

Bản án số: 51/2017/DS-PT  
Ngày 25/7/2017

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Xuân Thành

*Các Thẩm phán:* - Ông Trương Công Thi  
- Ông Nguyễn Xuân Điền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông Đoàn Ngọc Thanh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2017/TLPT-DS ngày 26/6/2017 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2017/QĐ-PT ngày 10/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Kim N, sinh năm 1983; Trú tại: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Mai Thị L và ông Nguyễn C; Cùng trú tại: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn C ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Mai Thị L theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2017. Bà L có mặt.

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

3.1. Nguyễn Công T, sinh năm 1987; Trú tại: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.2. Võ Thị S, sinh năm 1972; Trú tại: phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.3. Văn phòng công chứng N; Địa chỉ: phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt D - Chuyên viên pháp lý. Có mặt.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2016, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị Kim N trình bày:*

Vào ngày 11/4/2016, bà Mai Thị L và ông Nguyễn C có mượn tôi số tiền 1.090.000.000 đồng. Và đã được Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng xét xử vào ngày 25/10/2016. Trong thời gian này bà L và ông C không trả tiền cho tôi mà đem tài sản là nhà và đất tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất Số CA 536107 thửa đất số 35, tờ bản đồ số chuyển nhượng cho con trai là Nguyễn Công T. Ngày 06/9/2016 Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án, tôi lo lắng bà L và ông C tẩu tán tài sản trên nên tôi yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tài sản nêu trên của bà L và ông C để trả nợ cho tôi. Tuy nhiên, bà L và ông C đã chuyển nhượng cho con trai là Nguyễn Công T và đã ra sổ. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Mai Thị L trình bày:*

Tôi và bà N có quan hệ vay mượn từ nhiều năm nay và hiện nay tôi còn nợ của bà N số tiền 1.090.000.000 đồng và Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã xử buộc vợ chồng tôi phải trả tiền nhưng chúng tôi vẫn chưa có tiền để trả nợ cho bà N. Ngoài ra, trước đây tôi có vay Ngân hàng và nợ số tiền 750.000.000 đồng, do đến hạn không có tiền để trả nên vào ngày 05/9/2016 tôi có vay của chị S số tiền 750.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng. Bản thân tôi nợ rất nhiều người và tôi có nợ xấu tại Ngân hàng nên không vay được, tôi có nợ chị S số tiền 750.000.000 đồng không có tiền để trả được. Vì vậy, Tôi chuyển nhượng tài sản là nhà và đất tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất Số CA 536107 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 60 bằng hợp đồng tặng cho tài sản cho con trai là Nguyễn Công T mục đích để vay tiền nhưng vẫn không vay được vì con tôi không có giấy phép kinh doanh. Con tôi có hỏi ý kiến bán nhà để trả nợ và vợ chồng chúng tôi đồng ý. Khi T thỏa thuận bán nhà và đất cho chị S với giá

2.000.000.000đ, trừ số tiền tôi vay để trả nợ ngân hàng lấy số là 750.000.000đ thì con tôi nhận tiếp 950.000.000đ và viết giấy nhận cọc tổng cộng 1.700.000.000đ. Con tôi có đưa cho vợ chồng tôi 500.000.000đ để chúng tôi trả nợ, số tiền 450.000.000đ thì T con tôi trả nợ riêng và sử dụng cá nhân hết. Nay chị N khởi kiện thì tôi không đồng ý vì nhà vợ chồng tôi đã tặng cho con và con tôi đã thỏa thuận bán cho chị S.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Công T trình bày:*

Tôi khẳng định lời trình bày của mẹ là đúng; Sau khi sang tên để vay tiền nhưng không vay tiền được thì tôi có hỏi ý kiến của ba mẹ bán nhà, đất nêu trên để trả nợ. Vào ngày 15/9/2016, Tôi đã thỏa thuận bán nhà và đất trên cho bà Võ Thị S với giá 2.000.000.000đ, tôi ký giấy nhận cọc 1.700.000.000đ (trong đó trừ 750.000.000đ vay trước đó để rút số từ ngân hàng và nhận thêm 950.000.000đ). Sau khi nhận thêm 950.000.000đ của bà S, tôi đưa cho ba mẹ tôi 500.000.000đ, tôi dùng trả nợ cá nhân hết 300.000.000đ. Tôi không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất như nguyên đơn yêu cầu.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Võ Thị S trình bày:*

Vào ngày 15/9/2016, Tôi có thỏa thuận mua nhà và đất tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng của ông Nguyễn Công T với giá tiền 2.000.000.000 đồng, Tôi đã đặt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng (trong đó, có 750.000.000đ trước đó vợ chồng bà L, ông C vay để trả nợ ngân hàng, lấy sổ ra để vay lại) và hẹn ngày 02/10/2016 ra phòng công chứng số 3 để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Tuy nhiên việc công chứng không thành vì phòng công chứng số 3 đưa ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng cấm sang tên chuyển dịch tài sản. Vì vậy, tôi không đồng ý yêu cầu hủy sổ của nguyên đơn, tôi mua nhà là ngay tình nên tôi vẫn có nguyện vọng được tiếp tục mua nhà và đất tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là bà Phạm Thị T, chức vụ Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S trình bày:* Theo công văn số 39/CNST ngày 23/01/2017 của bà Phạm Thị T thì ông Nguyễn C và bà Mai Thị L được UBND quận Sơn Trà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 482979 ngày 14/9/2007 với nguồn gốc nhận chuyển đổi tên của ông Nguyễn D và bà Lê Thị N (chết) theo thỏa thuận được UBND phường T chứng nhận ngày 24/5/2005. Sau đó, ông C, bà L lập thủ tục cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với

đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 536170 ngày 24/9/2015.

Ngày 05/9/2016, ông C và bà L lập thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công T theo hợp đồng số 985 được Văn phòng công chứng N chứng nhận và được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S chỉnh lý biến động ngày 07/9/2016. Ông Nguyễn Công T lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 896785 ngày 14/9/2016.

Căn cứ theo các quy định hiện hành tại thời điểm, việc thực hiện trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên bảo đảm đúng quy định.

Ngoài ra, bà T xin vắng mặt trong quá trình tham gia hòa giải và đến khi kết thúc phiên tòa.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng N có ý kiến:* Tại công văn số 52/CCNHS, ngày 31/3/2017 V/v công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 985 ngày 05/9/2016 có nội dung như sau: Hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn C cùng vợ là bà Mai Thị L và ông Nguyễn Công T đã lưu trữ đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy kết hôn, giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đất đối với tài sản tặng cho. Mục lục hồ sơ cũng thể hiện trước khi công chứng hợp đồng, công chứng viên đã thao tác nghiệp vụ kiểm tra giao dịch và phần mềm ngăn chặn tài sản chuyển dịch trên hệ thống tra cứu thông tin của Sở tư pháp và nhận thấy tài sản tài sản tặng cho đủ điều kiện giao dịch nên đã thực hiện việc công chứng. Bên cho và bên nhận tài sản đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng. Do vậy, việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 985 ngày 05/9/2016 là đúng quy định của pháp luật. Để thuận lợi trong quá trình xét xử, Văn phòng công chứng N xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 27/4/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 129, 137 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim N về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà và đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử*

*dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.*

Tuyên xử:

1. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/9/2016 giữa ông Nguyễn C và bà Mai Thị L với ông Nguyễn Công T tại Văn phòng công chứng N thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 896785 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/9/2016.

3. Buộc ông Nguyễn C, bà Mai Thị L và ông Nguyễn Công T phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng), trong đó:

- Ông Nguyễn C và bà Mai Thị L phải trả cho bà số tiền 750.000.000đ.

- Ông Nguyễn Công T phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 950.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và công bố quyền kháng cáo.

Ngày 04/5/2017 và ngày 28/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công T và bà Võ Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm với nội dung: Thẩm phán, HĐXX chấp hành đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Công T và bà Võ Thị S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, bà Võ Thị S và anh Nguyễn Công T vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét đơn kháng cáo của anh Nguyễn Công T và bà Võ Thị S, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bà Mai Thị L và ông Nguyễn C có quan hệ vay mượn tiền của vợ chồng bà Phạm Thị Kim N, ông Bùi H. Quá trình vay mượn tiền bà L và ông C không trả nợ đúng hạn. Ngày 26/8/2016 bà N khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DSST ngày 25/10/2016 của Tòa án quận S đã xử buộc ông Nguyễn C và bà Mai Thị L phải trả cho vợ chồng bà Phạm Thị Kim N 1.090.000.000 đồng tiền gốc và 22.481.250

đồng tiền lãi. Tổng cộng 2 khoản gốc và lãi là 1.112.481.250 đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và trong giai đoạn thi hành án vợ chồng bà L, ông C cho rằng không có khả năng trả nợ cho vợ chồng bà N.

[2] Mặc dù trong quá trình vợ chồng bà N làm đơn khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn C ra Tòa vào ngày 31/8/2016 để kiện đòi số tiền nêu trên, đến ngày 06/9/2016 Tòa án nhân dân quận S thụ lý vụ án số 98/2016 TLST-DS, v/v “*Tranh chấp đòi tiền vay mượn*”. Thế nhưng ngày 05/9/2016, Tại Văn phòng công chứng N, vợ chồng ông C, bà L lại ký hợp đồng tặng cho con trai là anh Nguyễn Công T toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 536107 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/9/2015. Cũng theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của bị đơn đã thể hiện, nhà và đất nêu trên trước đây ông C, bà L thế chấp và vay tại Ngân Hàng TMCP V - Chi nhánh Đà Nẵng để vay số tiền 750.000.000 đồng và cùng ngày 05/9/2016 ông C, bà L đã trả Ngân hàng số tiền nêu trên để được xóa thế chấp, và làm thủ tục tặng cho con trai tài sản (BL 12). Lý giải việc tặng cho con trai tài sản nêu trên, ông C bà L cho rằng để tài sản đứng tên con trai thì sẽ dễ vay của Ngân hàng hơn, vì ông bà có tên trong danh sách nợ xấu. Tuy nhiên lời trình bày của ông C, bà L là không đúng với thực tế bởi vì anh T không làm thủ tục để đi vay tiền Ngân hàng, mà ngay sau khi được ông C, bà L tặng cho Tài Sản thì ngày 15/9/2016 (sau 10 ngày) anh Nguyễn Công T đã nhận tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng và thỏa thuận bán tài sản được tặng cho cho bà Võ Thị S với giá 02 tỷ đồng. Lời khai của bị đơn và bà S cho rằng trước đó có cho ông C, bà L vay 750 triệu để xóa thế chấp vào ngày 05/9/2016 là không phù hợp với chứng cứ là giấy nhận tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng vào ngày 15/9/2016 (BL 207). Từ đó có căn cứ khẳng định tại thời điểm 05/9/2016 ông C và bà L có khoản tiền 750 triệu đồng để xóa thế chấp Ngân hàng, để rút tài sản ra tặng cho con trai.

Sau khi anh T nhận tiền đặt cọc của bà Võ Thị S, vợ chồng ông C, bà L cũng không thanh toán tiền cho bà N, mà dùng số tiền đó để trả nợ cá nhân khác, và cho con trai tiền làm ăn và trả nợ riêng của cá nhân anh Nguyễn Công T.

Từ những tình tiết, diễn biến sự việc nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và xác định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn C và bà Mai Thị L, cho con trai là Nguyễn Công T vào ngày 05/9/2016, tại Văn phòng công chứng N là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà Phạm Thị Kim N là có căn cứ, phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Kim N và giải quyết các hậu quả pháp lý của các giao dịch giữa vợ chồng bà L, ông C với anh T, giữa

bà S với anh T và với vợ chồng ông C bà L, là có cơ sở đúng pháp luật. Do vậy đơn kháng cáo của bà Võ Thị S đề nghị cho phép được mua nhà theo giấy đặt cọc và kháng cáo của anh Nguyễn Công T kháng cáo toàn bộ bản án là không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị S và anh Nguyễn Công T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị S và kháng cáo của anh Nguyễn Công T. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Áp dụng các Điều 122, 129, 137 BLDS 2005; khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 227 BLTTDS 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim N về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà và đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”.

Tuyên xử:

1. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/9/2016 giữa ông Nguyễn C và bà Mai Thị L với ông Nguyễn Công T tại Văn phòng công chứng N thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 896785 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/9/2016.

3. Buộc ông Nguyễn C, bà Mai Thị L và ông Nguyễn Công T phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng), trong đó:

- Ông Nguyễn C và bà Mai Thị L phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 750.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Công T phải trả cho bà Võ Thị S số tiền 950.000.000đồng.

Về án phí: Bà Võ Thị S và anh Nguyễn Công T mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp tạm ứng theo biên lai số 001069 ngày 15/5/2017 và 001074 ngày 16/5/2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay số tiền tạm ứng nêu trên chuyển thành án phí phúc thẩm.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Cục thi hành án dân sự Tp Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Mai Xuân Thành**