

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 192/2025/DS-PT
Ngày: 27 tháng 11 năm 2025
*V/v Tranh chấp 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 TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Ông Đỗ Thế Bình

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Việt Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2025/TLPT- DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 37/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959; Nơi cư trú: thôn H, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số C, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt) .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Công T1, Luật sư thuộc Văn phòng L3 - Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số A Khu B, Tổ dân phố E, phường B, tỉnh Bắc Ninh (xin vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1948; Nơi cư trú: thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1953; Nơi cư trú: thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Bà Hoàng Thị Hồng B1, sinh năm 1976; Nơi cư trú: thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

4. Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1979; Nơi cư trú: thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà B, bà B1, bà T2: ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số C, đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2024 - có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Bích N, sinh năm 1960; Nơi cư trú: thôn H, xã B, tỉnh Bắc Ninh xã B (vắng mặt).

2. Văn phòng C; Địa chỉ: Lô E, đường L, Khu đô thị A, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Tư K - Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Q - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y (vắng mặt).

4. Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ trụ sở: xã B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; Nơi cư trú: thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

7. Chị Hoàng Hà Ngọc Y, sinh ngày 07/9/2008; Nơi cư trú: thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 17/11/2017 âm lịch (tức ngày 03/01/2018 dương lịch), ông Hoàng Văn L1 vay của ông T 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng chẵn); lãi suất không xác định; thời hạn vay 10 ngày; hạn trả là ngày 27/11/2017 âm lịch (tức ngày 13/01/2018 dương lịch). Đến hạn nhưng ông L1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông T đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông L1 trả nợ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2023/DS-ST về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện Y (nay là TAND khu vực 3 – Bắc Ninh) đã tuyên buộc ông

Hoàng Văn L1 phải trả cho ông Nguyễn Công T số tiền 1.400.000.000VND (một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Bản án sơ thẩm có kháng cáo. Tại Bản án phúc thẩm số: 133/2024/DS-PT ngày 21/06/2024 của TAND tỉnh Bắc Giang (nay là TAND tỉnh Bắc Ninh) về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” đã tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T làm đơn yêu cầu thi hành án, buộc ông Hoàng Văn L1 phải trả cho ông T 1.400.000.000VND (một tỷ, bốn trăm triệu đồng) và lãi suất đối với khoản tiền chậm trả cho đến ngày thanh toán xong.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 251/QĐ-CCTHADS ngày 23/07/2024, buộc ông Hoàng Văn L1 phải trả cho ông T 1.400.000.000VND (một tỷ, bốn trăm triệu đồng) và lãi suất đối với khoản tiền chậm trả cho đến ngày thanh toán xong.

Đến lúc này thì ông T mới được biết ông Hoàng Văn L1 và vợ là bà Trần Thị B đã tặng cho bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản trên đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: CE770674 do Sở T5 cấp ngày 16/06/2017. Người sử dụng đất và sở hữu tài sản: hộ ông Hoàng Văn L1 và bà Trần Thị B. Bà Hoàng Thị Hồng B1, bà Hoàng Thị T2 đã đăng ký QSDĐ.

Như vậy, ông L1 đã cùng vợ là bà Trần Thị B tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (như nêu trên) để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số: (Không số), ngày 15/03/2022 lập tại VPCC N. Số công chứng: 1307. Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bên tặng cho:

Ông Hoàng Văn L1, sinh năm: 1948. CCCD số: 0240.4800.3449. Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Bà Trần Thị B, sinh năm: 1953. CMND/CCCD số: 0241.5300.9001. Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Bên được tặng cho:

Chị Hoàng Thị Hồng B1, sinh năm: 1976. CCCD số: 0241.7600.8978. Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Chị Hoàng Thị T2, sinh năm: 1979. CCCD số: 0241.7900.1411. Địa chỉ: TDP P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Huỷ nội dung thay đổi trong GCNQSDĐ số: CE770674 do Sở TNMT cấp ngày 16/06/2017. Người sử dụng đất và sở hữu tài sản: hộ ông Hoàng Văn L1 và bà Trần Thị B. Cụ thể, tại phần: IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: Ngày 24/03/2022: Tặng cho bà Hoàng Thị Hồng B1, sinh năm: 1976. CCCD số: 0241.7600.8978. Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và bà Hoàng Thị T2, sinh năm: 1979. CCCD số:

0241.7900.1411. Địa chỉ: TDP P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Theo hợp đồng được văn phòng C, tỉnh Bắc Giang công chứng số 1307, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/03/2022./. (T4 3.Q15).

Quá trình giải quyết, ông T thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện: yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 giữa bên tặng cho: ông Hoàng Văn L1, bà Trần Thị B với bên được tặng cho: bà Hoàng Thị Hồng B1, bà Hoàng Thị T2 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39 diện tích 115,1m², địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/3/2022, số công chứng: 1307, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung thay đổi trong GCNQSDĐ số CE770674 do Sở T5 cấp ngày 16/6/2017. Lý do: hợp đồng tặng cho vô hiệu do giả tạo, nhằm mục đích để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông Nguyễn Công T, vi phạm Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Hoàng Văn L1, bà Trần Thị B, bà Hoàng Thị T2, bà Hoàng Thị Hồng B1) ông Nguyễn Anh T3 trình bày:

Ông Hoàng Văn L1 và bà Trần Thị B kết hôn năm 1976, ông L1 và bà B có 03 (ba) người con đẻ là: bà Hoàng Thị Hồng B1 (sinh năm 1976), bà Hoàng Thị T2 (sinh năm 1979) và Hoàng Ngọc A (sinh năm 1982, chết năm 2013). Quá trình chung sống, hai ông bà tạo dựng được 01 (một) tài sản chung là nhà và đất theo GCNQSDĐ số bìa CE770674, số vào sổ CS02842 Q5-T111 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 16/06/2017 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 115,1m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất tại: thôn Đ, xã B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh). Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng: 115,1m²; diện tích sàn: 291,98m²; nhà ở cấp hạng: III. Quá trình sử dụng nhà đất của gia đình ông L1, bà B không phát sinh tranh chấp khiếu kiện, khiếu nại.

Vào năm 2022, khi đó ông L1 đã 74 tuổi và bà B đã 70 tuổi, do tuổi già, sức khỏe yếu, ông L1 và bà B đã quyết định tặng cho hai con đẻ là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị Tuyết Đ sử dụng/sở hữu tài sản nêu trên. Theo đó, ông L1 và bà B đã làm Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C. Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 1307, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGC ngày 15/03/2022. Việc tặng cho diễn ra không có tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại. Hợp đồng tặng cho được công chứng viên xem xét kỹ lưỡng và công chứng đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Ngày 24/03/2022, sở T5 đã cập nhật trên GCNQSDĐ số bìa CE770674, số vào sổ CS02842 Q5-T111 với nội dung cụ thể là tặng cho bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận. Trong suốt quá trình lập, ký và thực hiện hợp đồng tặng cho, cho đến khi được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cập nhật, người có QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39 là người tặng cho và người nhận tặng cho cũng như cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp GCNQSDĐ thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nay ông Nguyễn Công T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung thay đổi trong GCNQSDĐ số CE770674 do sở T5 cấp ngày 16/6/2017 với lý do việc tặng cho tài sản để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ thì các bị đơn không đồng ý. Lý do khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là vô lý, không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, chị Hoàng Hà Ngọc Y trình bày:

Bà H kết hôn cùng với ông Hoàng Ngọc A vào năm 2006 (ông Ngọc A chết năm 2013), sinh được 01 con chung là Hoàng Hà Ngọc Y, sinh năm 2008. Sau khi kết hôn, bà H có đăng ký hộ khẩu tại nhà chồng, sau đó vợ chồng đi Hà Nội làm ăn. Vào ngày 15/5/2017, bà H và chị Y đã đăng ký hộ khẩu riêng (Hộ khẩu số 040444758 do Công an xã B ngày 25/5/2017).

Nhà và đất theo GCNQSDĐ số bìa CE770674, số vào sổ CS02842 Q5-T111 do sở T5 cấp ngày 16/6/2017 là tài sản của bố mẹ chồng bà H (ông Hoàng Văn L1, bà Trần Thị B), không liên quan đến bà H và chị Y, bà H và chị Y không có công sức đóng góp tạo lập lên tài sản đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Bích N: Không gửi ý kiến, văn bản đến Tòa án, vì vậy không có ý kiến, quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Y do UBND xã B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày: Việc ông L1, bà B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông L1 và bà B, bên nhận tặng cho là bà B1 và bà T2 thì địa phương không nắm được vì không thông qua chính quyền địa phương, địa phương không nhận bất cứ tài liệu nào của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L1, bà B với bà B1, bà T2.

Đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m² tại thôn Đ, xã B hiện nay ông L1, bà B cùng con dâu là Nguyễn Thị H và cháu nội là Hoàng Hà Ngọc Y đang sinh sống trên nhà và đất. Bà T2 sinh sống tại xã Y (thị trấn P cũ), bà B1 đang sinh sống tại thôn Đ (tổ dân phố Đ cũ) trên nhà đất cách thửa đất số 112 nêu trên một đoạn.

Ngoài tài sản là thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39 mà ông L1, bà B tặng cho bà B1, bà T2 nêu trên thì địa phương không nắm được ông L1, bà B còn có tài sản nào khác nữa hay không do ông L1, bà B không có đăng ký tài sản nào tại địa phương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất: hộ ông L1 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 07/4/2003, có số phát hành V931430, số vào sổ cấp GCN: 01695^A, QSDĐ/QĐ316. Ngày 16/6/2017 được sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp đổi thành GCNQSDĐ số phát hành CE770674, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02842 tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m², thời hạn sử dụng: lâu

dài. Nguồn gốc sử dụng: công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà ở: loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng: 115,1m². Diện tích sàn: 291,98m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng. Cấp: III. GCNQSDĐ mang tên hộ ông Hoàng Văn L1, bà Trần Thị B.

Quá trình thực hiện việc tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất: Ngày 15/3/2022, hộ ông L1, bà B thực hiện ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, theo đó bên tặng cho là hộ ông L1, bà B; bên nhận tặng cho là bà B1 và bà T2 được Văn phòng C chứng thực ngày 15/3/2022, số công chứng 1307, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 22/3/2022, ông Hoàng Văn L1 thực hiện nộp hồ sơ đăng ký nhận tặng cho QSDĐ đối với thửa đất nêu trên tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Y. Thành phần hồ sơ gồm có: Bản gốc GCNQSDĐ số phát hành CE 770674; hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 15/3/2022, số công chứng 1307 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đơn đăng ký biến động đất đai theo mẫu 09/ĐK¹; Đơn đề nghị xác nhận nhân khẩu được Công an thị trấn B xác nhận; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân do ông Hoàng Văn L1 kê khai; Tờ khai lệ phí trước bạ do bà Hoàng Thị Hồng B1 kê khai; Tờ khai thuế phi nông nghiệp do bà Hoàng Thị Hồng B1 kê khai; Giấy tờ cá nhân của bà Hoàng Thị T2 và bà Hoàng Thị Hồng B1.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Y đã kiểm tra đối chiếu với các quy định của pháp luật, xác định hồ sơ đăng ký nhận tặng cho QSDĐ của hộ ông L1, bà B đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định, đúng theo quy định của pháp luật nên Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Y chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 895/PCTTĐC ngày 23/3/2022 sang Chi cục thuế khu vực T - Y để xác định nghĩa vụ tài chính.

Đến ngày 24/3/2022, sau khi hộ ông L1, bà B và bà B1, bà T2 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Y đã xác nhận hồ sơ đăng ký nhận tặng cho QSDĐ của bà B1, bà T2 đối với thửa đất nêu trên, cập nhật hồ sơ địa chính và trả kết quả giải quyết ra Bộ phận một cửa để trả công dân theo quy định.

Quan điểm của Văn phòng Đ: đối với trình tự thủ tục: Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT năm 2014, VPĐKĐĐ tỉnh B xác định việc đăng ký tặng cho QSDĐ giữa ông Hoàng Văn L1 – bà Trần Thị B, bên nhận tặng cho là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 là đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai cũng như đảm bảo về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ. Mặt khác, tại thời điểm thực hiện đăng ký nhận tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Y không tiếp nhận được văn bản của Cơ quan thi hành án về việc tạm dừng các giao dịch liên quan hoặc Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản, cấm thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là thửa đất nêu trên của hộ ông L1, bà B.

Căn cứ theo các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thì việc thực hiện xác nhận đăng ký tặng cho QSDĐ giữa hộ ông

Hoàng Văn L1 - bà Trần thị B, bên nhận tặng cho là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 đối với thửa đất nêu trên là đảm bảo về trình tự thủ tục và đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ theo các quy định nêu trên thì việc ông Nguyễn Công T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu không có căn cứ thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh trình bày:

Căn cứ Bản án số 73/2023/DS-ST ngày 31/10/2023; Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 23/QĐ-SCBSBA ngày 15/7/2024 của TAND huyện Yên Thế và Bản án số 133/2024/DS-PT ngày 21/6/2024 của TAND tỉnh Bắc Giang; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 251/QĐ-CCTHADS ngày 23/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế, thì: buộc ông Hoàng Văn L1 phải có nghĩa vụ thanh toán trả ông Nguyễn Công T số tiền gốc còn nợ là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo quy định. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế đã xác minh như sau: ông Hoàng Văn L1 hiện tại đã nghỉ hưu, sống phụ thuộc vào kinh tế của các con, hiện tại ông L1 không có bất cứ tài sản hay nguồn thu nhập nào có giá trị để thi hành án. Trước đây ông L1 có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m², địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Ngày 24/3/2022, ông L1 đã tặng cho các con là chị Hoàng Thị Hồng B1, chị Hoàng Thị Tuyết .

Căn cứ kết quả xác minh thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế đã ban hành Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 34/QĐ-CCTHA ngày 28/8/2024 đối với ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1948; địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản ý kiến:

Ngày 15/03/2022, hộ ông Hoàng văn L1 - bà Trần Thị B cùng bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 đến Văn phòng C yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với đất.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với đất như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770674, giấy xác nhận thành viên hộ gia đình, sổ hộ khẩu của ông Hoàng văn L1, CCCD của hai bên, giấy khai sinh của bà B1, giấy khai sinh của bà T2. Văn phòng công chứng thấy đủ điều kiện để lập hợp đồng tặng cho theo quy định của pháp luật. Văn phòng đã tiến hành dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau đó giao cho hai bên tặng cho và bên nhận tặng cho đọc lại để kiểm tra. Các bên đồng ý với dự thảo hợp đồng và ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên tại Văn phòng công chứng.

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên Văn phòng C không nhận được quyết định ngăn chặn của

các cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn, thư của cá nhân về việc ngăn chặn, tạm dừng công chứng giao dịch đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, diện tích 115,1m² đất ở tại nông thôn. Do đó, việc Văn phòng C công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1307 là đúng với quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014. Văn phòng C xin vắng mặt tại phiên họp tiếp cận, kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, hoà giải và xét xử đối với vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày giữa bên tặng cho là ông Hoàng Văn L1 - bà Trần Thị B, bên nhận tặng cho là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39 diện tích 115,1m², địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh); Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/3/2022, số công chứng: 1307, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, hướng dẫn thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Công T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Công T do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày: ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; ông T tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Ông T không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Anh T3 trình bày: các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ngoài nhà đất mà ông L1 và bà B đã tặng cho bà B1 và bà T2 thì ông L1 không có tài sản hay thu nhập nào. Hiện nay ông L1 phải phụ thuộc vào kinh tế của các con. Việc tặng cho tài sản của ông L1 và bà B được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, việc tặng cho đã được đăng ký biến động và được xác nhận ở trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L1 và bà B vẫn ở trên nhà đất tại thửa số 112, tờ bản đồ 39 từ khi tặng cho đến nay. Ông L1 và bà B không có chỗ ở nào khác. Đối với bản án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã có hiệu lực pháp luật thì ông L1 vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ đối với ông T3.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Trần Công T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc thực hiện pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

Về án phí:

+ Buộc ông L1, bà B, bà B1 và bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, mỗi người phải chịu 75.000 đồng, nhưng ông L1 bà B là người cao tuổi nên được miễn.

+ Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích N, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh, UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh (kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang) và chị Hoàng Hà Ngọc Y được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan và không có kháng cáo; Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K và bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công T:

[2.1] Về nội dung vụ án: ông Nguyễn Công T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2022 giữa bên tặng cho là ông Hoàng Văn L1 - bà Trần Thị B, bên nhận tặng cho là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/3/2022, số công chứng: 1307, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD thì thấy:

Giữa ông T với ông L1 có quan hệ vay mượn tiền, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế và Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2024/DS-PT ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giữ nguyên bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 đã tuyên buộc ông Hoàng Văn L1 phải thanh toán trả ông Nguyễn Công T và bà Phạm Thị L2 số tiền 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Văn L1 và bà Trần Thị B có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh); được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V931430, số vào sổ cấp GCN: 01695^A, QSDĐ/QĐ316 ngày 07/4/2003. Ngày 16/6/2017 được sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE770674, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02842.

Ngày 15/3/2022, ông Hoàng Văn L1 - bà Trần Thị B đã tặng cho các con gái là bà Hoàng Thị Hồng B1 và Hoàng Thị T2, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/3/2022. Ngày 24/3/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đã điều chỉnh biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhà đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39 là tài sản chung hợp nhất của ông L1 và bà B. Tuy nhiên, ông L1 và bà B chưa chia tài sản chung. Phần tài sản của ông L1 trong khối tài sản chung là tài sản duy nhất của ông L1 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngoài nhà đất này thì ông L1 không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trước khi ông L1 và bà B tặng cho các con nhà, đất thì giữa ông L1 và ông T đã nhiều lần liên hệ điện thoại với nhau. Ông L1 biết mình đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông T nhưng vẫn tặng cho các con nhà đất mà không để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T. Xác định đây là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông L1. Do ông L1 và bà B chưa chia tài sản chung nên không xác định được phần tài sản mà ông L1 được hưởng nên xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà B với bà B1, bà T2 bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 130 Bộ luật dân sự. Ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 nêu trên vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không phù hợp với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

[2.2] Đối với việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông L1, bà B sang tên bà B1 và bà T2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 là việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai 2024 trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà B với bà T2 và bà B1 bị vô hiệu. Vì vậy, việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông L1, bà B sang bà T2 và bà B1 và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y thực hiện đăng ký biến động đất đai cho bà T2 và bà B1 ngày 24/3/2022 cần phải hủy bỏ theo quy định tại Điều 47 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ và Điều 133, khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024.

Như vậy, sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh liên xã Y) cần phải hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông L1, bà B sang bà T2 và bà B1 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE770674, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02842 tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m².

[3] Về chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 3.190.000 đồng (ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng); ông T nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông T.

[4] Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147, Điều 148, Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Buộc ông L1, bà B, bà B1 và bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, mỗi người phải chịu 75.000 đồng, nhưng ông L1 bà B là người cao tuổi nên được miễn.

- Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

Áp dụng:

- Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 130 Bộ luật dân sự;
- Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 133, khoản 2, khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Hoàng Văn L1 - bà Trần Thị B, bên nhận tặng cho là bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m², địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh); Hợp đồng được công chứng tại Văn

phòng C ngày 15/3/2022, số công chứng: 1307, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Cần phải hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn L1, bà Trần Thị B sang bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y ngày 24/3/2022 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE770674, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02842 tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 39, diện tích 115,1m², địa chỉ thửa đất: tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh).

Đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Công T về việc chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.190.000 đồng (ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng), ông T đã nộp đủ số tiền này.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn L1 và bà Trần Thị B.
- Bà Hoàng Thị Hồng B1 và bà Hoàng Thị T2 mỗi người phải chịu 75.000 đồng.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Đỗ Thế Bình

Phạm Thị Chuyên