TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số 34/2020/DS-PT
Ngày 02/12/2020
V/v *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến, ông Nguyễn Thanh Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 240/TBTL-TA ngày 05/8/2020 về *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu"* do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: TP. N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

1.2. Ông T, sinh năm 1967, có mặt;

Địa chỉ tạm trú: TP Hà Nội. Địa chỉ cư trú: USA.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Huy T và luật sư Vũ Thị T1 B, thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Huy T và cộng sự; địa chỉ: thành phố Hà Nội; 02 Luật sư có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: phường Lộc T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là Luật sư Đặng Văn C - Văn phòng Luật sư Đặng Văn C, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng, Luật sư C có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Chị Trần Quỳnh A; tạm trú: 24/7 H, phường Lộc T, TP. N, Khánh Hòa; Địa chỉ cư trú: Canada. Chị Trần Quỳnh A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền được chứng nhận/hợp pháp hóa lãnh sự của Đại sứ

quán nước Cộng hòa XHCN Việt Nam tại Canada số 01/8/2019/CNLS/HPHLS ngày 15/8/2019.

3.2. Ông Nguyễn T1 T, bà Nguyễn Thị Ngọc T; trú tại: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa mặt.

3.3. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Phạm A T - Công chứng viên; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

4. Kháng cáo, kháng nghị: Bị đơn-bà Nguyễn Thị T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông T đăng ký kết hôn, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa công nhận tại *Giấy chứng nhận kết hôn* số đăng ký 57/97 quyển số 06 ngày 07/3/1997. Sau khi kết hôn, bà T chỉ ở nhà nội trợ, kinh tế, tài sản và tiền bạc của gia đình có được đều từ thu nhập của ông T hành nghề Luật sư. Cha mẹ bà T là vợ chồng cụ Nguyễn X sau khi bán nhà 27 M thì chia tiền bán nhà cho các con. Ông Nguyễn T (anh trai bà T, em ruột bà Nguyễn Thị T) dùng 2 cây vàng được cha mẹ chia để mua và đứng tên nhà 39 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Sau đó, ông Nguyễn T sang Lào sinh sống nên tặng cho vợ chồng chị ruột là bà Nguyễn Thị T (có chồng là ông Lê Văn T1) nhà 39 L. Ông T và bà T bỏ tiền đầu tư xây dựng nhà nhưng do bà T *"vỡ nợ"* nên bà T dùng tiền do ông T kiếm được trả nợ thay cho bà T (bà T là chị gái bà T), vì vậy, vợ chồng bà T thống nhất sang tên (ký Hợp đồng tặng cho) căn nhà cho vợ chồng bà T nhưng ông T là người Mỹ nên mình bà T ký tên nhận tặng cho và ngày 04/2/2013 bà T được UBND thành phố N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BI 134584 đối với nhà 39 L.

Do bà T và ông T làm việc và sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, nên giao căn nhà 39 L cho bà T trông coi và cho thuê. Năm 2015 con bà T là chị Trần Quỳnh A muốn xin Visa trước hết qua Mỹ chơi sau tìm trường xin du học mà để xin Visa phải có người bảo lãnh tài chính. Vì vậy, vợ chồng bà T đồng ý dùng nhà đất 39 L bảo lãnh tài chính cho cháu Quỳnh A. Khi bà T dẫn cháu Quỳnh A lên Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa để làm thủ tục bảo lãnh tài chính thì Công chứng viên hướng dẫn *"dì không bảo lãnh tài chính được cho cháu"* nên hướng dẫn bà T làm thủ tục tặng cho bà T (mẹ Quỳnh A) nhà 39 L để bà T làm thủ tục bảo lãnh cho con, do đó, bà T đồng ý với điều kiện (thỏa thuận miệng) khi cháu Quỳnh A có Visa qua được Mỹ thì bà T sẽ cùng bà T lên phòng Công chứng hủy Hợp đồng tặng cho. Sau khi chuyển sang tên nhà 39 L cho bà T thì bà T giúp bà T làm thủ tục bảo lãnh tài chính và xin được Visa cho cháu Quỳnh A và cháu Quỳnh A sang Mỹ chơi, sau đó vợ chồng bà T còn tìm trường, giúp cháu Quỳnh A bảo lãnh tài chính đi du học Canada.

Sau này, có thời gian bà T cần tiền nên gửi Email cho bà T:*"Em muốn bàn với chị và Quỳnh A...Nếu được thì giúp em bán cái nhà L được không. Vì nếu được em sẽ có thêm tiền để Henry đi học..."* Email ngày 07/11/2015 bà T trả lời bà

T:*"Nhà L c vẫn đang rao bán lâu rồi. Nhưng khu vực đó chuẩn bị giải tỏa đường ray xe lửa và mở đường thông đường Quốc lộ Lê Hồng Phong, nên c đang cho thuê 4 triệu/1 tháng... Lúc trước nhà L họ chỉ trả 600 triệu, c không muon bán, muốn lên 700 triệu. Nhưng sau đó họ đi hỏi nhà đất, họ nói khu vực sẽ giải tỏa, nhà sẽ bị cắt bớt hoặc được đền bù, nên c ký hợp đồng cho thuê chờ tin tức rồi tính tiếp...Nếu có người trả giá nhà LLQ c bán liền cho em theo giá nhà nước khu vực đất LLQ chỉ khoảng 600 triệu nhưng c muốn được 700 triệu. Thôi thì c sẽ bán 600 triệu theo giá đất thị trường hiện nay vì c đã tìm hiểu kỹ rồi e yên tâm nhé, ...* "(Vi bằng số 1137/VB-TPL ngày 15/8/2018 của Văn phòng thừa phát lại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh: Mail có tên "Sac mau" ngày 11/7/2015). Ngoài ra, bà T còn lên Email Grou X nói chuyện với các thành viên trong gia đình về giao dịch tặng cho tài sản giữa bà T với bà T "*Năm 2015, T về N và cùng chị, Quỳnh A ra Phòng công chứng số 1 H ký tên sang 2 căn nhà là 39 L và 24/7 H cho chị để chị có tài sản chứng minh cho con gái chị đi theo đoàn bóng chày qua Mỹ chơi. Thật lòng theo suy nghĩ của chị tại thời điểm đó T muốn trả lại nhà cho chị theo lời hứa trước kia. Về phần cháu Quỳnh A, sau đó cháu từ Mỹ về lại và tiếp tục đi làm cho công ty của em tới năm 2016. Chị đã ghi nhận và cảm ơn T về việc này. Tuy nhiên chuyện quá khứ là sự thật"* (Vi bằng 1105/VB-TPL Quận 1 ngày 07/8/2018). Email của cháu Quỳnh A gửi cho ông T: "*…lúc đó dì T có hỏi con con có muốn đi Mỹ chơi không? Con trả lời dạ có con muốn đi. Sau đó dì T và con về nha trang, dì thúy, con và mẹ của con ra phòng công chứng chỗ công chứng viên là chú tuấn và dì thúy và mẹ của con cùng nhau ký giấy dì thúy sang tên lại nhà L và nhà H cho mẹ của con để mẹ của con có thể chứng minh tài chính cho con đi chơi lúc đó cùng với đội bóng chày... việc dì thúy cho con đi mỹ lúc đó con rất biết ơn và cảm ơn dì thúy rất nhiều, con chỉ suy nghĩ đơn giản là giấy tờ dì thúy ký sang tên cho mẹ con để chứng minh tài chính cho con đi chơi cùng đoàn bóng chày, bây giờ con đã đi chơi về thì coi như giấy tờ xong xuôi rồi* " (Vi bằng số 699/VB-TPL ngày 03/10/2019 của Văn phòng thừa phát lại Quận 1, TP Hồ Chí Minh). Email của cháu Quỳnh A gửi bà T ngày 22/01/2015*"Có dì T và chú Tom giúp đỡ con về mặt giấy tờ cũng như bảo lãnh tài chính cho con thủ tục đi sẽ dễ dàng hơn nhiều nhưng về chi trả học phí con nghĩ vẫn là gia đình con nên chịu. Có lẽ dì T thương con sẽ muốn giúp con về chuyện học phí nhưng con không dám nhận vì con biết dì T cũng khó xử với chú Tom…"* (tờ số 6 hình ảnh đính kèm vi bằng số 1135/VB-TPL ngày 15/8/2018 Văn phòng thừa phát lại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh).

Khi cha chết, bà T tiếp tục nói dối là cha mới mất nên cứ để đó tiếp tục cho thuê nên bà T đồng ý. Cách đây 5 tháng, khi thấy người lạ đến sửa nhà 39 L, hỏi thì bà T được biết bà T đã bán nhà từ năm 2015 với giá 800 triệu nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất 39 L giữa bà T với bà T ngày 24/6/2015 vô hiệu; yêu cầu bà T hoàn trả vợ chồng bà T, ông T 800.000.000 đồng tiền bán nhà.

- *Bị đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà T mua nhà 39 L của bà Trương Thị Cẩm L bằng tiền cha mẹ bà T bán nhà 27 M nhưng để ông Nguyễn T đứng tên dùm. Năm 1992, ông T cùng gia đình qua Lào định cư nên bà T giao giấy tờ và nhờ em gái là bà Nguyễn Thị T trông giữ giùm nhà 39 L để bà T đưa cha là cụ Nguyễn X về nhà bà T ở tại 24/7 H chăm sóc. Vợ chồng bà T giả chữ ký của ông T lập giấy viết tay bán nhà cho vợ chồng bà T. Ngày 21/11/1996, bà T phát hiện sự việc sự

nên yêu cầu bà T và ông T cùng với bà T ra phòng Công chứng Nhà nước tỉnh Khánh Hòa ký thỏa thuận về việc chuyển giao nhà 39 L cho bà T, với mục đích để trả lại tài sản cho cha mẹ bà vì bà T còn độc thân, sẽ là tài sản cá nhân và bà T hứa sẽ sang tên trả lại nhà cho mẹ con bà T. Bà T không thể đứng tên nhà 39 L vì đã lấy chồng năm 1980 và bà không muốn chia tài sản này cho chồng vì vậy, ngày 21/11/1996, ông T và bà T đồng ý chuyển nhượng nhà 39 L cho bà T. Bà T và bà T biết tất cả sự thật này nhưng không có tiếng nói chung vì giữa bà T và bà T đã thỏa thuận*"Tôi cho bà T đứng tên hai tài sản của tôi, khi bà T còn độc thân là tài sản cá nhân, khi bà T lấy chồng sẽ sang tên trả lại nhà cho hai con tôi".* Hợp đồng tặng cho nhà 39 L giữa ông T, bà T với bà T bà T không biết, đến năm 1997, bà T lấy chồng và sang Mỹ sinh sống. Sau đó, bằng Giấy ủy quyền do bà T tự lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 30/3/2009 bà T đã làm thủ tục hành chính cấp sổ chứng nhận ngày 04/02/2013 nhà đất 39 L đứng tên bà T. Ngày 24/6/2015, bà T và bà T ra Phòng công chứng số 1 tại đây bà T tự nguyện ký Hợp đồng tặng cho bà T nhà 39 L. Sau khi chỉnh lý sang tên bà T thì tháng 10 năm 2015, bà T bán nhà 39 L cho anh Nguyễn T1 T và chị Nguyễn Thị Ngọc T với giá 830.000.000 đồng để lấy tiền chữa bệnh cho cha, ngày 24/02/2017 cha qua đời.

Về việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất (nhà 39 L) bà T thừa nhận chiều ngày 24/6/2015 bà T cùng bà T và cháu Quỳnh A đến Phòng công chứng số 1 (địa chỉ: số 13 H, thành phố N) để bà T ký Hợp đồng tặng cho 02 căn nhà trong đó có căn nhà 39 L cho bà T. Tại đây bà T nói*"muốn tặng tài sản cho cháu Trần Quỳnh A*" nhưng công chứng viên giải thích nên làm hợp đồng em cho chị, sau đó làm hợp đồng mẹ cho con nên bà T ký Hợp đồng tặng cho tài sản cho bà T ngay tại thời điểm đó. Vì hợp đồng tặng cho giữa bà T với bà T là thực chất nên ngày 21/10/2015, bà T đã chỉnh lý đứng tên quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 39 L.

Về các nội dung trong vi bằng thì bà T thừa nhận là tin bà T nhắn, lý do bà T nhắn các tin này vì trước đó bà T, bà T và bà T1 có thỏa thuận trao đổi các nội dung này trên Zalo nhóm *"X"* để bảo đảm danh dự cho bà T với gia đình chồng. Những Vi bằng này không hợp pháp, không phải là chứng cứ vì nội dung tin nhắn chung chung và bà T cũng đã ghi:*"Tất cả gia nguyên anh chị em con cháu muốn biết, thắc mắc, về họp gia đình, tôi sẽ giải thích rõ sự việc* ". Bà T nhờ người làm chứng để khai báo buộc tội con gái bà tên Trần Quỳnh A là không có thật, sai trái vì những chứng cứ bà T đã trình là đúng pháp luật. Bà yêu cầu bà T chứng minh văn bản hợp pháp về việc mua bán nhà 39 L giữa bà T và bà T và bà T phải chứng minh nguồn gốc căn nhà 39 L từ đâu có để bán lại cho bà T. Vợ chồng bà T phải chứng minh tài sản căn nhà 39 L đã đưa vào tài sản chung vợ chồng năm 2011. Nay vợ chồng bà T yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng tài sản, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bà T trả lại 800.000.000 đồng tiền bán nhà 39 L là vô lý bà T không chấp nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Quỳnh A trình bày:* Ngày 24/6/2015 bà T và bà T ra Phòng Công chứng số 1 làm thủ tục cho tặng tài sản bao gồm nhà 24/7 H và nhà 39 L. Sau khi được công chứng viên tư vấn và giải thích, bà T và bà T cùng ký tên trước mặt công chứng viên với nội dung tự nguyện vô điều kiện. Khi chị A và bà T xuống phòng văn thư đóng dấu, bà T có khoe luôn trước mặt mọi người ở đó:*"Em gái tôi là ca sĩ Ngọc T lấy chồng luật sư Mỹ giàu lắm ở bên Mỹ về ký cho tặng mẹ con tôi 2 cái nhà".* Về chuyến đi chơi Mỹ năm

2015 thì bà T có đề nghị chị A đi cùng với đoàn bóng chày sang Mỹ chơi. Ông T là người phụ trách hướng dẫn, khai đơn làm visa đi Mỹ cho toàn đoàn bóng chày trong đó bao gồm cả hồ sơ của chị A cũng do ông T làm giúp. Ông T là người trực tiếp khai hồ sơ cho chị, vì vậy chị A không biết rõ về giấy tờ hồ sơ của chuyến đi. Sau khi phỏng vấn tại Hà Nội, chị A và gia đình bà T ông T cùng đoàn bóng chày lên đường đi Mỹ vào tháng 7 năm 2015. Kế hoạch đi Mỹ lúc đầu là đoàn sẽ đi thi đấu 1 tháng và chị A sẽ trở về cùng đoàn bóng chày, nhưng bà T nhiều lần nói chuyện thuyết phục chị A ở lại thêm 2 tháng nữa và muốn chị A tìm kiếm trường học để học giáo viên dạy trẻ tự kỷ rồi lấy chồng và ở lại luôn bên Mỹ nhưng chị A từ chối. Sau đó, chị A dứt khoát muốn về lại Việt Nam vào tháng 10 năm 2015 và trở lại làm việc trong Công ty luật của ông T từ đó cho đến tháng 7 năm 2016 chị A chấm dứt hợp đồng lao động và quyết định về lại N. Sau khi về N, chị A quyết định nộp hồ sơ vào đại sứ quán Canada ở thành phố Hồ Chí Minh, cuối tháng 8 năm 2016 chị A nhận được visa Canada. Việc xin hồ sơ và làm thủ tục đi Canada của chị A không có sự giúp đỡ nào từ vợ chồng bà T ông T vì chị cho rằng bà T luôn muốn chị đi Mỹ nên việc học ở Canada khiến bà T không vui.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn T1 T trình bày:* Năm 2015 Ông Bà mua nhà 39 L với giá 830.000.000 đồng của bà T, đặt cọc ngay 200.000.000 đồng, lần thứ 2 giao 500.000.000 đồng tại Phòng công chứng số 1, lần thứ 3 giao 130.000.000 đồng tại UBND thành phố N. Tất cả những lần giao dịch với bà T vợ chồng Bà đều giao tiền mặt, sau đó bà T đưa tiền cho ai vợ chồng Bà không biết. Ngôi nhà vợ chồng Bà mua của bà T đã cũ và xập xệ không ở được, sau cơn bão năm 2017 ngôi nhà bị hư nát, nên vợ chồng bà đã xây sửa lại để ở. Vì công việc làm ăn và học hành của các con, nên vợ chồng bà đã giao lại căn nhà cho người cháu trông coi, còn gia đình Bà vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Ông Bà khẳng định mua căn nhà hợp pháp tại Phòng công chứng, còn việc bà T và bà T có tranh chấp, không liên quan đến Ông Bà, Ông Bà xin vắng mặt trong các phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa trình bày:* Công chứng viên ký chứng nhận hợp đồng nêu trên là ông Phạm A T hiện nay đã chuyển nơi làm việc và nơi công tác mới tại Văn phòng công chứng H. Phòng công chứng hiện đang lưu giữ các hợp đồng tặng cho số 4.112 ngày 24/6/2015 đối với tài sản 24/7 H và số 4.113 ngày 24/6/2015 đối với tài sản 39 L. Phòng Công chứng xin cung cấp toàn bộ hồ sơ lưu trữ để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong quá trình hòa giải và xét xử vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công chứng viên Phạm A T trình bày:* Về công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2015, thời điểm đó ông T là công chứng viên thuộc Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, nên việc công chứng các Hợp đồng giao dịch dân sự là công việc của công chứng viên thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của Luật công chứng. Theo Luật Công chứng 2014, Luật Đất đai 2013, Luật nhà ở 2014: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã công chứng có hiệu lực, các bên có nghĩa vụ đăng ký hợp đồng tặng cho tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng này có giá trị chứng cứ hợp pháp, các bên phải tôn trọng thực hiện. Việc công chứng hợp đồng thực hiện xong quá lâu (hơn 4 năm) nay mới có *"Tranh chấp yêu*

cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" thì người khởi kiện có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng luật, trong thời hạn luật định để từ đó Tòa án có căn cứ giải quyết. Ông T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

- *Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Bà T1 là em ruột bà T, là chị ruột bà T, bà T1 không biết việc bà T tặng cho căn nhà 39 L cho bà T. Năm 1990 gia đình bà T1 qua Lào sinh sống. Sau đó, khi sống tại Lào, bà T1 nghe mẹ kể vào năm 1992 cha mẹ bán nhà 27 M chia tiền đều cho các con và nghe ông Nguyễn T kể ông T dùng tiền cha mẹ chia mua nhà 39 L, trước khi đi định cư tại Lào, ông T cho em gái là bà T1 căn nhà. Bà T làm ăn thua lỗ nên bà T trả nợ thay chị T và chị T sang tên nhà 39 L cho bà T. Sau này bà T có tặng cho nhà 39 L cho bà T hay không thì bà T1 không biết. Việc bà T và bà T nhắn tin với nhau trên mạng về căn nhà 39 L thì bà T1 không biết, bà T1 khẳng định không chỉ đạo bà T hoặc bà T nhắn tin cho nhau trên Group Gia Nguyễn.

- *Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà là chị gái của bà T và em gái của bà T. Bà xác nhận việc ký Hợp đồng tặng cho căn nhà 39 L giữa bà T và bà T chỉ là giả cách nhằm mục đích chứng minh tai chính cho cháu Trần Quỳnh A xin visa đi Mỹ và đi du học ở Canada. Thực tế, không có việc bà T tặng cho bà T các tài sản này. Về nguồn gốc nhà 39 L là do ông Nguyễn T tặng cho bà T. Sau đó bà T và chồng là ông Lê Văn T1 đầu tư xây dựng nhà 3 tầng có sự chứng nhận của chính quyền địa phương và cũng đã được cấp sổ đỏ mang tên Nguyễn Thị T. Sau đó, bà T và ông T ly hôn năm 2007 thỏa thuận bà T được sở hữu nhà 39 L và thanh toán cho ông T 50 triệu đồng giá trị nhà. Sau đó, do cần tiền trả nợ, nên bà T bán căn nhà cho bà T và ông T với giá 500 triệu đồng, nhưng trên thực tế lập hợp đồng tặng cho, bà T đã nhận tiền và bàn giao toàn bộ hồ sơ nhà cho bà T.

- *Người làm chứng là bà Bùi Thu G trình bày:* Bà là phụ huynh của một cầu thủ trong câu lạc bộ bóng chày thiếu niên Hà Nội. Bà xác nhận bà có mặt tại quán cà phê gần văn phòng Đại sứ quán Mỹ số 170 phố N vào ngày 17/7/2015 khi các cầu thủ phỏng vấn xin visa đi thi đấu bóng chày tại Mỹ. Là phụ huynh với trách nhiệm là trợ lý của câu lạc bộ bóng chày từ năm 2010, bà ngồi gần bà T ở quán cà phê để chờ kết quả buổi phỏng vấn, người được phỏng vấn cuối cùng là chị Trần Quỳnh A. Khi Quỳnh A phỏng vấn xong, cháu quay về lại quán cà phê bà thấy cháu rất vui vẻ, cảm ơn và ôm hôn bà T vì cháu đã đậu visa. Sau đó, bà thấy bà T cầm bộ hồ sơ giấy tờ mà cháu A đang cầm từ Đại sứ quán Mỹ ra và bỏ vào túi xách của bà T. Trong lúc đợi các cầu thủ phỏng vấn visa, thông qua chia sẻ của bà T, bà có biết việc bà T giúp cháu Trần Quỳnh A chứng minh tài chính để đi du học tại Mỹ và Canada. Vài ngày sau, đoàn sang Mỹ thi đấu, Bà đã đi theo đoàn với tư cách là quản lý của đoàn.

- *Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:* Năm 2015, bà H với tư cách Phó trưởng đoàn Câu lạc bộ bóng chày thiếu niên Hà Nội đưa đoàn U16 của câu lạc bộ sang Mỹ tham dự giải đấu tại bang Indiana, Hoa Kỳ. Cháu Trần Quỳnh A tham gia đoàn với tư cách là trợ lý của bà Nguyễn Thị T - Chủ nhiệm câu lạc bộ bóng chày thiếu niên Hà Nội. Cuộc phỏng vấn toàn đội tại Đại sứ quán Mỹ trên đường Ngọc Khánh bắt đầu vào lúc 8 giờ 00 phút sáng ngày 17/7/2015. Trước cuộc phỏng vấn, mọi người gặp nhau tại quán cà phê bên cạnh Đại sứ quán và bà T đã dặn dò đoàn về thủ tục phỏng vấn. Bà thấy bà T đã giao một bộ hồ sơ cho cháu A.

Trong lúc đợi phỏng vấn, ngồi cạnh cháu A, bà có hỏi cháu có đủ giấy tờ cho cuộc phỏng vấn không thì cháu nói là đã được bà T cho mượn tài sản để chứng minh tài chính và chị T1 đã gửi tiền vào tài khoản cho cháu. Bà thấy cháu A cầm 02 sổ đỏ nhà đất và 01 sổ tiết kiệm. Từng người trong đoàn được phỏng vấn, cháu A là người được phỏng vấn cuối cùng trong đoàn, Cháu rất vui sau khi được thông báo kết quả đậu visa. Bà thấy cháu A ôm bà T, cảm ơn và giao lại các giấy tờ cho bà T. Cả đoàn đã bay sang Mỹ vào ngày 21/7/2015 để thi đấu bóng chày. Trung tuần tháng 8, Đoàn về Việt Nam nhưng Quỳnh A ở lại Mỹ chơi và ở lại thêm nhưng bị quá hạn.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 04/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ: Điều 26, Điều 37, Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T J.Treutler, bà Nguyễn Thị T, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với nhà đất tại 39 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa công chứng số 4113, quyển số 05/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị T và ông T J.Treutler số tiền 800.000.000đ là giá trị nhà đất 39 L. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả khoản tiền nói trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị T. Hoàn lại cho nguyên đơn ông T J.Truetler và bà Nguyễn Thị T 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016 ngày 19/4/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày 09/6/2020, bà Nguyễn Thị T kháng cáo cho rằng bản án chưa đánh giá, xem xét khách quan, toàn diện các chứng cứ và tình tiết có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn (vợ chồng bà T) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà T trình bày bà T khai nhờ ông Nguyễn T đứng tên nhưng không có chứng cứ chứng minh, sau đó, bà T lại khai bà T giả chữ ký của ông Nguyễn T chuyển nhượng nhà đất cho bà T nhưng bà T không thừa nhận, còn bà T không có căn cứ chứng minh. Nội dung các Email giữa bà T và bà T, giữa chị Quỳnh A với vợ chồng bà T thể hiện bà T và chị Quỳnh A thừa nhận việc bà T sang tên nhà đất 39 L cho bà T chỉ vì mục đích bảo lãnh cho chị Quỳnh A xin visa du lịch Hoa Kỳ; do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn (bà T) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tư cách của ông T có phải là nguyên đơn hay không. Về nội dung thì cho rằng việc bà T tặng cho nhà đất cho bà T thực chất là việc bà T trả lại tài sản cho bà T, nếu Tòa án xác định Hợp đồng bà T tặng cho

bà T nhà đất là giả cách thì đề nghị xem xét công sức của bà T trong việc trông coi, giữ gìn tài sản.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với kháng cáo của bà T cho rằng ông T chưa khi nào đứng tên nhà đất 39 L nên không có tư cách đồng nguyên đơn với bà Nguyễn Thị T để khởi kiện yêu cầu bà T trả giá trị nhà đất 39 L, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: *[1.1]*. Bà Nguyễn Thị T và ông T đăng ký kết hôn, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa công nhận tại *Giấy chứng nhận kết hôn* số đăng ký 57/97 quyển số 06 ngày 07/3/1997, chưa ly hôn nên hiện vẫn là vợ chồng; *[1.2]*. Bà T và ông T đều trình bày sau khi kết hôn, bà T chỉ ở nhà nội trợ, toàn bộ tài sản, tiền bạc của gia đình có được từ thu nhập của ông T hành nghề Luật sư; tiền bà T bỏ ra trả nợ thay bà T, đổi lại bà T sang tên nhà 39 L cho bà T là tiền có từ thu nhập của ông T; lý do mình bà T đứng tên nhà 39 L vì ông T Quốc tích Hoa Kỳ; *[1.3]*. Với các căn cứ trên, nay bà T và ông T với tư cách là vợ chồng khởi kiện yêu cầu bà T trả nhà đất 39 L nên Tòa án xác định hai người là đồng nguyên đơn đối với yêu cầu bà T (bị đơn) trả nhà đất 39 L là có cơ sở, đúng pháp luật,

[2] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nhà đất tại 39 L là của ông Nguyễn T (anh trai bà T và em trai bà T) nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Cẩm L vào năm 1992. Năm 1995, ông T lập Giấy bán nhà 39 L cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T, Giấy bán nhà được UBND phường P chứng thực ngày 20/5/1995. Ngày 20/02/2005 bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ H 08958 ngày 05/4/2006 cho bà Nguyễn Thị T. Bà T ký Hợp đồng tặng cho bà T nhà đất 39 L, hợp đồng được công chứng ngày 30/3/2009 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa. Bà T và bà T trình bày thống nhất rằng do bà T làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà T đưa tiền để bà T trả nợ, do đó, bà T ký Hợp đồng tặng cho bà T nhà đất 39 L. Ngày 21/4/2009, bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất và ngày 04/02/2013 bà T được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BI 134584 ngày 04/02/2013 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 8 diện tích 23,5m^2, địa chỉ 39 L, phường P, thành phố N. Bà T cho rằng bà T bỏ tiền mua nhà 39 L nhưng để cho ông Nguyễn T đứng tên, ông T qua Lào định cư nên nhà và giấy tờ nhà bà T giao cho vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị T trông giữ giùm nhưng bà T giả chữ ký của ông T sang tên nhà cho bà T, tuy nhiên, bà T không thừa nhận trình bày của bà T. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy theo quy định tại Điều 6 Bộ luật tố tụng

dân sự 2015 thì đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhiều lần triệu tập ông Nguyễn T, nhưng ông T không đến Tòa án cũng như không có ý kiến phản hồi. Xét, ông Nguyễn T trú tại Lào nên nếu trình bày của bà T là sự thật thì việc bà T không sang Lào tìm gặp ông T để lập văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương làm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là điều không phù hợp với thực tế và việc bà T không chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ là quyền và nghĩa vụ của bà T.

[3] Về hiệu lực của *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* giữa bà T với bà T đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 8 diện tích 23,5m^2, địa chỉ 39 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 4113, quyển số 05/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa thì bà T cho rằng mục đích của việc bà ký Hợp đồng này để giúp bà T có tài sản để chứng minh tài chính cho cháu Quỳnh A (con bà T) xin visa vào Hoa Kỳ. Trong khi bà T cho rằng trước đây bà T đã có ý định trả nhà 39 L cho bà T vì bà T là người bỏ tiền mua nhà đất này; vì bà T không muốn chồng bà T biết nên bà T và bà T đã lập *Biên bản thỏa thuận* ngày 21/11/1996 nội dung *"bà T đứng tên tài sản, giấy tờ và giữ nhà cho mẹ con bà"*, do đó, sau này ngày 24/6/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa bà T mới ký Hợp đồng tặng cho bà T nhà đất không kèm điều kiện gì. Mặt khác, trong thời gian cha bà là cụ Nguyễn X bị bệnh, các anh chị em đều ở xa, bà T là người lo thuốc thang, chăm sóc cụ Xít nên bà T đã bán nhà 39 L chi tiêu chăm sóc cha nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà T, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: *[3.1]*. Bà T không tham gia xác lập hoặc ký tên làm chứng tại *Biên bản thỏa thuận* ngày 21/11/1996 và không có nội dung nào trong Biên bản xác định nhà đất 39 L thuộc quyền sở hữu của bà T; *[3.2]*. Nội dung các tin nhắn, email giữa bà T với bà T, giữa cháu Quỳnh A với vợ chồng bà T được Văn phòng thừa phát lại lập tại các Vi bằng số 1105, 1135, 1137, 699 thể hiện sau khi ký Hợp đồng tặng cho, bà T đã lên Group X nói chuyện với các thành viên trong gia đình về việc tặng cho tài sản như:*"Năm 2015, T về N và cùng chị, Quỳnh A ra Phòng công chứng số 1 H ký tên sang 2 căn nhà là 39 L và 24/7 H cho chị để chị có tài sản chứng minh cho con gái chị đi theo đoàn bóng chày qua Mỹ chơi. Thật lòng theo suy nghĩ của chị tại thời điểm đó T muốn trả lại nhà cho chị theo lời hứa trước kia. Về phần cháu Quỳnh A, sau đó cháu từ Mỹ về lại và tiếp tục đi làm cho công ty của em tới năm 2016. Chị đã ghi nhận và cám ơn T về việc này. Tuy nhiên chuyện quá khứ là sự thật"* (Vi bằng 1105/VB-TPL Quận 1 lập ngày 07/8/2018). Email của Trần Quỳnh A gửi ông T: "*…lúc đó dì thúy có hỏi con có muốn đi Mỹ chơi không? Con trả lời dạ có con muốn đi. Sau đó dì thúy và con về nha trang, dì thúy, con và mẹ của con ra phòng công chứng công chứng viên là chú tuân và dì thúy và mẹ của con cùng nhau ký giấy dì thúy sang tên lại nhà llq và nhà hùng vương cho mẹ của con để mẹ của con có thể chứng minh tài chính cho con đi chơi lúc đó cùng với đội bóng chày... việc dì thúy cho con đi mỹ lúc đó con rất biết ơn và cảm ơn dì thúy rất nhiều, con chỉ suy nghĩ đơn giản là giấy tờ dì thúy ký sang tên cho mẹ con để chứng minh tài chính cho con đi chơi cùng đoàn bóng chày, bây giờ con đã đi chơi về thì coi như giấy tờ xong xuôi rồi…*" (Vi bằng số 699/VB-TPL ngày 03/10/2019 của Văn phòng thừa

phát lại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh). Email của Trần Quỳnh A gửi bà T ngày 22/01/2015:*"Có dì T và chú Tom giúp đỡ con về mặt giấy tờ cũng như bảo lãnh tài chính cho con thủ tục đi sẽ dễ dàng hơn nhiều nhưng về chi trả học phí con nghĩ vẫn là gia đình con nên chịu. Có lẽ dì T thương con sẽ muốn giúp con về chuyện học phí nhưng con không dám nhận vì con biết dì T cũng khó xử với chú Tom..."* (tờ số 6 hình ảnh đính kèm Vi bằng số 1135/VB-TPL ngày 15/8/2018 Văn phòng thừa phát lại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh). Như vậy, trong nội dung Email của chị Trần Quỳnh A gửi ông T có đề cập đến việc bà T sang tên nhà L cho bà T để bà T làm thủ tục bảo lãnh chứng minh tài chính cho chị Trần Quỳnh A lấy visa đi Mỹ chơi cùng đội bóng chày và điều này phù hợp với tài liệu do vợ chồng bà T xuất trình là *Giấy bảo lãnh tài chính* của bà T làm tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 30/6/2015. Trong Giấy cam kết này bà T sử dụng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của căn nhà 39 L để bảo lãnh tài chính cho chị Trần Quỳnh A. Mặt khác, nếu có việc bà T có ý định tặng cho bà T căn nhà 39 L thì trong Email gửi bà T, bà T đã không đề cập đến việc nhờ bà T bán hộ bà T căn nhà mà bà T đã cho bà T:*"Em và anh T sẽ gửi H đi học nơi khác... nhưng tiền học ở đó đắt lắm...Em muốn bàn với chị và Quỳnh A...Nếu được thì giúp em bán cái nhà L được không. Vì nếu được em sẽ có thêm tiền để Henry đi học..."* ; Email ngày 07/11/2015 bà T trả lời bà T:*"Nhà L c vẫn đang rao bán lâu rồi. Nhưng khu vực đó chuẩn bị giải tỏa đường ray xe lửa và mở đường thông đường Quốc lộ Lê Hồng Phong, nên c đang cho thuê 4 triệu/1 tháng... Lúc trước nhà L họ chỉ trả 600 triệu, c không muốn bán, muốn lên 700 triệu. Nhưng sau đó họ đi hỏi nhà đất, họ nói khu vực sẽ giải tỏa, nhà sẽ bị cắt bớt hoặc được đền bù, nên c ký hợp đồng cho thuê chờ tin tức rồi tính tiếp...Nếu có người trả giá nhà LLQ c bán liền cho em theo giá nhà nước khu vực đất LLQ chỉ khoảng 600 triệu nhưng c muốn được 700 triệu. Thôi thì c sẽ bán 600 triệu theo giá đất thị trường hiện nay vì c đã tìm hiểu kỹ rồi e yên tâm nhé...* " (Vi bằng số 1137/VB-TPL ngày 15/8/2018 của Văn phòng thừa phát lại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh: Mail có tên "Sac mau" ngày 11/7/2015). Như vậy , thông qua nội dung Email này thể hiện sau khi ký hợp đồng tặng cho bà T vẫn xác định nhà 39 L là của bà T, bà T chỉ trông coi hộ, nhà vẫn đang cho thuê và đang tìm người mua nhà trả giá phù hợp sẽ bán cho bà T. Điều này cũng có nghĩa là hợp đồng tặng cho không làm thay đổi quyền sở hữu của bà T đối với nhà đất 39 L. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T thừa nhận những nội dung trên là do bà T viết, nhưng cho rằng trước đó bà T và bà T thỏa thuận trước với nhau nói như vậy để nhóm X biết việc tặng cho tài sản để giữ thể diện, danh dự cho bà T với gia đình chồng nên bà T chỉ nhắn chung chung cho vừa lòng bà T, chứ thực chất việc tặng cho là thực; tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện bà T chỉ đạo bà T làm việc này, trong khi bà T không thừa nhận trình bày của bà T; *[3.3]*. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nếu không công nhận bà T đã tặng cho bà T nhà 39 L thì đề nghị xem xét công sức của bà T trong việc trông coi, giữ gìn tài sản, điều này càng thể hiện bà T không tặng cho nhà cho bà T, bà T chỉ là người trông coi, cho thuê nhà giùm bà T; *[3.4]*. Bà Nguyễn Thị T1 là em ruột bà T, chị ruột bà T trình bày năm 1990 gia đình bà T1 qua Lào sinh sống. Khi sống tại Lào, bà T1 có nghe mẹ kể năm 1992 cha mẹ bán nhà 27 M chia tiền đều cho các con; nghe ông Nguyễn T kể ông T dùng tiền cha mẹ chia mua nhà 39 L, sau đó ông

T cho em gái là bà Nguyễn Thị T. Bà T làm ăn thua lỗ nên bà T trả nợ thay bà T nên bà T sang tên nhà 39 L cho bà T. Sau này bà T có tặng cho nhà 39 L cho bà T hay không thì bà T1 không biết, còn việc bà T khai bà T, bà T và bà T1 có thỏa thuận trao đổi các nội dung trên nhóm *"X"* để bảo đảm danh dự cho bà T với gia đình chồng thì bà T1 cho rằng không có việc này. Bà Nguyễn Thị T (chị ruột bà T, em ruột bà T) trình bày ông Nguyễn T bỏ tiền mua nhà 39 L, khi sang Lào định cư ông T cho bà T căn nhà. Do không có tiền trả nợ nên bà T bán nhà cho bà T, ông T giá 500 triệu đồng nhưng lập hợp đồng tặng cho, bà T đã nhận tiền và bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà cho bà T. Bà T khẳng định việc bà T ký Hợp đồng tặng cho căn nhà 39 L cho bà T chỉ nhằm mục đích bà T có tài sản chứng minh tài chính cho cháu Trần Quỳnh A xin visa đi Mỹ và đi du học ở Canada mà không có việc bà T tặng cho bà T căn nhà này. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng nếu bà T chỉ muốn chứng minh tài chính để làm thủ tục xin visa cho cháu Quỳnh A thì tại sao bà T không đứng ra trực tiếp bảo lãnh cho cháu Quỳnh A và tại sao bà T lại ksy Hợp đồng tặng cho mà không phải hợp đồng mua bán thì thấy vấn đề này đã được bà T lý giải hợp lý là khi bà T dẫn cháu Quỳnh A lên Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa làm thủ tục bảo lãnh tài chính thì Công chứng viên hướng dẫn *"dì không bảo lãnh tài chính được cho cháu"* nên hướng dẫn bà T làm thủ tục tặng cho bà T (mẹ Quỳnh A) nhà 39 L để bà T làm thủ tục bảo lãnh cho con; còn việc bà T ký hợp đồng tặng cho chị gái căn nhà, điều này là phù hợp với thực tế vì chị em ruột tặng cho nhau nhà đất thì phải nộp ít thuế hơn mua bán nhà; *[3.5]*. Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* lập ngày 24/6/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa về việc bà T tặng cho bà T nhà 39 L là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu thỏa thuận về việc bà T cho bà T mượn tài sản để làm thủ tục bảo lãnh tài chính cho chị Quỳnh A xin Visa vào Hoa Kỳ nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (*"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực"*) để tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật. Ngày 27/10/2015, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 39 L cho vợ chồng ông Nguyễn T1 T và bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Tung, bà T đã được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở* ngày 26/11/2015 và vợ chồng bà T cũng không yêu cầu Tòa án xem xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 39 L giữa bà T với vợ chồng ông T, bà T mà chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại 800 triệu đồng là số tiền bà T bán nhà đất cho ông T, bà T; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả vợ chồng bà T 800 triệu đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T nhưng bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T J.Treutler, bà Nguyễn Thị T, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với nhà đất tại 39 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa công chứng số 4113, quyển số 05/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị T và ông T J.Treutler số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là giá trị nhà đất 39 L.

Kể từ ngày nguyên đơn có yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả khoản tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông T J.Truetler và bà Nguyễn Thị T 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016 ngày 19/4/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

II/ Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

Nơi nhận:
- Vụ pháp chế&quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân