

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 59/2021/DSPT

Ngày: 16/4/2021

V/v: *Tranh chấp HĐ chuyển QSDĐ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Năm.

Ông Đinh Xuân Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 57/2021/TLPT-DS ngày 25/01/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2021/QĐ-PT ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Vĩnh H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, T, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: đường H, phường K, thành phố B. Có mặt.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 39, T, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 11, N, khu 2, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Kim T và luật sư Phạm Văn H thuộc Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số N, ngõ N, G, quận Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1956. Có mặt

2. Bà Lương Thị Đ, sinh năm 1955. Vắng mặt

3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1985. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số 11, N, khu 2, phường S, thành phố B.

4. Văn Phòng Công chứng A, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Số 28, Ngõ Miền Thiệu, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tuấn B - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt

5. Văn Phòng Công chứng N, tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ: Số 117, N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Thực - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt

6. Anh Trần Vĩnh L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 187, đường T, phường V thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

7. Chị Trần Ngọc A, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 37, H, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt

Chị Trần Ngọc A ủy quyền cho anh Trần Vĩnh L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 187, đường T, phường V thành phố B. Có mặt

8. Ông Trần Xuân N2, sinh năm 1943 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 187, đường T, phường V, thành phố B. Do bà Nguyễn Thị L1 đại diện. Có mặt

10. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 3, ngõ 169, đường Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (xin vắng mặt).

11. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983; Công tác tại: Công an huyện Y, tỉnh Gia Lai (xin vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Vĩnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn anh Trần Vĩnh H và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Thừa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² tại số 03, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B (*viết tắt là* thừa đất số 248) có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân (*viết tắt là* UBND) thị xã Bắc Ninh giao cho hộ ông Trần Xuân N2 (bố đẻ anh H) theo hình thức giao đất cho thu tiền sử dụng đất vào tháng 8/2000. Ngày 15/6/2002 hộ ông Trần Xuân N2 được UBND thị xã Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là* giấy CNQSDĐ) công nhận sử dụng hợp pháp 60m² đất ở.

Tháng 3/2003, anh H kết hôn với chị Nguyễn Thị H1. Sau khi kết hôn vợ chồng ở chung cùng gia đình ông Trần Xuân N2 và bà Nguyễn Thị L1 tại số nhà 187, đường T, phường V, thành phố B (khi đó anh H là bộ đội, còn chị H1 không công ăn việc làm).

Năm 2005, bố mẹ anh H xin cho chị H1 vào Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh, hiện chị H1 đang làm việc tại phòng giao dịch khu công nghiệp Yên Phong thuộc Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh.

Năm 2008, ông Nhâm, bà Liên tiến hành xây dựng 01 ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất số 248, vợ chồng anh H đóng góp $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí xây dựng ngôi nhà. Sau khi làm xong nhà, vợ chồng anh H được gia đình cho ra ở riêng và ở tại nhà, đất thuộc thửa đất số 248.

Năm 2013, Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy CNQSDĐ đất sang giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng tài sản. Ngày 11/3/2013 ông Trần Xuân N2 có làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy CNQSDĐ. Căn cứ hồ sơ xin cấp đổi, ngày 20/3/2013 UBND thành phố B đã cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Trần Xuân N2.

Sau khi được cấp đổi giấy CNQSDĐ, do anh H và chị H1 có ý định vay vốn Ngân hàng để làm ăn nên anh H và chị H1 có bàn với ông Nhâm và bà Liên làm thủ tục cho vợ chồng anh H đứng tên quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 248 để tiện cho việc vay vốn. Ngày 20/3/2013 tại Văn phòng công chứng A7 (*viết tắt là VPCC A7*) ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) và tài sản gắn liền với đất cho anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1 với nội dung: Ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 tặng cho anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1 thửa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng trên đất có diện tích xây dựng 60m². Căn cứ hợp đồng tặng cho anh H và chị H1 làm thủ tục đăng ký biến động, ngày 11/4/2013 UBND thành phố B đã cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Trần Vĩnh H và chị Nguyễn Thị H1.

Do làm ăn thua lỗ anh H rơi vào cảnh nợ nần nên chị H1 bàn với anh H chuyển nhà đất cho chị H1 đứng tên để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì thời gian đó vợ chồng đang chung sống hoà thuận nên ngày 05/10/2015 tại Văn phòng công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là VPCC Nam Việt*) anh H lập “*Văn bản từ chối nhận tài sản chung*” với nội dung “*Anh H từ chối nhận tài sản chung của vợ chồng là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ 05 để cho chị Nguyễn Thị H1 được đứng tên trên giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được toàn quyền quản lý, sử dụng và quyết định đối với tài sản*”. Căn cứ đơn đăng ký biến động về đất đai của anh H ngày 05/10/2015 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là Sở TNMT Bắc Ninh*) đã cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị H1 đối với thửa đất số 248.

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được 5 ngày. Ngày 28/10/2015 chị H1 làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho em gái là chị Nguyễn Thị N với giá thỏa thuận là 1,2 tỷ đồng, song hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng tặng cho tài sản tại VPCC Nam Việt ngày 28/10/2015. Căn cứ hợp đồng tặng cho lập ngày 28/10/2015 chị N làm thủ tục kê khai biến động về đất đai. Ngày 17/11/2015 chị N được Sở TNMT Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 01/8/2018, chị H1 gửi đơn ly hôn đến Tòa án nhân dân thành phố B (*viết tắt là TANDTP Bắc Ninh*) đề nghị tòa án giải quyết cho vợ chồng ly hôn và giao con

chung. Ngày 13/11/2018, TANDTP Bắc Ninh ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 388/2018/QĐ-HNGĐ công nhận cho anh Trần Vĩnh H và chị Nguyễn Thị H1 ly hôn, giao các con chung cho chị H1 nuôi dưỡng sau ly hôn; tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi ly hôn anh H, chị H1 vẫn sống chung cùng nhau tại nhà số 39 T, phường K, thành phố B là nhà đất đứng tên bố, mẹ chị H1 là ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ. Tháng 02/2019 do hai bên có mâu thuẫn chị H1 trở mặt nói vợ chồng đã ly hôn, không còn liên quan gì nên đuổi anh H ra khỏi nhà.

Sau khi bị chị H1 đuổi ra khỏi nhà, ngày 18/10/2019 anh Trần Vĩnh H có đơn khởi kiện gửi TANDTP Bắc Ninh yêu cầu:

- Tuyên bố Văn bản từ chối tài sản chung của vợ chồng lập 05/10/2015 tại VPCC Nam Việt giữa anh H và chị H1 là thừa đất số 248 vô hiệu. Vì theo anh H đây là hợp đồng giả tạo và lừa dối, chị H1 lừa anh H ký văn bản từ chối tài sản chung, sau đó chị H1 chuyển nhượng cho em gái là chị N nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của anh H. Việc anh H khi thỏa thuận từ chối tài sản chung nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, không nhằm mục đích chuyển nhượng. Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa chị H1 và chị N ngày 28/10/2015 là giả tạo, bản chất giao dịch là quan hệ mua bán, chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất không phải là quan hệ tặng cho.

- Hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 246607, do Sở TNMT Bắc Ninh cấp ngày 23/10/2015 cho chị Nguyễn Thị H1 là thừa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng trên đất, diện tích xây dựng 60m².

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc thừa đất số 248 lập ngày 28/10/2015 tại VPCC Nam Việt giữa chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị N vô hiệu; hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC 246088 do Sở TNMT Bắc Ninh cấp ngày 17/11/2015 cho chị Nguyễn Thị N.

Ngày 11/11/2019, anh H có đơn yêu cầu bổ sung và trình bày: Sau khi nhận chuyển QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, ngày 16/7/2019 tại VPCC Nam Việt chị Nguyễn Thị N và bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ đã ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với nội dung chị N tặng cho ông C, bà Đ quyền sử dụng thừa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 60m². Anh H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/7/2019 giữa bên tặng cho là chị Nguyễn Thị N, bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ vô hiệu. Hủy nội dung đăng ký biến động về đất đai do Sở TNMT tỉnh Bắc Ninh xác nhận ngày 25/7/2019 công nhận ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ có quyền sử dụng hợp pháp đất và nhà ở tại thừa đất số 248.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Về quan hệ vợ chồng giữa chị và anh H như anh H trình bày là đúng. Năm 2018 chị và anh H ly hôn xuất phát từ mâu thuẫn vợ chồng, việc chị và anh H ly hôn là tự nguyện không có việc ly hôn giả tạo.

Nguồn gốc thửa đất số 248 là do UBND thị xã Bắc Ninh cấp cho gia đình anh H đứng tên hộ ông Trần Xuân N2 (bố anh H) vào tháng 8/2000. Ngày 15/6/2002, hộ ông Trần Xuân Nhân được UBND thị xã Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ. Tháng 3/2003 chị kết hôn với anh H, năm 2008 bố mẹ anh H xây 01 ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m² trên thửa đất số 248 hết 320.000.000đ, khi xây nhà vợ chồng chị đóng góp 160.000.000đ. Sau khi làm xong nhà bố mẹ anh H cho vợ chồng ra ở riêng tại thửa đất 248. Ngày 20/3/2013 tại VPCC Nam Việt ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng chị thửa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng trên đất có diện tích xây dựng 60m². Ngày 11/4/2013, UBND thành phố B đã cấp giấy CNQSDĐ cho chị và anh H.

Do anh H ăn chơi, vay nợ tiền bạc của nhiều người không thể cải tạo được, một mình chị ngoài phải lo toan cuộc sống gia đình còn phải lo vay mượn tiền bạc của những người thân thích của gia đình bên nhà chị để trả nợ cho anh H, giúp cho anh H ổn định công tác (số tiền chị trực tiếp đứng ra trả nợ cho anh H chị đã có tài liệu gửi cho Tòa án). Do thu nhập của vợ chồng chỉ đủ trang trải cuộc sống, không thể có tiền để trả cho các khoản nợ đã vay. Chị và anh H đã bàn và thống nhất cùng bố mẹ chồng để cho mình chị đứng tên trên giấy tờ nhà đất tại thửa đất số 248 với mục đích thuận lợi cho việc chuyển nhượng tài sản và được mọi người đồng ý. Ngày 05/10/2015 tại VPCC Nam Việt, anh H tự nguyện làm văn bản từ chối tài sản chung giao cho chị một mình đứng tên trên giấy tờ nhà đất và toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với tài sản chung của vợ chồng. Sau khi anh H làm thủ tục từ chối tài sản chung chị tiến hành đăng ký biến động về đất đai và đứng tên trên giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/10/2015 theo quy định của pháp luật.

Do em gái chị là Nguyễn Thị N vào thời gian đó có nhu cầu tìm mua nhà đất, sau khi thống nhất với anh H và bố mẹ chồng là ông Nhâm, bà Liên chị đã thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng cho chị N thửa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng trên đất với giá 1,2 tỷ đồng, song vì là chị em ruột và để bớt các khoản thuế với Nhà nước hai bên thống nhất làm thủ tục tặng cho. Ngày 28/10/2015 tại VPCC Nam Việt hai bên thống nhất ký kết hợp đồng tặng cho tài sản. Số tiền 1,2 tỷ đồng do chuyển nhượng tài sản chị dùng để trả toàn bộ các khoản đã vay của người thân trước đó để trả nợ cho anh H, thực tế số tiền chị vay mượn người thân để thanh toán trả cho anh H là 1.217.500.000đ. Anh H trình bày việc vợ chồng thỏa thuận anh H từ chối tài sản chung nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, chị lừa dối anh H và gia đình anh H nhằm chiếm đoạt tài sản là không đúng, chị đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của anh H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Anh Trần Vĩnh L trình bày: Thửa đất số 248 có nguồn gốc là do UBND thị xã Bắc Ninh cấp cho gia đình anh ngày 25/8/2000, anh có đưa tiền để bố mẹ anh mua thửa đất trên. Tháng 4/2002, bố mẹ anh làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ, đã được UBND thị xã Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ ngày 15/6/2002. Thời điểm cấp đất và thời điểm cấp giấy CNQSDĐ, hộ gia đình anh gồm có: Bố anh là Trần Xuân N2, mẹ

anh là Nguyễn Thị L1, chị gái anh là Trần Ngọc A, em trai anh là Trần Vĩnh H và anh.

Tháng 3/2003, anh H kết hôn với chị H1. Vợ chồng anh H ở chung với bố mẹ anh tại nhà số 187, đường T, phường V, thành phố B. Năm 2008, bố mẹ anh xây 01 ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m² trên thửa đất số 248 và cho vợ chồng anh H ra ở riêng.

Ngày 20/3/2013, bố mẹ anh đã tự ý ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m² cho vợ chồng anh H mà chị em anh không biết. Bố mẹ không nói gì với chị em anh, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị em anh. Tháng 02/2019 khi chị H1 đuổi anh H ra khỏi nhà thì chị em anh mới biết. Nay anh Lâm đề nghị Tòa án:

- Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ là thửa số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng giữa bố mẹ anh với anh H, chị H1 tại VPCC A7.

- Hủy giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BN 507287, vào sổ cấp GCN số CH00351 do UBND thành phố B cấp ngày 11/4/2013 cho anh H, chị H1.

2. *Chị Trần Ngọc A* cũng trình bày và đồng ý với ý kiến của anh Trần Vĩnh L.

3. *Ông Trần Xuân N2 trình bày:* Thửa đất số 248 có nguồn gốc là do UBND thị xã Bắc Ninh cấp cho gia đình ông ngày 25/8/2000. Tháng 4/2002, vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ, đã được UBND thị xã Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông ngày 15/6/2002. Thời điểm cấp đất và thời điểm cấp giấy CNQSDĐ, hộ gia đình ông gồm có: Ông, vợ ông là bà Nguyễn Thị L1, con gái Trần Ngọc A, con trai Trần Vĩnh L và Trần Vĩnh H.

Tháng 3/2003, anh H kết hôn với chị H1 và ở chung với vợ chồng ông tại số nhà 187, đường T, phường V, thành phố B. Năm 2008 vợ chồng ông xây 01 ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m² trên thửa đất thửa số 248 hết 320.000.000đ, vợ chồng anh H đóng góp 160.000.000đ, sau đó vợ chồng ông cho vợ chồng anh H, chị H1 ra ở riêng.

Ngày 20/3/2013, vợ chồng ông đã tự ý ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng cho vợ chồng anh H, chị H1 mà không nói gì với các con là Trần Ngọc A và Trần Vĩnh L.

Nay anh Lâm yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 20/3/2013 là thửa số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng giữa vợ chồng ông với anh H và chị H1 tại VPCC A7. Hủy giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố B cấp ngày 11/4/2013 cho anh H, chị H1 thì ông đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

4. *Bà Nguyễn Thị L1* cũng trình bày và đồng ý với ý kiến của ông Trần Xuân N2.

5. *Chị Nguyễn Thị N trình bày:* Chị và chị Nguyễn Thị H1 là chị em ruột. Tháng 10/2015, biết tin chị H1 muốn chuyển nhượng nhà ở và đất ở tại thửa đất số 248, chị đã đến gặp chị H1 nói chuyện và được chị H1 đồng ý chuyển nhượng cho chị nhà, đất

tại thửa đất số 248 đứng tên chị H1 trên giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng. Do quan hệ gia đình nên khi làm thủ tục chuyển nhượng tại VPCC Nam Việt hai bên thống nhất làm hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Số tiền 1,2 tỷ đồng theo thỏa thuận chị đã thanh toán đủ cho chị H1 và chị H1 đã bàn giao nhà, đất cho chị quản lý sử dụng, chị đã kê khai đăng ký đứng tên trên giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quá trình sử dụng đất do không có nhu cầu sử dụng nên tháng 4/2019 chị đã ký hợp đồng cho anh Nguyễn Văn T công tác Bệnh viện Hoàn Mỹ thuê với thời hạn thuê 02 năm. Trong thời gian cho anh Thảo thuê nhà. Ngày 16/7/2019 tại VPCC Nam Việt chị làm thủ tục tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 248 cho bố mẹ là ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ.

Chị N khẳng định việc mua bán chuyển nhượng đất giữa chị và chị H1 là ngay tình, trong thời gian chị trực tiếp quản lý sử dụng từ tháng 10/2015 đến khi vợ chồng anh H, chị H1 ly hôn anh H không có ý kiến thắc mắc hay khiếu kiện gì. Việc anh H đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa chị với chị H1 và đề nghị hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho chị và giấy CNQSDĐ cho bố mẹ chị là không có căn cứ, chị không đồng ý.

6. Ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ do ông C đại diện trình bày: Ngày 16/7/2019, tại VPCC Nam Việt, con gái ông là Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m², về bản chất giao dịch là quan hệ mua bán chuyển nhượng giữa hai con ông là Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị T1. Cụ thể: tháng 7/2019 ông có vào chơi thăm vợ chồng Thảo là Công an đang công tác tại thị trấn Kơn Dơng, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai và có nói chuyện với chị Thảo về việc Nguyên có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 248. Do có nhu cầu mua nhà đất tại Bắc Ninh để sau này khi về hưu có chỗ ở gần bố, mẹ và chị em trong gia đình nên Thảo có thỏa thuận mua lại nhà đất của Nguyên với giá 2 tỷ đồng. Vì thời điểm đó Thảo đang bận công tác không ra để làm thủ tục mua bán chuyển nhượng nhà đất với Nguyên được nên Thảo có đưa tiền và nhờ vợ chồng ông làm thủ tục đứng tên nhà đất mua bán giúp. Do là quan hệ gia đình và đỡ phải đóng thuế chuyển nhượng tài sản nên khi làm thủ tục chuyển quyền nhà, đất giữa vợ chồng ông với con gái là Nguyễn Thị N không làm hợp đồng chuyển nhượng mà làm hợp đồng tặng cho. Ngày 25/7/2019 vợ chồng ông được Sở TNMT tỉnh Bắc Ninh đăng ký có quyền sử dụng hợp pháp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 248, ông C khẳng định việc mua bán chuyển nhượng là ngay thẳng. Nay anh H yêu cầu:

- Hủy giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CC 246088, vào sổ cấp GCN số CS0574 do Sở TNMT Bắc Ninh cấp ngày 17/11/2015 cho chị Nguyễn Thị N là thửa đất số 248.

- Hủy giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CC 246088, vào sổ cấp GCN số CS0574 do Sở TNMT Bắc Ninh cấp ngày 17/11/2015 bổ sung trang 3 cho vợ chồng ông là thửa đất số thửa số 248 thì ông không đồng ý.

7. *Chị Nguyễn Thị T1 trình bày:* Chị là con gái ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ. Tháng 7/2019 ông C có vào thị trấn Kon Dong thăm chị và các cháu thì chị biết em gái chị là Nguyễn Thị N cần bán ngôi nhà tại số 3, ngõ 169, đường Hồ Thành, phường V, thành phố B (nguồn gốc nhà là của chị Nguyễn Thị H1) sau khi trao đổi thống nhất với chị N giá cả mua bán, chuyển nhượng chị đã đưa cho ông C 2 tỷ đồng để trả cho chị N và nhờ bố mẹ chị làm thủ tục chuyển quyền và đứng tên trên giấy CNQSDĐ và nhà ở. Chị Thảo khẳng định ý kiến của mình là sự thật và đề nghị Tòa xem xét giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

8. *VPCC A7 do ông Đỗ Tuấn Bích trình bày:* Ngày 20/3/2013 ông Trần Xuân N2 và bà Nguyễn Thị L1 đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 120m² ở số nhà 03, ngõ 169, Hồ Thành, phường V cho anh Trần Vĩnh H và chị Nguyễn Thị H1 tại VPCC A7. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện.

Nay anh Lâm yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2013 là thửa đất số 248 thì ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ông Đỗ Tuấn Bích đề nghị xét xử vắng mặt.

VPCC Nam Việt do ông Nguyễn Hữu Thực trình bày: Ngày 05/10/2015 anh Trần Vĩnh H ký vào văn bản từ chối tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng tại số nhà 03, ngõ 169, Hồ Thành, V cho chị Nguyễn Thị H1 tại VPCC Nam Việt. Việc từ chối tài sản chung là hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 28/10/2015, chị Nguyễn Thị H1 đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng cho chị Nguyễn Thị N tại VPCC Nam Việt. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 16/7/2019, chị Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng cho ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ tại VPCC Nam Việt. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện.

Nay anh H yêu cầu huỷ văn bản từ chối tài sản chung ngày 05/10/2015 giữa anh H và chị H1; huỷ hợp đồng tặng cho ngày 28/10/2015 giữa chị H1 với chị N; huỷ hợp đồng tặng cho ngày 16/7/2019 giữa chị N với ông C, bà Đ là thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng tại số nhà 03, ngõ 169, Hồ Thành, V thì ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ông Nguyễn Hữu Thực đề nghị xét xử vắng mặt.

9. *Anh Nguyễn Văn T trình bày:* Ngày 01/4/2019 do có nhu cầu về chỗ ở anh có ký hợp đồng thuê của chị Nguyễn Thị N ngôi nhà 02 tầng có địa chỉ tại số 3, ngõ 169, đường Hồ Thành, phường V, thành phố B với thời gian thuê 02 năm, giá thuê 4.500.000đ/tháng (hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản). Quá trình sử dụng nhà thuê anh không cải tạo, sửa chữa gì, nay tài sản là nhà ở anh đang thuê có tranh chấp anh xác định bản thân không có quyền, lợi ích liên quan gì và cũng không có yêu cầu hay đề nghị gì. Anh Thảo đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt anh theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36, Điều 147, 157, 165, khoản 2, Điều 184, 227, 228, 235, 264, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, 108, 109, 122, 124, 128, 129, 132, 136, 137, 214, 217, 219, 221, 223, 410, 412 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 101, 102, 117, 122, 124, 131, 132, 133, 166, 212 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 9 Luật đất đai năm 2003, khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013, Điều 111 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 121, 122 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Trần Vĩnh H; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Vĩnh L.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 60m² có địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B giữa bên tặng cho là ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận tặng cho là anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1 lập ngày 20/3/2013 tại Văn phòng Công chứng A7, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản từ chối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 60m² có địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B của anh Trần Vĩnh H lập ngày 05/10/2015 tại Văn phòng công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng diện tích xây dựng 60m² địa chỉ tại: Số 03, ngõ 169, đường Hồ Thành, phường V, thành phố B giữa bên tặng cho là chị Nguyễn Thị H1 với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị N lập ngày 28/10/2015 tại Văn phòng công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và ngôi nhà 02 tầng trên đất diện tích xây dựng 60m² địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B giữa bên tặng cho là chị Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ lập ngày 16/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

Ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L, anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1 do ông Trần Xuân N2 đại diện thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 60m², địa chỉ tại: Số 03, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ quyết định của bản án hộ ông Trần Xuân N2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất cũng như các chủ thể có quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 11/11/2020 chị Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 19/11/2020 anh Trần Vĩnh L kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố: Văn bản từ chối tài sản của anh Trần Vĩnh H, các văn bản tặng cho QSDĐ (đối với thửa đất số 248) vô hiệu và hủy các giấy CNQSDĐ cấp cho anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Chấn và bà Lương Thị Đ (đối với thửa đất số 248), hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn Chấn và bà Lương Thị Đ phải trả lại cho bố mẹ và ba chị em anh thửa đất số 248 và ngôi nhà 02 tầng trên đất, bố mẹ anh trả cho anh H và chị H1 một phần giá trị ngôi nhà 02 tầng trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Chị Nguyễn Thị N khai chị tự nguyện tặng cho thửa đất số 248 và ngôi nhà hai tầng trên đất cho bố mẹ chị là ông C, bà Đ. Chị không chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T1 với giá 2 tỷ đồng như chị Thảo và ông C khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí: Sửa bản án sơ thẩm số: 05/2020/DS - ST ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B về nội dung vụ án và án phí. Cụ thể:

- Tuyên buộc ông C, bà Đ có trách nhiệm trả cho ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L và anh Trần Vĩnh H do ông Trần Xuân N2 đại diện thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng diện tích xây dựng 60m².

- Ông Nhâm, bà Liên không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chị H1, anh Lâm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, xác định đúng đầy đủ người tham gia tố tụng và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1 và anh Trần Vĩnh L nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Anh Lâm kháng cáo một phần bản án: Đề nghị tuyên hủy giấy CNQSDĐ do UBND thành phố B cấp cho anh H, chị H1 ngày 11/4/2013; hủy giấy CNQSDĐ do Sở TNMT Bắc Ninh cấp cho chị H1 ngày 23/10/2015; hủy giấy CNQSDĐ do Sở TNMT Bắc Ninh cấp cho chị N ngày 17/11/2015; hủy giấy CNQSDĐ do Sở TNMT Bắc Ninh cấp cho ông C, bà Đ ngày 17/11/2015; hủy Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2019 giữa chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Văn T; buộc ông C, bà Đ trả cho bố mẹ anh và 3 chị em thừa đất và tài sản trên đất. Bố mẹ anh phải trích trả cho anh H, chị H1 một phần giá trị tài sản là ngôi nhà 2 tầng. Nội dung kháng cáo của anh Lâm trùng với kháng cáo của chị H1 vì chị H1 kháng cáo toàn bộ bản án, nên xem xét kháng cáo của chị H1 cũng đồng thời xem xét kháng cáo của anh Lâm.

[2] . Nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 248 là đất Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Trần Xuân N2 tháng 8/2000 có thu tiền sử dụng đất. Ngày 15/6/2002 được UBND thị xã Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ. Khi đó hộ gia đình ông Trần Xuân N2 có: Ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 và ba con là chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L và anh Trần Vĩnh H; ba con của ông Nhâm đều đóng góp tiền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nhâm để nộp Nhà nước. Như vậy, quyền sử dụng thửa đất số 248 là tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005 (*viết tắt là BLDS 2005*). Vì vậy, có căn cứ xác nhận thửa đất số 248 là tài sản chung của ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L và anh Trần Vĩnh H.

Tháng 3/2003 anh Trần Vĩnh H kết hôn với chị Nguyễn Thị H1. Năm 2008 vợ chồng ông Nhâm, bà Liên có xây 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 60m² trên thửa đất số 248 hết 320.000.000đ. Vợ chồng anh H, chị H1 có đóng góp 160.000.000đ. Vì vậy, xác nhận ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 60m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1.

Ngày 20/3/2013, tại VPCC A7 ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 đã ký Hợp đồng tặng cho thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích 60m² cho vợ chồng anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1.

Như phân tích ở trên thì thửa đất số 248 là tài sản chung của hộ gia đình nhưng chỉ có ông Nhâm, bà Liên làm thủ tục tặng cho mà không được sự đồng ý của anh Trần Vĩnh L, chị Trần Ngọc A là đã vi phạm Điều 9 Luật Đất đai 2003; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013; Điều 109 của BLDS năm 2005 (*Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý, đối với các loại tài sản khác phải được đa số các thành viên*

từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý - khoản 2 Điều 109 BLDS 2005). Do đó, hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 20/3/2013 giữa bên tặng cho là ông Nhâm, bà Liên và bên nhận tặng cho là anh H, chị H1 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Ngọc A và anh Lâm, nên hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm về chủ thể tặng cho. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nhâm, bà Liên với anh H, chị H1 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Ngày 05/10/2015, anh Trần Vĩnh H ký văn bản từ chối tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng cho chị Nguyễn Thị H1. Tại thời điểm này anh H, chị H1 chỉ đứng tên duy nhất tài sản có giá trị là thửa số 248 cùng tài sản trên đất; cũng tại thời điểm này anh H còn nợ: anh Đàm Xuân Quân, anh Nguyễn Văn Hiệp, anh Tống Ngọc Hoàng... nên việc anh H ký văn bản từ chối tài sản chung là do sức ép nợ nần, sợ mất nhà đất nên anh H và chị H1 đã bàn nhau để anh H từ chối tài sản chung để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Phía chị H1 khẳng định ngày 05/10/2015 tại VPCC Nam Việt anh H từ chối tài sản chung là tự nguyện không hề bị ai ép buộc hay lừa dối, mục đích anh H từ chối để chị một mình đứng tên nhà, đất thuận lợi cho việc chuyển nhượng tài sản lấy tiền trả nợ cho anh H, giữ việc làm cho anh H và thực tế sau khi anh H từ chối tài sản cho chị đứng tên và toàn quyền định đoạt tài sản. Ngày 28/10/2015 chị đã chuyển nhượng nhà đất trên cho em gái là chị Nguyễn Thị N với giá 1,2 tỷ đồng. Chị H1 đã dùng toàn bộ số tiền chuyển nhượng tài sản để thanh toán trả các khoản chị đã vay của người thân để trang trải cho các khoản nợ của anh H trước đó như: Ngày 25/5/2015 vay của bà Nguyễn Thị Hậu ở Trung Sơn, Việt Yên, Bắc Giang 116.500.000đ; ngày 02/12/2008 vay của bà Nguyễn Thị Dung ở Hữu Ái, Giang Sơn, Gia Bình 2.500USD; ngày 01/7/2013 vay của em gái là Nguyễn Thị T1 trú tại thị trấn Kon Đông, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai 300.000.000đ; các ngày 3/7/2003, 01/6/2008, 03/11/2012 và 3/4/2015 vay của mẹ đẻ là bà Lương Thị Đ tổng số tiền là: 11.000.000đ + 100.000.000đ + 150.000.000đ + 300.000.000đ = 561.000.000đ. Như vậy, chị H1 cũng thừa nhận anh H từ chối đứng tên nhà đất để chị bán nhà lấy tiền trả cho một số người trong đó có trả cho em gái và mẹ chị H1. Cả anh H và chị H1 đều xác nhận anh H nợ nhiều người và việc anh H từ chối tài sản chung để cho các chủ nợ khó có thể đòi được anh H, việc trả nợ cho những người anh H vay là do chị H1 quyết định trả hay không trả. Vì vậy, anh H xác định ngày 05/10/2015 anh làm văn bản từ chối tài sản với mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ. Như vậy mục đích từ chối tài sản chung của anh H nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là vi phạm điều cấm của pháp luật nên văn bản từ chối tài sản chung ngày 05/10/2015 của anh Trần Vĩnh H lập tại VPCC Nam Việt vô hiệu.

[2.3] Xét hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản trên đất ngày 28/10/2015 giữa chị Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Thị N thì thấy: Các bên trong giao dịch đều thừa nhận bản chất của giao dịch là mua bán, chuyển nhượng tài sản, cụ thể chị H1 chuyển nhượng cho chị N với số tiền 1,2 tỷ đồng nhưng để tránh phải nộp thuế và là chỗ chị em ruột với nhau nên chị H1 và chị N đã làm không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất mà hai chị đã ký hợp đồng tặng cho. Việc ký hợp đồng như vậy là giả tạo để che dấu cho một hành vi khác. Việc chị H1 ký hợp đồng tặng cho chị

N là để che dấu hợp đồng chuyển nhượng, là giao dịch che dấu giao dịch khác nên theo quy định của pháp luật giao dịch này bị vô hiệu.

Đối với hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ, Hội đồng xét xử thấy: Ban đầu ông C và chị Thảo xác nhận đây thực chất cũng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị N và chị Thảo với số tiền 2 tỷ đồng. Tuy nhiên, do điều kiện công tác chị Thảo không trực tiếp ra ký hợp đồng được nên chị Thảo đã chuyển cho ông C, bà Đ 2 tỷ đồng để trả cho chị N. Cũng vì là chỗ chị em trong nhà nên để giảm bớt các khoản thuế phải nộp cho Nhà nước nên giữa hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng tặng cho.

Như vậy, việc hai bên ký hợp đồng tặng cho là nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên. Theo ông C thì giao dịch liên quan đến tài sản tặng cho giữa chị H1 với chị N và chị N với vợ chồng ông là ngay tình. Bởi thời điểm, chị H1 ký hợp đồng tặng cho chị N cũng như thời điểm chị N ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông thì chị H1, chị N đều đứng tên chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất và chủ sở hữu hợp pháp của tài sản trên đất theo quy định của pháp luật, do đó phải được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, do khi chị H1, chị N, ông C, bà Đ ký hợp đồng tặng cho là để che dấu hợp đồng chuyển nhượng, vì thế giao dịch này không đảm bảo quy định của pháp luật về giao dịch ngay tình nên quyền lợi của người thứ ba không được bảo theo quy định của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản trên đất giữa chị H1 và chị N và hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa chị N với ông C, bà Đ vô hiệu là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Như phân tích nêu trên, do Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa số 248 được lập ngày 20/3/2013 giữa ông Nhâm, bà Liên với anh H, chị H1 bị vô hiệu; Văn bản từ chối tài sản chung ngày 05/10/2015 của anh H vô hiệu nên theo quy định tại Điều 138 BLDS năm 2005 thì giao dịch tặng cho ngày 28/10/2015 giữa chị H1 và chị vô hiệu (Điều 138 BLDS 2005 không bảo vệ quyền lợi của người thứ 3, chỉ bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 khi được nhận tài sản thông qua việc bán đấu giá hay nhận tài sản theo quyết định của bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật). Ông C cho rằng giao dịch tặng cho tài sản ngày 16/7/2019 giữa chị N với vợ chồng ông là ngay tình được BLDS năm 2015 bảo vệ. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho giữa chị H1 và chị N và giữa chị N và ông C, bà Đ bị vô hiệu do giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy giao dịch này giữa các bên là không ngay tình nên quyền lợi của người thứ 3 không được pháp luật bảo vệ.

[2.4] Xét yêu cầu đề nghị huỷ hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2019 thì thấy: Việc ký kết giữa chị N và anh Thảo là ngay tình nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật; tuy nhiên hợp đồng đã hết thời hạn từ ngày 01/4/2021 nên không cần thiết phải huỷ hợp đồng như yêu cầu của anh Lâm.

[2.5] Về yêu cầu huỷ các giấy CNQSDĐ của anh Trần Vĩnh H và anh Trần Vĩnh L thấy rằng, giấy CNQSDĐ cấp cho: Anh Trần Vĩnh H và chị Nguyễn Thị H1; chị Nguyễn Thị H1; chị Nguyễn Thị N; ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ trên cơ

sở thực hiện đăng ký biến động về đất đai thông qua các giao dịch nên theo quy định của pháp luật đây không phải là quyết định hành chính cá biệt mà là thủ tục hành chính nên không thuộc đối tượng để Tòa án xem xét hủy quyết định cá biệt. Trên cơ sở tuyên các văn bản, hợp đồng vô hiệu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại phiên tòa ông C xuất trình giấy CNQSDĐ số CT 336899, số vào sổ cấp GCN: CS00808 ngày 20/5/2020 của Sở TNMT tỉnh Bắc Ninh cho ông Nguyễn Văn Chấn và bà Lương Thị Đ đối với thửa đất số 248 và tài sản gắn liền với đất. Xét thấy: Thửa đất số 248 và tài sản gắn liền với đất là tài sản tranh chấp và đang được TANDTP Bắc Ninh thụ lý giải quyết, tuy nhiên khi chưa có quyết định của Tòa án xác định chủ sở hữu tài sản thì Sở TNMT tỉnh Bắc Ninh lại cấp giấy CNQSDĐ cho ông C và bà Đ là không hợp lệ.

[2.6] Phía chị N cho rằng chị mua thửa đất số 248 và tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng của chị H1 với giá 1,2 tỷ đồng; chị Thảo mua nhà đất trên của chị N với giá 2 tỷ đồng. Tuy nhiên anh H không thừa nhận có việc mua bán và anh H cũng không nhận tiền của chị N. Cả chị N, chị Thảo cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tại phiên tòa, chị N và ông C lại thay đổi lời khai và trình bày không có việc chị N bán đất cho chị Thảo với giá 2 tỷ đồng mà do chị N tự nguyện tặng cho ông C. Như vậy, lời khai của các đương sự trước sau bất nhất nên không có căn cứ chấp nhận. Đối với số tiền 1,2 tỷ đồng chị N có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[2.7] Do thửa đất số 248 và tài sản trên đất là tài sản chung của hộ gia đình ông Nhâm gồm: Ông Nhâm, bà Liên, chị Ngọc A, anh Lâm và anh H. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên trả đất và tài sản trên đất cho hộ gia đình ông Nhâm và chị H1 là không đúng. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm, tuyên trả đất và tài sản trên đất cho hộ ông Nhâm và buộc hộ ông Nhâm trích trả giá trị ngôi nhà trên đất cho anh H, chị H1 mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do tài sản này hiện do ông C và bà Đ quản lý nên cần buộc ông C và bà Đ trả lại cho ông Nhâm, bà Liên, chị Ngọc A, anh Lâm và anh H. Ông Nhâm, bà Liên, chị Ngọc A và anh Lâm phải có nghĩa vụ trích trả cho anh H và chị H1 $\frac{1}{2}$ tài sản trên đất trị giá 89.000.000đ, cụ thể mỗi người 44.500.000đ.

[2.8] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc ra 02 quyết định tạm đình chỉ với 2 số khác nhau nhưng nội dung đều giống nhau; ghi sai địa chỉ của ông C (ông C ở khu 2 thì ghi là ở khu 3); xét xử ngày 05/11/2020 nhưng Biên bản phiên tòa ghi ngày 05/10/2020; việc tổng đạt các quyết định cho đương sự chưa đầy đủ. Đây là những thiếu sót về tố tụng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, xét thấy: những thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần thiết phải hủy án như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa chị H1 và chị N; giữa chị N và ông C, bà Đ nhưng không kiến nghị thu hồi giấy CNQSDĐ cấp cho chị N, ông C và bà Đ là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của anh Trần Vĩnh L, không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1. Sửa bản án sơ thẩm.

[3] Án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Anh Trần Vĩnh L, chị Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số: 05/2020/DSST ngày 05/11/2020 của TAND thành phố B.

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, 108, 109, 122, 128, 129, 132, 137, 214, 410, 412 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 101, 102, 117, 122, 124, 131, 132, 166, 212 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 9 Luật đất đai năm 2003, khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013, Điều 111 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Trần Vĩnh H; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Vĩnh L.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 120m² có địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh giữa bên tặng cho là ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận tặng cho là anh Trần Vĩnh H, chị Nguyễn Thị H1 lập ngày 20/3/2013 tại Văn phòng Công chứng A7, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản từ chối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 120m² có địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh của anh Trần Vĩnh H lập ngày 05/10/2015 tại Văn phòng công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 120m² địa chỉ tại: Số 03, ngõ 169, đường Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh giữa bên tặng cho là chị Nguyễn Thị H1 với bên nhận

tặng cho là chị Nguyễn Thị N lập ngày 28/10/2015 tại Văn phòng công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 120m² địa chỉ tại: Số 3, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh giữa bên tặng cho là chị Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Đình C và bà Lương Thị Đ lập ngày 16/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Nam Việt, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Đình C, bà Lương Thị Đ phải trả cho ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L và anh Trần Vĩnh H thửa đất số 248, tờ bản đồ 05, diện tích 60m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 120m², địa chỉ tại: Số 03, ngõ 169, Hồ Thành, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 336899, số vào sổ cấp GCN: CS00808 ngày 20/5/2020 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Ninh cho ông Nguyễn Văn Chân và bà Lương Thị Đ

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ quyết định của bản án hộ ông Trần Xuân N2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất cũng như các chủ thể có quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Xuân N2, bà Nguyễn Thị L1, chị Trần Ngọc A, anh Trần Vĩnh L, anh Trần Vĩnh H phải trích trả cho chị Nguyễn Thị H1 giá trị tài sản đóng góp xây dựng ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất số 248 là 44.500.000đ (bốn mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

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 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.

4. Án phí: Chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 2.525.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân N2 và bà Nguyễn Thị L1.

Anh Trần Vĩnh H, anh Trần Vĩnh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Trần Vĩnh H 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2018/0002192, ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả cho anh Trần Vĩnh L 300.000đ tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số AA/2019/0000320 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Vĩnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 5.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận anh H đã nộp 5.000.000đ, chị H1 phải trả cho anh H 5.000.000đ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai