

Bản án số: 561/2024/DS-PT

Ngày: 25/10/2024

*V/v: tranh chấp kiện đòi quyền sử
dụng đất, tài sản trên đất và hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyền;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phan Nam;

Ông Phạm Văn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Hương Thùy - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Thanh Nga - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 196/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11534/2024/QĐ-PT, ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971 và bà Lưu Hồng N1, sinh năm 1976; cùng nơi cư trú: Số B đường N, phường M, quận N, thành phố H; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy N cư trú: Số G lô B khu Tái định cư H, phường H, quận H, thành phố H; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Thanh T phòng L1 và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; nơi ĐKKHKT: Số E, phường Đ, quận L, thành phố H tạm trú: Số D (số C lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố H; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số E, đường C, khu đô thị G, phường T, quận H, thành phố H; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân V; nơi cư trú: Số B, ngõ A đường T, phường C, quận B, thành phố H; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số A đường N, phường M, quận N, thành phố H; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân quận N; trụ sở: Số A đường Đ, phường M, quận N, thành phố H; vắng mặt.

4. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H: Số B đường L, phường Đ, quận N, thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C và bà Lưu Thị Hồng N1 trình bày:

Vợ chồng ông Trần Đ T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSD đất*) và tài sản gắn liền với đất ngày 14/12/2010 tại địa chỉ số D (số C số D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng (*viết tắt là nhà đất D L*)

Ngày 02/01/2012, bà H và bà Nguyễn Thị M ký kết Hợp đồng thuê nhà viết tay đối với căn nhà trên, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không công chứng, chứng thực; bên cho thuê là bà H và bên thuê là bà M, thời hạn thuê nhà đất là 10 năm (từ 02/01/2012 đến 02/01/2022); bà H đã nhận đủ tiền thuê nhà trong 10 năm nói trên (khi bà H cho thuê nhà ông T1 không biết và không cầm tiền thuê nhà; sau này khi bà M đến ở ông T1 mới biết).

Ngày 01/8/2014, ông T1 và bà H ly hôn, Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa ông T1 và bà H ghi nhận phân tài sản các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 03/5/2017, bà H (với tư cách là vợ) lập Hợp đồng tặng nhà đất 46D Lê Lai cho ông T1 (với tư cách là chồng), được Văn phòng C2 chứng nhận (thực tế thời điểm này ông T1 và bà H đã ly hôn). Sau đó ông T1 đã làm hồ sơ đăng ký biến động đất đai và được UBND quận N cấp GCNQSD đất ngày 30/5/2017 mang tên ông Trần Đình T1.

Ngày 30/8/2017, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Lưu Hồng N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông T1 để nhận chuyển nhượng nhà đất số D L được Phòng C, thành phố H chứng nhận. Bà N1 ông C đã nộp hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai và đã được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đăng ký biến động vào ngày 26/10/2017. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thực tế là 7.500.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất ghi trong Hợp đồng mua bán là 3.600.000.000 đồng cho phù hợp với giá Nhà nước tại thời điểm đó để tránh dư

luận. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông C, bà N1 định thanh toán hết tiền cho ông T1 nhưng lúc đó ông T mới nói cho nguyên đơn biết việc bà H đã cho bà M thuê nhà số D L trong thời hạn 10 năm và đã nhận hết tiền thuê nhà và khi đó bà M đang ở nhà số D. Vì vậy, ông T1 trao đổi với nguyên đơn tiếp tục cho bà M thuê nhà đến hết thời hạn 10 năm là ngày 02/01/2022 thì bàn giao nhà. Do vậy, ông C, bà N1 mới thanh toán 2.500.000.000 đồng cho ông T1. Việc thanh toán bằng hình thức chuyển khoản 02 lần vào tài khoản vào ông Trần Đình T1 (nguyên đơn nhờ em gái chuyển khoản). Lần 1 chuyển khoản 1.500.000.000 đồng vào ngày 30/9/2017; lần 2 chuyển khoản 1.000.000.000 đồng vào ngày 13/11/2018. Vào ngày 19/8/2022, ông C, bà N1 tiếp tục chuyển khoản lần 3 số tiền 2.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi bàn giao nhà đất số D L. Hơn nữa giữa nguyên đơn và ông T1 có quan hệ làm ăn với nhau nhiều năm nên có sự tin tưởng lẫn nhau, số tiền này còn để hai bên hợp tác làm ăn sau này.

Như vậy, giữa nguyên đơn và ông T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào ngày 30/8/2017 tại Phòng C thành phố H và thực hiện việc đăng ký biến động đất đai (ghi nhận việc chuyển nhượng ngày 26/10/2017 vào trang 4 GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI181016 ngày 30/5/2017). Ông C, bà N1 đã trực tiếp nộp Thuế chuyển nhượng và lệ phí trước bạ và đang quản lý GCNQSD đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi: Khi ký tên vào Hợp đồng này hai bên đã nhận đủ tiền và bàn giao xong nhà, đất vì theo Hợp đồng mẫu của Phòng công chứng. Nguyên đơn khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất số D L còn lại số tiền 3.000.000.000 đồng chưa trả là thỏa thuận tự nguyện giữa vợ chồng nguyên đơn và ông T1 không có tranh chấp gì.

Sau khi hết thời hạn thuê nhà, nguyên đơn đã nhiều lần đòi nhà đất nhưng bà M không trả. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Đề nghị bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D lô D (số mới D L) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho phần tài sản trong tài sản chung là nhà đất số D L giữa bà H và ông T1; Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 46D Lê Lai giữa ông T1 và ông C, bà N1 là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất mang tên ông Trần Đình T1 đăng ký biến động đất đai đối với ông C, bà N1. Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D L giữa ông T1 bà H và bà M

- Bị đơn trình bày trong quá trình sử dụng, bị đơn có sửa chữa nhà nhưng không đồng ý cho Tòa án thẩm định và không cho hội đồng định giá định giá tài sản cũng như phần sửa chữa và không có yêu cầu gì về nội dung này, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Quan hệ chuyển nhượng hay thỏa thuận vay tiền giữa ông T1 bà H và bà M phía nguyên đơn không được biết và không có ý kiến gì.

Trong bản tự khai và quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà H cho bà M thuê nhà từ ngày từ 02/01/2012 đến 02/01/2022, Hợp đồng thuê nhà 10 năm, Hợp đồng viết tay ký giữa 2 bên, không có người làm chứng. Bà M thuê nhà và để mở quán café không liên quan đến việc vay tiền. Khi thuê nhà bà M đã trả tiền đủ 10 năm số tiền 1.560.000.000 đồng, giao tiền mặt 1 lần và có xác nhận của bà H trong Hợp đồng. Bà H trình bày việc thuê nhà trừ vào tiền nợ là không đúng. Bà M chỉ ký Hợp đồng thuê nhà với bà H vì ông T1 ở Hà Nội, không ở cùng bà H sau khi thuê nhà, bà M dọn về ở nhà số D L từ năm 2012 và đăng ký tạm trú dài hạn từ năm 2014. Ông T1 biết và đồng ý cho bà M thuê nhà số D L theo Hợp đồng của bà H. Bà M mở nhà trên có sửa chữa hiện trạng như hiện nay.

Trong thời gian thuê nhà, ông T1 và bà H đã thống nhất bán nhà đất số D L cho bà M với giá 8.000.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 (có công chứng) và đã nhận của bà M tổng số tiền là 6.160.000.000 đồng. Cụ thể số tiền trên được trả như sau:

- Số tiền 2.000.000.000 đồng là ông T1 và bà H đã ký trong văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn là do yêu cầu của ông T1 đưa trước cho bà H 2.000.000.000 đồng nên bà H mới ra ký văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn vào ngày 07/7/2014, có công chứng.

- Số tiền 1.5000.000.000 đồng bà M giao cho bà H cũng theo yêu cầu của ông T1 thực hiện theo văn bản thỏa thuận sau khi ly hôn của ông T1 và bà H. Việc giao nhận tiền có Hợp đồng cho vay tiền có công chứng và giấy nhận tiền kèm theo.

Các khoản tiền còn lại bà M 14 cho bà H 10 có sự chỉ đạo của ông T1 và có xác nhận kèm theo, đều thể hiện bằng các Hợp đồng vay tiền giữa bà M 15 và H 11 xác nhận công chứng. Tổng số tiền bà M 8 thanh toán là 6.160.000.000 đồng.

** Bị đơn có yêu cầu độc lập đối với ông T1, bà H và yêu cầu phản tố đối với ông C, bà N1 như sau:*

1. Do có thỏa thuận mua bán nhà đất với cả ông T1 và bà H 12 bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà với giá 8.000.000.000 đồng (theo văn bản thỏa thuận chia tài sản trước khi ly hôn của ông T1 và bà H 13 07/7/2014 có xác nhận của cơ quan công chứng); bị đơn có trách nhiệm trả nốt 1.840.000.000 đồng; yêu cầu ông T1 và bà H 14 thành thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà M

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông C, bà N1 do không biết ông C, bà N1 là ai. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T1 và ông C, bà N1 là vô hiệu vì:

- Nếu ông T1 bán nhà khi bà M 4 thuê nhà thì ông T1 và H phải giải quyết việc thuê hay bán nhà D L với bà M. Theo thủ tục mua bán nhà đất, ông T1 chưa bàn giao nhà đất cho ông C, bà N1 bán nhà khi đang cho bà M thuê nên không có căn cứ bán.

- Hợp đồng ghi ông C, bà N1 biết rõ nguồn gốc tài sản nhưng thực tế không biết. Bà M 16 người đóng thuế sử dụng đất và không có ý kiến gì về phần sửa nhà,

không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Cả văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 và văn bản thỏa thuận sau khi ly hôn ngày 07/01/2015 của ông T1 và bà H10 thống nhất đồng ý bán nhà đất số D L cho bà M15 đồng ý trừ 2.000.000.000 đồng tiền nợ bà M17 tiền bán nhà.

- Khi bắt đầu thỏa thuận thì ông T1 và bà H15 ly hôn, những lần thỏa thuận bà M18 chứng kiến. Khi ký văn bản ngày 07/7/2014 tại Văn phòng C2 bà M có chứng kiến và nộp phí công chứng, được nhận 01 bản gốc từ ông T1 và H để thực hiện.

- Khoản vay 1.560.000.000 đồng không phải chuyển thành khoản vay 2.000.000.000 đồng như ông T1 và bà H39 bày mà là khoản tiền vay riêng của bà H (được sự đồng ý của ông T4 chuyển thành khoản vay 2.000.000.000 đồng trong văn bản thỏa thuận ngày 07/7/2014 thì phải được các bên ghi rõ vào. Ngoài ra có các Hợp đồng vay tiền do một mình bà H16 tên nhưng được sự đồng ý của ông T1 (không có văn bản).

Vì vậy, tổng tiền bị đơn đã trả cho việc mua nhà đất số D L là 6.160.000.000 đồng.

- Văn bản thỏa thuận sau ly hôn ngày 07/01/2015 của ông T1 và bà H17 mục 2 Điều 2: “Ngày 31/01/2015 bà M5 ký Hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ bán cho bên thứ 3”. Nhưng đến tháng 7/2015 bà M19 nhận được bản phô tô thông báo này; do thời gian đã lâu nên bà không nhớ do đâu mà có. Sau đó, bà H18 không liên lạc được, viết thư tay để lại cho bà M20 ông T1 chặn số điện thoại không liên lạc được nên chưa có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên.

- Về việc cho tặng giữa bà H và ông T1 (GCNQSD đất từ vợ chồng ông T1 và H chuyển sang một mình ông T1 đứng tên), ngày 01/8/2014 ông T1 và bà H2 ly hôn, Hợp đồng tặng cho ngày 03/5/2017 công chứng tại Văn phòng C2 ghi rõ quan hệ của ông T1 và bà H19 vợ chồng. Năm 2016, bà M21 đơn yêu cầu Sở tư pháp tạm dừng giao dịch đối với bất động sản D Lê Lai nhưng Văn phòng C2 vẫn ký Hợp đồng Công chứng là không đúng, vì: Hợp đồng ghi quan hệ vợ chồng Trung Hiền; nhà đất số D Lê Lai L bị bà M22 cầu chặn giao dịch vào năm 2016. Trong Hợp đồng ghi bàn giao nhà đất nhưng thực tế không giao (bà M23 đang ở từ trước thời điểm chuyển nhượng); ghi thanh toán hết tiền nhưng thực tế mới thanh toán 1/3 giá trị nhà đất; số tiền ghi trong Hợp đồng khác với số tiền thực tế 2 bên thỏa thuận chuyển nhượng. Tài sản D Lê Lai L hứa chuyển nhượng cho bà M (tại văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 đã được công chứng) và bà M23 đang thuê căn nhà trên. GCNQSD đất từ mang tên ông T1 và bà H20 đổi thành GCNQSD đất mới sang tên một mình ông T1 theo quy định tại Luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Thông tư 25/2014/TT-BTNMT thì việc cấp GCNQSD đất phải đảm bảo đo đạc lại, ký giáp ranh, thông báo công khai, xác minh nguồn gốc nhà đất không có tranh chấp và phải có thông báo nộp thuế nhưng hồ sơ Tòa án thu thập không có.

- Ông C, bà N1 đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T1 thì phải yêu cầu

ông T1bàn giao nhà chứ không có quyền khởi kiện yêu cầu bà M24 nhà.

** Quan điểm của bị đơn về việc giải quyết vụ án:*

Việc tặng cho của bà H21 ông T1là không đúng nên việc chuyển nhượng giữa ông T1cho ông C, bà N1đối với nhà đất số D L là không đúng. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố đối với ông T1bà H

+ Yêu cầu hủy GCNQSD đất mang tên ông Trần Đ T1có xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu Hồng N1

+ Yêu cầu ông T1và bà Htiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D Lvà bà M25 thanh toán nốt số tiền còn lại 1.840.000.000 đồng. Yêu cầu ông T1và bà H14 thành thủ tục đăng ký biến động đất đai cho bà MCác Hợp đồng vay tiền bà H16 với bà M8 được công chứng xác nhận là tiền thanh toán mua nhà nên bà không yêu cầu giải quyết về vấn đề vay nợ trong vụ án này.

+ Việc bà M26 tiền ra sửa nhà trong quá trình bà sử dụng nhà số D L Lbà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đ T1thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân V1 bày:*

Ông T1xác nhận có việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T1và ông C, bà N1theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2017 đã được công chứng xác nhận tại Phòng Công chứng số D thành phố H thời điểm mua bán, nhà đất số D Lcó GCNQSD đất đứng tên một mình ông T1chuyển nhượng cho ông C, bà N1bằng Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật với giá 7.500.000.000 đồng nhưng trong Hợp đồng hai bên chỉ ghi 3.600.000.000 đồng để cho phù hợp với giá Nhà nước tại thời điểm đó. Khi đó nhà đất số D L đang được bà Nguyễn Thị Thu H22 bà Nguyễn Thị M thuê. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D Lông T1mới nói cho ông C, bà N1biết việc bà M4 ở tại nhà số D L L và đề nghị cho bà M28 đến khi hết thời gian cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, ông T1và vợ chồng ông C, bà N1mới thanh toán tiền bán nhà là 4.500.000.000 đồng. Ông T1đã nhận 03 lần chuyển khoản số tiền này từ vợ chồng ông Cbà N2(em gái bà N1chuyển khoản cho ông T1như nguyên đơn trình bày.

Số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào hết hạn Hợp đồng thuê nhà, ông C, bà N1nhận bàn giao nhà đất số D Lê Lai L1 sẽ trả hết tiền.

Do ông T1và vợ chồng ông C, bà N1có quan hệ thân thiết, làm ăn lâu năm nên hai bên vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D L Ltại Phòng C3thành phố H và làm thủ tục sang tên bìa đỏ từ ông T1sang ông C, bà N1Ông T1xác nhận việc chuyển nhượng nhà đất số D L giữa hai bên đã hoàn thành về mặt thủ tục pháp lý. Việc còn nợ lại tiền và chưa bàn giao nhà là do thỏa thuận của các bên, việc thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện. Ông T1cam kết không tranh chấp trong việc chuyển nhượng nhà và đất số 46D Lê Lai với ông C, bà N1Hiện nay, GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI181016

ngày 30/5/2017, ông T1 xác nhận vợ chồng ông C, bà N1 đang cầm và trực tiếp nộp thuế chuyển nhượng và lệ phí trước bạ.

Nguồn gốc tài sản tại nhà đất số D, ông T1 mua bằng tiền riêng, lúc đó nhà đất đã có GCNQSD đất, GCNQSD đất mới mang tên hai vợ chồng ông T1 và bà H23 ngày 14/12/2012.

Ngày 01/11/2012, bà H và ông T1 ký Hợp đồng mua bán nhà đất số 46D Lê Lai với ông Nguyễn Văn C4 năm 1975; nơi cư trú: Số A đường Q, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định. Ngày 01/11/2012, bà H24 1.800.000.000 đồng và ngày 02/11/2012 nhận 1.500.000.000 đồng từ ông C1. Hai vợ chồng ông T1 và bà H25 nhượng cho ông C1 tại Văn phòng C4 với giá 10.000.000.000 đồng. Bà H đã nhận từ ông C1 tiền bán nhà là 3.300.000.000 đồng. Ông T1 chưa nhận tiền từ ông C1. Khi ông C1 yêu cầu bà H26 nhà để thanh toán nốt thì bà H27 quyết không giao (không biết lý do). Ông C1 sau đó không mua nhà đất nữa và hủy Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C4 vào ngày 06/9/2014. Nên ông T1 đã trả 3.300.000.000 đồng (tiền bà H24 của ông C1 và tiền lãi là 500.000.000 đồng, tổng là 3.800.000.000 đồng vào ngày 10/9/2014 cho ông C5 (có giấy biên nhận tiền) (sau khi ly hôn ngày 01/8/2014).

Vì vậy, bà H mới ký Hợp đồng tặng cho nhà đất số 46D Lê Lai phần của bà H21 cho ông T1 tại Văn phòng C2 ngày 03/5/2017. Vào ngày 30/5/2017, nhà đất số D L mang tên một mình ông T1 (Hợp đồng ký sau khi ly hôn nhưng vẫn ghi vợ tặng cho chồng).

Việc cho thuê nhà số D L L Bà H tự cho bà M thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 02/01/2012 (không công chứng) nhưng ông T1 không biết việc cho thuê nhà. Khoảng năm 2014, khi bà M29 ông T1 thì mới biết nhà số D L L đang được cho thuê. Ông T1 đã gửi văn bản đến Công an phường L ngày 18/5/2014, nội dung chỉ cho bà M28 và sử dụng nhà 46D Lê Lai đến trước khi ông T1 và bà H2 hôn (ngày 01/8/2014). Nhưng sau khi hủy bỏ Hợp đồng mua bán giữa ông T1 và H với ông C1 thì bà M19 dọn về nhà 46D Lê Lai ở ngày 06/9/2014. Ông T1 không biết việc bà M30 tạo sửa chữa nhà D L

Khi chuyển nhượng ông T1 đã thông báo cho ông C, bà N1 biết việc bà M4 thuê nhà đến 02/01/2022 mới hết thời hạn. Vì nhà đã cho thuê và bà H đã lấy hết tiền thuê nhà nên ông T1 đã trao đổi nội dung bà H đã cho bà M thuê nhà với ông C, bà N1 và bên mua đồng ý.

Ông T1 xác nhận không bán nhà cho bà M31 có thỏa thuận trong văn bản trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 tại Văn phòng C2. Đây là thỏa thuận riêng giữa ông T1 và bà H28 liên quan đến bà M. Thỏa thuận dự kiến bán nhà đất số D L cho bà M11 giá 8.000.000.000 đồng sẽ được xử lý và trừ nợ 2.000.000.000 đồng bà H29 bà M (mục 4.4 bà M32 lại). Thực tế nội dung ghi trong biên bản thỏa thuận bà H29 bà M33 đồng và tiền nợ trừ vào tiền thuê nhà. Sau đó bà H30 thêm cho tròn 2.000.000.000 đồng nên sẽ trừ 2.000.000.000 đồng vào 8.000.000.000 đồng tiền mua nhà của bà M34 bà M35 nhà; số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại: 1.500.000.000 đồng ông T1 và bà H31 thuận nếu bán nhà cho bà M (khi ký Hợp

đồng công chứng chuyển nhượng) thì bà M19 đưa cho bà H32 M trực tiếp trả bà Nguyễn Thị L2 đồng (vì bà H đã vay bà L3 đồng trong đó lấy ra 3.500.000.000 đồng trả ông C1 trả cho bà H33 đồng).

Tại văn bản thỏa thuận sau ly hôn ngày 07/01/2015 đã được công chứng; ông T1 và bà H31 thuận sau ngày 31/01/2015 bà M5 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì sẽ không bán nhà đất số D L cho bà M36. Vì vậy, bà M37 nhà ông T1 ở Hà Nội đòi lại tiền làm các giấy tờ cho ông T1 số tiền 42.000.000 đồng ngày 14/4/2015 có ký nhận giữa hai bên (sau thời điểm ông T1 và bà H31 thuận văn bản ngày 07/01/2015).

Sau đó, ông T1 nhận tặng cho ½ nhà đất số D L từ bà H và sau đó chuyển nhượng nhà đất cho ông C, bà N1 theo nội dung trên.

Đến ngày 05/01/2022, ông T1 và bà H16 văn bản thỏa thuận cuối cùng về tài sản sau ly hôn, thể hiện phân chia tiền bán nhà đất số 46D Lê Lai 7.500.000.000 đồng như sau:

- Mặc dù đã ly hôn và đã ký Hợp đồng tặng cho giữa ông T1 và bà H34 ông T1 vẫn cho bà H35 để trả nợ. Bà H24 được 3.750.000.000 đồng trả trước, trong đó ông T1 trả cho bà H36 tiền 2.099.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.651.000.000 đồng được xử lý trong văn bản cam kết không ghi ngày nhưng ông T1 xác nhận vào ngày 05/01/2022 (cùng ngày ký tại văn Phòng C11).

- Ông T1 xác nhận không bán nhà cho bà M9 biết khoản tiền bà H29 bà M16 1.560.000.000 đồng viết tăng lên cho tròn để cho thêm bà H19 2.000.000.000 đồng, còn các khoản tiền nợ khác giữa bà M15 bà H37 ông T1 không được biết, ông T1 không liên quan đến mọi khoản vay giữa bà M15 bà H

- Các thỏa thuận trước đây giữa ông T1 và bà H đã thay bằng thỏa thuận ngày 05/01/2022 tại Phòng C6 thành phố H (các văn bản trước đó không còn giá trị tại mục 7 của văn bản).

- Mọi giao dịch liên quan đến bất động sản phải công chứng, chứng thực mới có giá trị pháp lý. Mọi thỏa thuận giữa ông T1 và bà H19 thỏa thuận giữa hai vợ chồng đã thay thế bằng văn bản cuối cùng ngày 05/01/2022 (thời điểm này đã bán nhà cho ông C, bà N1 để xác định công nợ giữa ông T1 và bà H11 căn cứ trả nợ cho các bên) nên không có nghĩa bắt buộc phải bán nhà cho bà M

- Mọi việc vay nợ cá nhân của người nào thì người đó phải chịu trách nhiệm, Việc vay nợ giữa bà H và bà M thì ông T1 không có trách nhiệm.

- Việc bà M3 ở nhà theo ông T1 là sau ngày 06/9/2014 và ông T1 chỉ đồng ý cho bà M sử dụng đến khi ông T1 và bà H2 hôn vì khi đó GCNQSD đất mang tên ông T1 và bà H. Ông T1 không biết việc bà M3 ở tại nhà số D L L (vì ngày 01/8/2014 ông và bà H đã ly hôn). Vì vậy, việc bà M28 tại nhà số D L L là trái với ý kiến thỏa thuận của ông T1

Quan điểm của ông T1 Ông T1 xác nhận đã chuyển nhượng nhà đất số D L cho ông C, bà N1 nên việc ông C, bà N1 khởi kiện bà M38 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T1 không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M Ông T1 và bà H28 bán nhà cho bà M39 không có việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Các khoản tiền vay nợ của bà H38 bà M5 liên quan đến ông T1 nên bà H11 trách nhiệm giải quyết với bà M

Ông T1 không đồng ý yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà H và ông T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T1 với ông C, bà N1 đối với nhà đất số D L là vô hiệu; không đồng ý yêu cầu phản tố hủy GCNQSD nhà đất số D L mang tên ông T1 và đã được đăng ký biến động sang tên của ông C, bà N2

Tiền sửa nhà nếu bà M22 cầu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Bà H xác nhận đã viết giấy biên nhận tiền ngày 01/11/2012 từ ông Nguyễn Văn C6 tiền 3.300.000.000 đồng do bà H24 từ ông C1 và không phải tiền bán nhà. Vì ông T1 ở xa, bà Hở Hải P nên nhận tiền. Khi đó bà H và ông T1 chưa ly hôn. Sau đó ông T1 trả 3.800.000.000 đồng cho ông C5

Số tiền của ông T1 vay ông C1 3.300.000.000 đồng (sau này ông T1 trả thêm lãi tổng là 3.800.000.000 đồng) nên hai vợ chồng đã ký Hợp đồng công chứng cho ông C1 vào ngày 01/11/2012. Việc vay số tiền 3.300.000.000 đồng cũng là thỏa thuận chung của hai vợ chồng. Sau đó ông C1 không mua nhà đất số 46D Lê Lai nữa nên ông T1 trả tiền lại cho ông C1 và bà H40 ông T1 đã hủy Hợp đồng mua bán với ông C7 ký Hợp đồng mua bán và hủy Hợp đồng mua bán với ông C1 đều do bà H và ông T1 cùng ký tại Văn phòng C4

Bà H kết hôn với ông T1 vào khoảng cuối năm 2009, đầu năm 2010. Ông T1 và bà H41 nhà đất số D L trong thời kỳ hôn nhân nên GCNQSD đất mang tên hai vợ chồng.

Việc cho bà M thuê nhà là do bà H22 thuê, không có mặt ông T1 và chỉ có Hợp đồng viết tay giữa bà H và bà M2 hạn thuê là 10 năm theo Hợp đồng là từ ngày 02/01/2012 đến ngày 02/01/2022. Thực tế lúc ký Hợp đồng thuê nhà là năm 2014 (sau thời điểm hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất công chứng với ông C8 việc ký Hợp đồng thuê nhà do bà H42 tiền bà M40 khi ký Hợp đồng thuê nhà, bà H42 bà M41 đồng. Tiền thuê nhà 10 năm có giá trị 1.560.000.000 đồng. Mặc dù trong Hợp đồng thuê nhà nói bà H đã nhận đủ tiền nhưng thực tế bà H15 nhận tiền thuê nhà. Khi đó ông T1 và bà H43 mâu thuẫn nên số tiền 1.560.000.000 đồng bà H29 bà M8 ghi tăng lên vào biên bản thỏa thuận trước ly hôn ngày 07/7/2014 là 2.000.000.000 đồng vì bà dự định lấy thêm tiền của ông T1 thông qua bà M Sau này bà H9 không nói với ông T1 là bà H đã cho bà M thuê nhà.

Khi bà M42 với ông T1 là đã thuê nhà số D L L, bà H mới nói với ông T1 việc cho bà M thuê nhà. Đến 2-3 tháng sau khi ký Hợp đồng thuê nhà, là cuối năm 2014 bà M19 dọn đến nhà số D L L ở. Cho đến nay bà H15 nhận tiền thuê

nhà từ bà MBà Hvà ông T1ly hôn vào ngày 01/8/2014.

Do ông T1 trả tiền vay cho ông C1 nên đến ngày 03/5/2017, bà H đã ký Hợp đồng tặng cho phần tài sản của bà H44 với nhà đất số D L cho ông T1 tại Văn phòng Công chứng Việc ông Trung chuyển N2 nhà đất cho ông C, bà N1 thì bà H28 được biết. Bà H đã tặng phần của mình đối với nhà đất số D L cho ông T1 nên bà H28 có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong thời gian ở nhà số D L L bà M tiến hành sửa chữa nhà thì bà H28 được biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nếu bà M22 cầu.

Bà H45 ý với quan điểm ông T1 về việc ký các văn bản thỏa thuận tài sản tại Phòng công chứng hoặc bản cam kết giữa ông T1 và bà như ông T1 trình bày. Văn bản thỏa thuận trước ly hôn ngày 07/7/2014 là thỏa thuận giữa bà H và ông T1 về việc dự kiến sẽ bán nhà đất số D L cho bà M15 trả cho bà M43 tiền như vậy. Thực tế, sau này không bán nhà đất cho bà M39 bà H đã ký Hợp đồng tặng cho phần tài sản của mình cho ông T1 đối với nhà đất số D L. Còn lại các Hợp đồng vay tiền là thỏa thuận cá nhân bà H42 nợ bà M5 liên quan đến tiền bán nhà đất số D L.

Bà H28 đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất số D L của bà M Số tiền bà H46 nợ bà M16 4.160.000.000 đồng.

Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M44 việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất số D L vì không có việc mua bán nhà giữa ông T1 và bà H và bà M45 nợ 4.160.000.000 đồng cá nhân bà H42 bà M39 bà H47 trả cho bà M46 bà M22 cầu và sẽ giải quyết bằng vụ án khác (Thực tế không có khoản nợ 2 tỉ đồng như trong văn bản thỏa thuận trước khi ly hôn giữa bà H và ông T1 ngày 07/7/2014. Đây là bà H48 ghi tiền thuê nhà 10 năm và làm tròn lên để ông T1 trả tiền vay nợ bà M47 bà H

- Do bà M8 hết Hợp đồng thuê nhà 10 năm mà bà H15 nhận tiền thuê nhà nên yêu cầu được đối trừ tiền thuê nhà 1.560.000.000 đồng vào tổng tiền nợ 4.160.000 đồng nếu Tòa án giải quyết việc vay nợ tiền giữa bà H và bà M

- Khi thuê nhà giữa bà H và bà M5 thỏa thuận về việc sửa nhà và bà H28 biết việc bà M48 nhà cụ thể như thế nào nên bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39, khoản 5 Điều 72, khoản 3 Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 117, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai 2013; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D L (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố H với bị đơn bà Nguyễn Thị M

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M49 trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số D L (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 181016, sổ vào sổ CH17657 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 30/5/2017 mang tên ông Trần Đình T5 được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Q, thành phố H ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 ngày 26/10/2017.

1.2. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ D L đường L, phường P, quận N, thành phố H 30/8/2017 đã được công chứng tại Phòng C3 thành phố H là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng cho ông Trần Đình T1

1.3. Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T6 trách nhiệm thanh toán số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bị đơn bà Nguyễn Thị M50 “Văn bản thỏa thuận vợ chồng trước khi ly hôn” ngày 07/7/2014 giữa ông Trần Đ T1 và bà Nguyễn Thị Thu H đã được công chứng tại Văn phòng C2 thành phố H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M51 với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ T1 và bà Nguyễn Thị Thu H và nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 về việc:

2.1. Yêu cầu ông Trần Đ T1 và bà Nguyễn Thị Thu H51 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số D L, phường L, quận N, thành phố H bà Nguyễn Thị M thanh T7 số tiền còn lại 1.840.000.000 đồng; yêu cầu ông T1 và bà H14 thành thủ tục sang tên cho bà M

2.2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/5/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C2 thành phố H giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Đình T8 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/8/2017 đã được công chứng tại Phòng C3 thành phố H giữa ông Trần Đ T1 và ông Nguyễn Ngọc C bà Lưu H52 N1 vô hiệu.

2.3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 181016, sổ vào sổ CH17657 do UBND quận N ngày 30/5/2017 mang tên Trần Đình T1 có xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C1 bà Lưu H52 N1 ngày 26/10/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị M kháng

cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 28/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đ T1ng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1ải thanh toán cho bà M52 tiền 2.000.000.000 đồng là không đúng do đây là thỏa thuận riêng của ông T1 và H28 có sự tham gia của bà M39 ông T1ng có trách nhiệm đối với bà M53 về việc phải thanh toán thay cho bà H53.

Ngày 08/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14 với nội dung kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về nội dung:

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, các hợp đồng vay nợ giữa bà H53 và bà M53 và thỏa thuận bán nhà cho bà M53 được ghi nhận trong các văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của vợ chồng trước và sau khi ly hôn không phải cam kết đảm bảo chuyển nhượng nhà đất; việc trốn thuế của hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà H53 và ông T9 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T9 và ông C10, bà N3 không phải căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu, từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ.

Trước khi lập Hợp đồng tặng cho tài sản, giữa ông T9 và bà H53 biết rõ khoản nợ với bà M53 và bà H53 không có tài sản để trả nợ cho bà M53. Khi bà H53 và ông Trung lập Hợp đồng tặng cho, ông T9 không thông báo cho bà M53 biết nhằm giao tài sản cho ông T9 thực hiện việc định đoạt để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà M53, do đó Hợp đồng tặng cho giữa bà H53 và ông T9 bị vô Hiệu. Ông T9 bán nhà cho ông C10, bà N3 nhưng không thực hiện việc thanh toán cho bà M53 theo tỷ lệ phần trăm sở hữu nhà tại Văn bản thỏa thuận ngày 03/5/2017 là có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với bà M53. Các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng không ngay tình do bên mua không kiểm tra tài sản, bàn giao tài sản và mới thanh toán một phần giá trị Hợp đồng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T9 và ông C10, bà N3 cũng vô hiệu. Ngoài ra, Hợp đồng tặng cho ngày 03/5/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 30/8/2017 còn có dấu hiệu trốn thuế.

Từ đó cho thấy, cả hai Hợp đồng nêu trên đều vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự, không làm phát sinh quyền sở hữu tài sản của ông C10, bà N3 nên việc kiện đòi tài sản là không có căn cứ.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 46D Lê Lai giữa ông T9 và ông C10, bà N3 là vô hiệu và hủy GCNQSD đất đã cấp mang tên ông T9, đăng ký biến động sang tên ông C10, bà N3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện

kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Trần Đình T9 và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của ông T9, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T9 phải thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà M53.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng tặng cho tài sản của bà H53 cho ông T9 là đúng quy định, tại thời điểm tặng cho nhà đất không bị thế chấp, kê biên, không bị hạn chế giao dịch, không liên quan đến việc bà H53 nợ tiền bà M53, ngay tình, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với ai. Khi ly hôn, các bên tự thỏa thuận về việc phân chia tài sản nên tài sản khi chưa phân chia thì vẫn là tài sản chung. Văn bản thỏa thuận tài sản có nội dung ông T9 nhận tặng cho và ký chuyển nhượng cho bà M53 là thỏa thuận giữa cá nhân ông T9 và bà H53, không có sự tham gia của bà M53, và chỉ là dự kiến định đoạt tài sản nên ông T9 và bà H53 có quyền thay đổi. Lời khai của bà H53 thể hiện ông T9 không biết việc bà H53 vay tiền bà M53 và sử dụng vào mục đích cá nhân, bà H53 sẽ trả tiền cho bà M53 khi bà M53 có yêu cầu. Do đó, Hợp đồng tặng cho là ngay tình, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với ai. Vì vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho là vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T9 với ông C10 và bà N3, việc ký kết, giao dịch hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Đến khi bàn giao thì ông C10 và bà N3 mới biết bà H53 đang cho bà M53 thuê nhà. Ông C10 và bà N3 đã thống nhất với ông T9 để bà M53 thuê đến khi hết hạn hợp đồng, ông C10 và bà N3 nhận nhà thì mới chuyển nốt tiền. Việc Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá thấp hơn thực tế là một phần lỗi của nguyên đơn, nguyên đơn đã cam kết nộp tiếp phần thuế còn thiếu. Ông T9 và vợ chồng ông C10, bà N3 không tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng này nên không có căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần quyết định đối với nguyên đơn.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 trình bày: Hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà H53 với ông T9 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là bà M53 nên vô hiệu theo quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T9 và ông C10, bà N3 là vô hiệu, ông C10 và bà N3 không phải là người thứ ba ngay tình. Hợp đồng tặng cho nhà đất thể hiện bà H53 bàn giao tài sản cho ông T9; Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất từ ông T9 sang ông C10 và bà N3 đều thể hiện các bên bàn giao nhà, một bên nhận nhà, một bên nhận tiền, nhưng thực tế không đúng, bà M53 mới là người sử dụng nhà số D L trực tiếp và liên tục cho đến thời điểm hiện tại. Ông T9 khi bán nhà không hề thông báo với người đang thuê và trực tiếp sử dụng nhà là bà M53, ông C10 và bà N3 khi mua cũng không xuống xem trực tiếp nhà đất số D L. Ông C10, bà N3 không phải chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số D L nên không có quyền đòi lại nhà đất.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T9 trình bày: Giao dịch vay nợ giữa bà M53 và bà H53 không liên quan đến ông T9. Thực tế trong vụ án này bà M53 cũng không yêu cầu ông T9 phải trả tiền cho bà M53. Vì vậy đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T9 trả tiền cho bà M53. Đối với quan điểm của bà M53 cho rằng Hợp đồng tặng cho giữa bà H53 với ông T9 vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là không đúng bởi lẽ trong Hợp đồng tặng cho có nội dung ông T9 thay bà H53 trả cho ông C9 3,7 tỷ đồng, bà H53 nợ ông T9 1,2 tỷ đồng, tổng là 4,9 tỷ đồng, như vậy, Hợp đồng tặng cho là để trả tiền cho ông T9 chứ không phải để trốn tránh nghĩa vụ với bà M53. Nhà đất số D L cũng không phải là tài sản đảm bảo cho khoản nợ của bà H53 và bà M53, cũng không bị cơ quan Thi hành án hay Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào cưỡng chế thi hành nên giao dịch chuyển nhượng nhà đất số D L giữa ông T9 và vợ chồng ông C10, bà N3 không thể vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông T9 với ông C10 và bà N3, việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng không có văn bản hạn chế giao dịch mà chỉ có cảnh báo tới Công chứng viên. Bản thân ông C10 và bà N3 là người thứ ba ngay tình vì là người đi mua nhà, chỉ có thể xác minh tình trạng pháp lý, không thể biết được những khoản nợ cá nhân của ông T9, bà H53.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị M53, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9 và kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị M53, chấp nhận toàn bộ kháng nghị phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trong kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 tại Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản

gắn liền với đất tại địa chỉ số D lô D (số mới D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 và yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9, bà Nguyễn Thị Thu H53 (hiện đã ly hôn) với nội dung:

- Yêu cầu ông Trần Đình T9, bà Nguyễn Thị Thu H53 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số D L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng và bà Nguyễn Thị M53 thanh toán số tiền còn lại 1.840.000.000 đồng; yêu cầu ông T9 và bà H53 hoàn thành thủ tục sang tên cho bà M53.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/5/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C12, thành phố Hải Phòng giữa bà Nguyễn Thị Thu H53 và ông Trần Đình T9; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/8/2017 đã được công chứng tại Phòng C13 thành phố Hải Phòng giữa ông Trần Đình T9 và ông Nguyễn Ngọc C10, bà Lưu Hồng N3 vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 181016, sổ vào sổ CH17657 do UBND quận N cấp ngày 30/5/2017 mang tên Trần Đình T9, có xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 ngày 26/10/2017.

Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý vụ án, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41; khoản 5 Điều 72; Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Việc thay đổi Thư ký Tòa án là người tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không có Quyết định phân công thay đổi Thư ký là có thiếu sót, nhưng đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10, bà Lưu Hồng N3 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H53, UBND quận N, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H vắng mặt nhưng không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị M53, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, HĐXX thấy:

[2.1]. Về tính hợp pháp của Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 02/01/2012 giữa

bà H53 và bà M53: Mặc dù Hợp đồng không được công chứng, chứng thực và đồng sở hữu nhà đất số 46D Lê Lai là ông T9 không biết, nhưng đến ngày 18/5/2014 ông T9 đã biết việc bà M53 thuê nhà và đã có văn bản gửi Công an phường L về việc đồng ý cho bà M53 ở nhà thuê đến khi ông T9, bà H53 ly hôn; đồng thời ghi rõ bà H53 tự ý cho thuê nhà phải chịu trách nhiệm mọi thiệt hại liên quan đến nhà 46D Lê Lai nên Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 02/01/2012 giữa bà H53 và bà M53 có giá trị trên thực tế. Thực tế, bà M53 cũng đã ở nhà thuê và bán cafe, sửa chữa nhà. Quá trình giải quyết vụ án, bà M53 không cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá quyền sử dụng đất, giá trị tài sản trên đất và chi phí sửa nhà, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác liên quan đến việc cải tạo, sửa chữa nhà D L, cũng như yêu cầu về việc đối trừ tiền thuê nhà vào tiền bà H53 nợ bà M53 là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất số D L với giá 8.000.000.000 đồng của bà M53:

Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản trước khi ly hôn của ông T9 và bà H53 ngày 07/7/2014 được công chứng thì ông T9 và bà H53 thỏa thuận sẽ chuyển nhượng lại nhà đất số D L cho bà M53 với giá 8.000.000.000 đồng, trong đó, trừ nợ cho bà M53 2.000.000.000 đồng. Mặc dù ông T9 và bà H53 có thỏa thuận bán nhà đất 46D Lê Lai cho bà M53 nhưng chỉ là thỏa thuận riêng giữa ông T9 và bà H53, được công chứng viên xác nhận nhưng không có chữ ký xác nhận đồng ý của bị đơn (bà M53) nên không có giá trị ràng buộc giữa ông T9, bà H53 và bà M53; thỏa thuận giữa ông T9 và bà H53 hoàn toàn có thể thay đổi trên thực tế mà không phải thông qua ý kiến, quan điểm của bà M53. Bà M53 trình bày bà có mặt khi ông T9, bà H53 ký văn bản thỏa thuận này nhưng ông T9 và bà H53 không thừa nhận, ngoài ra thì bà M53 không có tài liệu gì khác chứng minh việc mình có mặt và có tham gia vào việc thỏa thuận giữa ông T9 và bà H53.

Thực tế, đến ngày 01/8/2014, ông T9 và bà H53 ly hôn, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, ông T9 và bà H53 thống nhất tự thỏa thuận về tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến ngày 13/10/2014 ông T9 đã gửi Thông báo cho bà M53 về việc thông báo bán nhà đất D L và thông báo thời hạn cho bà M53 mua nhà là 10 ngày sau (ngày 23/10/2014). Nếu sau thời hạn trên bà M53 không mua nhà thì ngôi nhà sẽ được bán cho người khác. Tại thời điểm này, Luật Nhà ở năm 2005 đang có hiệu lực thi hành nhưng không có quy định về trách nhiệm thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở cũng như không quy định về quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân nên bà M53 không có quyền được ưu tiên mua lại nhà đất số D L. Như vậy, mặc dù ông T9 không có nghĩa vụ đảm bảo quyền ưu tiên mua cho bà M53 nhưng vẫn có văn bản thông báo cho bà M53 biết về việc ưu tiên cho bà M53 mua lại nhà đất số D L và ấn định thời hạn chỉ là 10 ngày, kể từ ngày 13/10/2014 mà bà H53 không mua nhà đất số 46D Lê Lai thì nhà đất sẽ được bán cho người khác. Bà M53 đã có văn bản trả lời đề ngày 14/10/2014 với nội dung sẽ thu xếp mua nhà đất trong thời hạn 06 tháng (tức là đến tháng 4/2015), nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh

ông T9, bà H53 đồng ý với thời hạn nêu trên. Thực tế thì ngày 07/01/2015, ông T9 và bà H53 đã ký văn bản thỏa thuận chia tài sản sau khi ly hôn, theo đó, hai bên thống nhất thời hạn bán nhà cho bà M53 là ngày 31/01/2015. Hết thời hạn này, bà H53 vẫn không mua lại nhà đất số D L. Do đó, ông T9, bà H53 có quyền bán lại nhà cho người khác mà không còn nghĩa vụ, ưu tiên quyền mua nhà đất số D L cho bà M53. Bà M53 có văn bản yêu cầu Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng dừng xác nhận giao dịch liên quan đến nhà đất số D L là chưa đủ cơ sở nên việc cơ quan công chứng xác nhận các giao dịch đối với nhà đất số D L là không vi phạm pháp luật.

[2.3]. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 46D Lê Lai giữa bà H53 và ông T9 ngày 03/5/2017 đã được chứng nhận tại Văn phòng C12: Bà H53 và ông T9 mặc dù đã ly hôn (ngày 01/8/2014) nhưng hợp đồng tặng cho vẫn ghi vợ (bà H53) tặng cho chồng (ông T9) có thể do thiếu hiểu biết pháp luật hoặc nhằm trốn tránh việc nộp thuế đối với Nhà nước, nhưng không được xác định là nhằm để trốn tránh nghĩa vụ với bà M53 vì việc bà H53 tặng cho lại ½ nhà đất số D L cho ông T9 không được xác định là tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ của bà H53 do nhà đất số 46D Lê Lai tại thời điểm tặng cho không phải là tài sản đảm bảo cho khoản vay giữa bà H53 và bà M53, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không được sử dụng làm biện pháp đảm bảo thi hành án, không bị hạn chế, ngăn chặn giao dịch, chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, không bị cưỡng chế, không bị thu hồi..., vì vậy, việc tặng cho giữa bà H53 và ông T9 được xác định là hợp pháp, không trái quy định pháp luật, không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông T9 đã đồng ý có trách nhiệm nộp thuế bổ sung nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với giao dịch dân sự nói trên là phù hợp. Hơn nữa, ông T9 và bà H53 đều khẳng định việc tặng cho tài sản tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Hợp đồng tặng cho được công chứng theo quy định của pháp luật, tài sản tặng cho đã được UBND quận Ngô Quyền cấp GCNQSD đất mang tên ông T9 và bà H53. Sau khi nhận tặng cho, ông T9 đã làm thủ tục đăng ký biến động và được UBND quận N cấp GCNQSD đất mới mang tên Trần Đình T9. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc kê khai này của ông T9, bà H53 không được coi là vi phạm cơ bản có thể dẫn đến hợp đồng tặng cho vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[2.4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T9 và ông C10, bà N3: Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên ngày 30/8/2017 được công chứng theo quy định, tài sản chuyển nhượng đã được UBND quận Ngô Quyền cấp GCNQSD đất mang tên ông Trần Đình T9. Bên mua là ông C10 và bà N3 đã làm thủ tục, nộp thuế và được Văn phòng Đ - chi nhánh quận N đăng ký biến động chuyển nhượng ngày 26/10/2017. Khi chuyển nhượng giữa hai bên không làm thủ tục ký giáp ranh, không xác nhận đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, do đất sử dụng ổn định lâu dài và thực tế không có tranh chấp với các hộ liền kề nên không coi là vi phạm khi làm thủ tục chuyển nhượng. Hai bên chuyển nhượng không tranh chấp, không

ai có yêu cầu xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 46D Lê Lai giữa ông T9 và vợ chồng ông C10, bà N3 có hiệu lực pháp luật. Giá tiền chuyển nhượng thực tế cao hơn giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng, các bên thừa nhận để tránh dư luận xã hội; điều này có thể dẫn đến thất thoát tiền thuế đối với Nhà nước, ông T9 và vợ chồng ông C10, bà N3 cũng khẳng định sẽ nộp bổ sung phần thuế còn thiếu nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền thu hồi bổ sung là phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục kiến nghị cơ quan thuế và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét và truy thu số thuế còn thiếu. Giá trị chuyển nhượng nhà đất là 7,5 tỉ đồng nhưng ông C10, bà N3 mới chuyển cho ông T9 số tiền 4,5 tỉ đồng = 60% giá trị nhà đất. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận việc thanh toán này và giải thích lý do vì quan hệ thân thiết và làm ăn lâu dài giữa hai bên. Đồng thời xác nhận giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành, bên mua chưa nhận nhà vì ông T9 đề nghị cho bà M53 ở nhà thuê cho hết thời hạn thuê nhà. Như vậy, ông C10, bà N3 là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hợp pháp vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5]. Về số tiền 2.000.000.000 đồng, phía bà H53 cho rằng không có khoản nợ 2.000.000.000 đồng của bà H53 đối với bà M53 nhưng không có tài liệu chứng minh, chỉ có lời khai của bà H53 và lời khai của ông T9 là không khách quan vì trong Biên bản thỏa thuận trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 bà H53 và ông T9 đều thừa nhận bà H53 nợ bà M53 2.000.000.000 đồng và được trừ vào tiền bán nhà. Bà H53 cho rằng quan hệ vay nợ là vụ việc độc lập khác giữa bà H53 và bà M53, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bị đơn bà M53 cho rằng đây là tiền thanh toán mua nhà, không yêu cầu giải quyết vay nợ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tách các quan hệ vay nợ, không giải quyết trong vụ án này, nếu các bên có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M53 tiếp tục khẳng định là không khởi kiện, không yêu cầu bà H53 hay ông T9 trả số tiền 2.000.000.000 đồng này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T9 phải trả lại cho bà M53 số tiền 2.000.000.000 đồng thay cho nghĩa vụ của bà H53 là không phù hợp quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông M53 về việc không buộc ông phải thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng này cho bà M53 là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nêu trên, HĐXX thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu ông T9, bà H53 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D L, tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất số 46D Lê Lai ngày 03/5/2017 giữa bà H53 và ông T9 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 46D Lê Lai ngày 30/8/2017 giữa ông T9 và ông C10, bà N3 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND quận N cấp ngày 30/5/2017 mang tên Trần Đình T9, có xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3

ngày 26/10/2017; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình T9 về việc không buộc ông T9 phải thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà M53 theo theo Văn bản thỏa thuận vợ chồng trước khi ly hôn ngày 07/7/2014 giữa ông T9 và bà H53; Không chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng; HĐXX sẽ sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra bà Nguyễn Thị M53 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, xét bà Nguyễn Thị M53 là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M53; kháng cáo của ông Trần Đình T9 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị M53; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng; chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình T9; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, cụ thể:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; Điều 39; khoản 5 Điều 72; Điều 147; khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117; Điều 163; Điều 164; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 166; Điều 170 Luật Đất đai 2013; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị M53.

1.1. Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 phải trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số D (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 181016, số vào sổ CH17657 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 30/5/2017 mang tên ông Trần Đình T9, đã được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh quận N, thành phố Hải Phòng đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 ngày 26/10/2017.

1.2. Buộc nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 thanh toán cho ông Trần Đình T9 số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng còn nợ khi chuyển nhượng Nhà đất tại địa chỉ số D (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng ngày 30/8/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.3. Không buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9 có trách nhiệm thanh toán số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng cho bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 theo “Văn bản thỏa thuận vợ chồng trước khi ly hôn” ngày 07/7/2014 giữa ông Trần Đình T9 và bà Nguyễn Thị Thu H53 đã được công chứng tại Văn phòng C12, thành phố Hải Phòng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị M53 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9, bà Nguyễn Thị Thu H53 và nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 về việc:

2.1. Yêu cầu ông Trần Đình T9, bà Nguyễn Thị Thu H53 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số D (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng và bà Nguyễn Thị M53 thanh toán số tiền còn lại 1.840.000.000 đồng; yêu cầu ông T9 và bà H53 hoàn thành thủ tục sang tên cho bà M53.

2.2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/5/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C12, thành phố Hải Phòng giữa bà Nguyễn Thị Thu H53 và ông Trần Đình T9; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/8/2017 đã được công chứng tại Phòng C13 thành phố Hải Phòng giữa ông Trần Đình T9 và ông Nguyễn Ngọc C10, bà Lưu Hồng N3 vô hiệu.

2.3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 181016, sổ vào sổ CH17657 do UBND quận N cấp ngày 30/5/2017 mang tên Trần Đình T9, có xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 ngày 26/10/2017.

2.4. Kiến nghị Cục thuế thành phố H và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét truy thu thuế của ông Trần Đình T9, bà Nguyễn Thị Thu H53 và ông Nguyễn Ngọc C10, bà Lưu Hồng N3 đối với 02 giao dịch tặng cho và chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số D (cũ: số D lô D) đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc C10 và bà Lưu Hồng N3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông C10, bà N3 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 6642 ngày 21/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn là bà Nguyễn Thị M53; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T9 không phải chịu án phí dân

sự sơ thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị M53 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 6695 ngày 15/7/2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 6770 ngày 22/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

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

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M53; ông Trần Đình T9 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Phạm Văn Tuyền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Phan Nam

Phạm Văn Lợi

Phạm Văn Tuyên