CCTHADS buộc Anh Mai Văn M phải thi hành khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm 36.780.750 đồng. Ngay trong ngày 19/01/2022, chấp hành viên Chi Cục thi hành án dân sự A đã thực hiện việc tổng đạt các quyết định thi hành án trên cho anh M, do không tổng đạt trực tiếp được các văn bản trên nên chấp hành viên đã lập biên bản về việc không thực hiện được việc thông báo về thi hành án cho anh M có sự chứng kiến của trưởng thôn TPh, xã TM - nơi anh M cư trú. Cùng ngày, chấp hành viên đã niêm yết các quyết định thi hành án tại Trụ sở UBND xã Tân Mỹ, tại bảng tin nhà văn hóa thôn TPh, xã TM và trụ sở Chi Cục thi hành án dân sự A theo quy định của pháp luật. Kết quả xác minh của chấp hành viên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 24/01/2022 cho thấy ngày 21/01/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã tiếp nhận hồ sơ mang tên Mai Văn Qu, sinh năm 1984 đã được ông Mai Văn M sinh năm 1980 cùng địa chỉ thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388m² địa chỉ tại thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 512, quyền số 01/2022/TP/CC/HĐGD ngày 21/01/2022 tại Văn Phòng Công chứng X. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xác nhận biên động chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Mai Văn Qu ngày 24/01/2022. Chi Cục thi hành án dân sự A đã ra quyết định số 11/QĐ-CCTHADS ngày 24/01/2022 tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của ông Mai Văn M đối với tài sản ông M tặng cho ông Qu, đồng thời xác minh điều kiện thi hành án của ông M thì ngoài tài sản nhà đất trên, ông M không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Theo quy định tại điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 2, điều 4 Luật thi hành án dân sự năm 2020 thì bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, được thi hành theo quy định của luật thi hành án dân sự và phải được cơ quan, tổ chức và mọi công dân tôn trọng. Cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan trong phạm vi trách nhiệm của mình chấp hành nghiêm chỉnh bản án, quyết định và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thi hành án. Do đó, kể từ ngày bản án dân sự phúc thẩm số 134/2021/DS-PT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang được tuyên, Anh Mai Văn M phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định của Tòa án. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ra quyết định thi hành án, thực hiện việc thông báo và niêm yết các quyết định thi hành án, nhưng Anh Mai Văn M không thực hiện nghĩa vụ của mình. Việc anh M chuyển quyền sử dụng tài sản duy nhất của mình là quyền sử dụng đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388m² địa chỉ tại thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp cho bà Hoàng Thị L ngày 02/11/2005 và cấp cho Anh

Mai Văn M ngày 24/3/2009 bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Mai Văn Qu được lập và công chứng tại Văn Phòng Công chứng X ngày 21/01/2022, sau đó anh Qu được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận biến động. Như vậy, mục đích anh M chuyển quyền sử dụng đất cho anh Qu theo hợp đồng trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nội dung của hợp đồng trên đã vi phạm quy định tại khoản 2 điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2020 *“Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó”*, vi phạm quy định tại mục 11, Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ *“Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau: a) trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền...”*.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và các phân tích trên, căn cứ quy định tại khoản 2 điều 75 Luật thi hành án dân sự; mục 11, Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; điều 116; điểm c khoản 1 điều 117; điều 122; điều 123; điều 500; điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu lập ngày 21/01/2022 được Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022 đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu, được công chứng số 512, quyển số 01/2022/TP/CC/HĐGD ngày 21/01/2022 tại Văn Phòng Công chứng X đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388m² địa chỉ tại Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

Đối với việc bà Trần Thị Đ yêu cầu hủy bỏ xác nhận chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp cho bà Hoàng Thị L ngày 02/11/2005 và cấp cho Anh Mai Văn M ngày 24/3/2009, ngày 24/01/2022 ông Mai Văn Qu được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận được tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 512, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐHD do Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022.

Căn cứ giải đáp tại mục II.2 công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thì theo điều 195 của Luật đất đai, điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở của hợp đồng, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác nhận biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu đã bị tuyên vô hiệu thì không cần phải tuyên hủy xác nhận biến động tại Trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 155235, số vào sổ cấp GCN H00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp cho bà Hoàng Thị L ngày 02/11/2005, cấp cho Anh Mai Văn M ngày 24/3/2009, được chỉnh lý biến động sang tên cho anh Mai Văn Qu ngày 24/01/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B căn cứ vào bản án của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu để điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về án phí: Căn cứ điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 điều 26, điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, điều 227; điều 228; điều 271; điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 75 Luật thi hành án dân sự; mục 11, Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Điều 116; điểm c khoản 1 điều 117; điều 122; điều 123; điều 132; điều 500; điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 giữa Anh Mai Văn M và anh Mai Văn Qu đối với việc tặng cho thửa đất số 387, tờ bản đồ số 14, diện tích 388m² địa chỉ tại Thôn TP, xã TM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00946 do UBND huyện Yên Dũng cấp cho bà Hoàng Thị L ngày 02/11/2005 và cấp cho ông Mai Văn M ngày 24/3/2009) được công chứng số 512, quyền số 01/2022/TP/CC/HĐGD, do Văn Phòng Công chứng X công chứng ngày 21/01/2022 vô hiệu.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang theo bản án để điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về án phí: Anh Mai Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,

7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bắc Giang
- TAND, VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng