

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày: 05-12-2019
*V/v: Tranh chấp HĐCNQSDĐ
và tài sản gắn liền với đất giữa
anh Bùi Nguyễn H, chị Bùi Thị X
với bà Nguyễn Thị H*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dụ

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Tuấn

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Thương-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Bà Nguyễn Thị Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 05 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2019/TLPT - DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2019/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Nguyễn H, sinh năm 1973 và bà Bùi Thị X , sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Tổ 2A, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Ông Bùi Nguyễn H có mặt; bà Bùi Thị X vắng mặt, ủy quyền cho ông Bùi Nguyễn H theo văn bản ủy quyền ngày 27-4-2017.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà 90, tổ 20, phường H, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Duy M, sinh năm 1977 (con rể bà Nguyễn Thị H).

Địa chỉ: Số nhà 79, tổ 7, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; có mặt.

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

- Bà Bùi Thị D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà 63, tổ 17, phường H, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Xóm L, xã D, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình.

Địa chỉ: Phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn L - Trưởng văn phòng; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965, nguyên Công chứng viên Văn phòng công chứng M.

Địa chỉ: Tổ 14 (tổ 21 cũ), phường N, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị H là ông Trần Duy M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30-9-2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bùi Nguyễn H, Bùi Thị X trình bày:

Ngày 13-01-2014 vợ chồng nguyên đơn Bùi Nguyễn H và Bùi Thị X nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị D quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 314, tờ bản đồ số 28, diện tích 302,10m² ODT; địa chỉ: Tổ 5 cũ (nay là tổ 6 mới) phường B, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (*gọi tắt là nhà, đất tổ 6 phường B*). Nguồn gốc tài sản do bà Bùi Thị D trúng đấu giá tài sản thi hành án của ông Bùi Xuân T (hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 41/HĐMB, ngày 11-9-2013).

Ngày 25-03-2014, ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố H, tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tổ 6 phường B (số: BQ 666782; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00717). Sau khi được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng ông có nhu cầu vay vốn để sửa chữa quán và kinh doanh nhà hàng nên bà Bùi Thị D đã giới thiệu và đưa bà X đến gặp bà Nguyễn Thị H làm nghề kinh doanh cầm đồ, hỏi vay 1.800.000.000đ. Bà Nguyễn Thị H đồng ý cho bà X vay 1.800.000.000đ với điều kiện, bà X phải làm Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) nhà, đất cho bà

Nguyễn Thị H; vì cần tiền gấp nên bà X đã đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đưa ra.

Ngày 28-04-2014, vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X và bà Nguyễn Thị H đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình để làm HĐCN nhà, đất có địa chỉ nêu trên. Trong lúc Công chứng viên (CCV) Bùi Văn H soạn thảo HĐCN, bà Nguyễn Thị H yêu cầu CCV phải ghi nội dung vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X đã nhận của bà (Nguyễn Thị H) số tiền 800.000.000đ vào HĐCN; CCV nói không cần ghi số tiền cụ thể trong hợp đồng, nhưng bà Nguyễn Thị H không đồng ý; thấy vậy CCV hỏi, các bên đã giao nhận tiền cho nhau chưa, các bên nói đã nhận rồi; CCV hỏi tiếp, đã viết giấy tờ chưa, các bên nói chưa viết giấy tờ; CCV hỏi, giao nhận tiền ở đâu, bà X nói giao nhận tiền ở nhà. Ông Bùi Nguyễn H hỏi CCV viết giấy giao nhận tiền như thế nào? CCV nói *“nếu hai bên đã nhận tiền thì viết giấy biên nhận với nhau”*. Bà Nguyễn Thị H nói cứ viết ông Bùi Nguyễn H, bà X đã nhận 800.000.000đ của bà Nguyễn Thị H tại nhà bà Nguyễn Thị H. Do tin tưởng lời hứa của bà Nguyễn Thị H có thể vay được 1.800.000.000đ, nên ông Bùi Nguyễn H đã viết giấy nhận tiền theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H; bà X đưa GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H giữ. Bà Nguyễn Thị H hứa sẽ vay tiền được nhanh cho ông Bùi Nguyễn H, bà X.

Đến ngày 29-04-2014, bà Nguyễn Thị H gọi điện thoại cho bà X, mục đích đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình ký hợp đồng ủy quyền (HĐUQ) cho bà Nguyễn Thị H, để bà Nguyễn Thị H hoàn tất thủ tục sang tên nhà, đất tổ 6 phường B cho mình thì mới vay được tiền. Bà X gọi điện thoại cho chồng là ông Bùi Nguyễn H đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình ký hợp đồng ủy quyền. Tại đây, CCV Bùi Văn H giải thích hai bên đều ở gần không cần ký HĐUQ, nhưng bà Nguyễn Thị H yêu cầu phải ký và nói chiều tối sẽ giao tiền. Ông Bùi Nguyễn H, bà X chờ đến chiều tối ngày 29-04-2014 nhưng không nhận được số tiền 1.800.000.000đ như bà Nguyễn Thị H đã hứa. Bà X đã gọi điện thoại cho bà Nguyễn Thị H, đồng thời, vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X cùng bà D đến tận nhà bà Nguyễn Thị H; ông Bùi Nguyễn H, bà X hỏi bà Nguyễn Thị H lý do chưa giao tiền cho mình thì bà Nguyễn Thị H nói: *“Bìa chúng mày còn để ở Ngân hàng người ta thẩm định lại”*. Thấy bà Nguyễn Thị H nói loanh quanh, ông Bùi Nguyễn H, bà X nghi ngờ nên yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại GCNQSDĐ và không nhờ bà Nguyễn Thị H vay tiền hộ nữa; bà Nguyễn Thị H nói: *“Con D còn mượn bìa con N cầm ở đây, nếu con D viết giấy mượn thì tao cho mượn lại mà đi vay tiền”*. Sau đó, bà D nhờ ông Bùi Nguyễn H viết hộ giấy mượn bìa đỏ của bà Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị H đang giữ. Sau khi ông Bùi Nguyễn H viết xong, bà kí nhận và đưa giấy này cho anh M con rể bà

Nguyễn Thị H giữ; anh M giao cho bà DGCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị N và 01 HĐCN quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Bùi Thị D; bà D nhận GCNQSDĐ của bà N và giao cho ông Bùi Nguyễn H tại nhà bà Nguyễn Thị H.

Chiều ngày 30-04-2014, bà X gọi điện thoại cho bà Nguyễn Thị H, mục đích đòi lại GCNQSDĐ và không nhờ bà Nguyễn Thị H vay tiền nữa, đồng thời ghi âm lại cuộc nói chuyện với bà Nguyễn Thị H bằng điện thoại di động. Bà Nguyễn Thị H không đồng ý trả lại bìa đất (GCNQSDĐ) cho bà X và nói, cứ bảo cái D trả tiền cho cô thì cô trả lại bìa đất (GCNQSDĐ) cho; bà X hỏi bà Nguyễn Thị H, bà D nợ bà Nguyễn Thị H bao nhiêu tiền, bà Nguyễn Thị H nói tám trăm (800). Băng ghi âm bà X đã nộp cho Tòa án.

Trước khi ký HĐCN nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H khoảng 14 ngày, ngày 14-4-2014, ông Bùi Nguyễn H, bà X đã thế chấp nhà, đất có địa chỉ nêu trên cho Ngân hàng Bưu điện LV HB (viết tắt là ngân hàng) vay tiền, nhưng cơ quan này chỉ cho vay 500.000.000đ. Do bà Nguyễn Thị H nói sẽ cho bà X vay số tiền 1.800.000.000đ, nên ngày 25-4-2014 bà X, ông Bùi Nguyễn H đã rút hồ sơ từ Ngân hàng để ký HĐCN cho bà Nguyễn Thị H mục đích vay tiền của bà Nguyễn Thị H.

Sau nhiều lần đòi lại GCNQSDĐ không được, ngày 14-5-2014, ông Bùi Nguyễn H, bà X đã làm đơn gửi Công an thành phố, UBND thành phố và Tòa án nhân dân thành phố H tố cáo việc bà D và bà Nguyễn Thị H cấu kết với nhau, lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình ông, bà.

Ngày 28-7-2014 cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố H có Thông báo số 995/TB, trả lời đơn của ông Bùi Nguyễn H, bà X, đây là tranh chấp trong lĩnh vực Dân sự, không có dấu hiệu tội phạm hình sự.

Ngày 30-9-2014, ông Bùi Nguyễn H, bà X có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị H tại Tòa án thành phố H .

Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Nguyễn H, bà X khai thống nhất: Do cần vay số tiền 1.800.000.000đ nên ông và vợ ông (bà X) chấp nhận với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đưa ra, ngày 28-4-2014 ông Bùi Nguyễn H, bà X ký HĐCN nhà đất (tổ 6 phường B) cho bà Nguyễn Thị H, mục đích là để hợp thức hóa việc vay tiền của bà Nguyễn Thị H; ông, bà không chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H. Về việc giao, nhận số tiền 800.000.000đ: Ông Bùi Nguyễn H là người viết giấy giao, nhận tiền tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, viết 01 bản duy nhất và viết theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H. Tuy ông và vợ ông đã ký vào HĐCN; ký giấy nhận tiền nhưng thực tế bà Nguyễn Thị H chưa giao số tiền 800.000.000đ cho ông, bà. Ngay sau ký các hợp đồng trên ông

Bùi Nguyễn H bà X đã khiếu kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố H và cho rằng hợp đồng mua bán trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nợ nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 900, ngày 28-04-2014 được công chứng tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu. Ông Bùi Nguyễn H, bà X yêu cầu:

- Hủy HĐCN quyền sử dụng đất giữa ông và bà X (vợ ông) và bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình ngày 28-04-2014;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại GCNQSDĐ cho vợ chồng ông, bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng tháng 04-2014, bà đi tìm mua quán để kinh doanh, có người giới thiệu “Quán nhà sàn” đầu đê Q muốn bán. Ngày 22-04-2014, bà vào quán gặp ông Bùi Nguyễn H, bà X và bà D. Bà hỏi mua quán, bà D nói: “Chúng em đang bán chung nhau và ăn chia ở trong quán này, vì cần tiền để làm việc lớn hơn nên muốn bán quán”. Bà D nói: “Quán này của em mua hơn hai tỷ rồi, giờ chị trả chúng em bao nhiêu”; bà trả 800.000.000đ nhưng 3 người không đồng ý bán.

Ngày 28-04-2014, 03 người đến nhà bà và nói đồng ý bán quán cho bà với giá 800.000.000đ. Sáng ngày 28-04-2014, tại nhà bà, bà đã giao 800.000.000đ cho ông Bùi Nguyễn H, bà X; ông Bùi Nguyễn H, bà X đã nhận đủ tiền và viết giấy biên nhận có bà Bùi Thị D ngồi bên cạnh. Sau khi giao nhận tiền xong, 04 người gồm: bà (Nguyễn Thị H, ông Bùi Nguyễn H, bà X và bà D cùng đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình làm HĐCN, ông Bùi Nguyễn H, bà X đã ký vào HĐCN. Ngày 29-4-2014, ông Bùi Nguyễn H, bà X đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà làm thủ tục chuyển nhà, đất tổ 6 phường B sang tên bà.

Sau đó mấy ngày, ông Bùi Nguyễn H, bà X và bà D đến nhà; ông Bùi Nguyễn H, bà X đòi bà trả lại GCNQSDĐ và nói rõ quá không bán nữa, bà không đồng ý. Sau đó, ông Bùi Nguyễn H, bà X còn cho cả đầu gấu đến nhà bà, gọi điện thoại, nhắn tin chửi bà mục đích đòi lại GCNQSDĐ, bà nói với vợ chồng H, X cứ trả bà 800.000.000đ, bà trả lại bìa đất cho chú 03 đưa chúng mày lừa tao à. Sau khi ông Bùi Nguyễn H, bà X ký, điểm chỉ vào HĐCN, HĐCN được công chứng tại Văn Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, bà làm thủ tục nhà, đất sang tên bà; tuy nhiên vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X có đơn tố cáo bà với cơ quan có thẩm quyền nên việc chuyển nhà, đất tổ 6 phường B sang tên bà phải dừng lại.

Nay ông Bùi Nguyễn H, bà X yêu cầu hủy HĐCN nhà, đất tổ 6 phường B đã được công chứng, bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án hủy HĐCN bà yêu

cầu vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X phải trả lại cho bà số tiền 800.000.000đ và lãi suất từ khi nhận tiền đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Bùi Thị D trình bày:

Ngày 11-09-2013, bà mua trúng đấu giá nhà, đất tổ 6 (tổ 5 cũ) phường B, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (thửa đất số 341, tờ bản đồ số 28, diện tích 302,10 m²; trên đất có hai nhà sàn, GCNQSDĐ mang tên Bùi Xuân T. Ngày 16-01-2014 bà đã nhận tài sản (*nhà, đất tổ 6, phường B*) theo biên bản giao, nhận tài sản bán đấu giá thành.

Sau khi trúng đấu giá, bà để Công ty Dược S do bà làm Chủ tịch Hội đồng quản trị kinh doanh nhà hàng, đặt tên quán là “*Quán nhà sàn*”. Bà giao quán cho ông Bùi Sỹ Đ (bố nguyên đơn Bùi Nguyễn H) quản lý, sau đó, ông Đ đã giao cho vợ chồng nguyên đơn quản lý.

Do bà X còn nợ Công ty Dược S số tiền 1.660.000.000đ, nên bà và bà X lập bản hợp đồng đặt cọc giả tạo, nội dung bà X mua nhà, đất tổ 6 phường B của bà với giá 3.000.000.000đ. Bà X yêu cầu bà viết một giấy biên nhận có nội dung, bà (D) đã nhận của bà X số tiền 2.389.000.000đ để giao dịch với ngân hàng LV HB (ngân hàng). Nhưng khi ngân hàng giải ngân, bà X yêu cầu chuyển tiền vào tài khoản của bà X mà không chuyển tiền vào tài khoản của bà nên bà không đồng ý; bà X đã rút GCNQSDĐ từ ngân hàng ra và đến giao dịch với bà Nguyễn Thị H để vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 1.800.000.000đ.

Ngày 13-01-2014 bà cho vợ chồng Bùi Nguyễn H, Bùi Thị X mượn một phần tài sản trúng đấu giá để bà X đi vay tiền ngân hàng mục đích trả nợ cho công ty của bà. Bà đã làm HĐCN chuyển nhượng một phần tài sản trúng đấu giá cho vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X, giá chuyển nhượng 400.000.000đ. HĐCN được công chứng tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình ký. Để Công ty không bị phá sản, bà liên tục đòi ông Bùi Nguyễn H, bà X số tiền trên. Bà X đã đưa cho bà 400.000.000đ, yêu cầu bà cho mượn bản Hợp đồng trúng đấu giá, bìa đất mang tên ông Bùi Xuân T để đi vay tiền của Ngân hàng Thế giới - Hà Nội.

Khoảng 10 ngày sau, không thấy bà X vay được tiền, bà đã yêu cầu bà X trả lại GCNQSDĐ và tiền cho bà; lúc đó bà X đưa thêm cho bà 200.000.000đ nữa. Ngày 26-01-2014, bà và bà X lập 01 hợp đồng giả tạo, nội dung: Bà X đặt cọc cho bà 600.000.000đ để mua nhà, đất tổ 6 phường B với giá 3.000.000.000đ.

Trong thời gian bà X đi vay tiền, bà luôn đi theo bà X để đòi nợ về cho công ty, nhưng khi lấy được tiền bà X không trả cho bà. Đến khi Tòa án hòa giải

vụ án này, bà mới biết vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X đã làm thủ tục chuyển tài sản của bà trúng đấu giá (từ bìa đất mang tên ông Bùi Xuân T sang bìa đất mang tên ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X). Và cũng tại phiên hòa giải bà mới biết bà X đã tự ý vào phòng riêng của bà (ở quán) lấy bìa đất mang tên bà Nguyễn Thị N, bản HĐCN giữa bà Nguyễn Thị N với bà được công chứng tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình.

Theo bà, với những khoản nợ phải trả ngay, vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X không thể đợi được tiền vay ngân hàng nên đã tự ý vào phòng của bà, lấy bìa đất mang tên ông Bùi Xuân T cùng bản Hợp đồng công chứng giữa bà và ông Bùi Nguyễn H, bà X, sau đó đến gặp bà Nguyễn Thị H để vay tiền. Bà X nói bà Nguyễn Thị H sẽ vay được 1.800.000.000đ trong ngân hàng; bà cũng tin tưởng ông Bùi Nguyễn H, bà X sẽ vay được 1.800.000.000đ của bà Nguyễn Thị H để trả nợ cho Công ty Dược của bà. Khi bà đi cùng bà X đến nhà bà Nguyễn Thị H lấy tiền, bà đứng ở ngoài nghe loáng thoáng họ làm thủ tục với nhau, không được chứng kiến việc bà Nguyễn Thị H giao tiền cho ông Bùi Nguyễn H, bà X.

Ngày 28-04-2014, bà Nguyễn Thị H gọi điện cho bà biết vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, X và bà Nguyễn Thị H đến phòng công chứng để làm HĐCN nhà, đất tổ 6 phường B nên bà đi từ nhà đến thẳng Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình mục đích là để lấy tiền nợ của bà X. Bà D yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 111 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC giữa chị Bùi Thị D và vợ chồng Xuân Hữu;

- Đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan độc lập;

- Đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán viết tay đặt cọc QSDĐ và sở hữu nhà ngày 26-01-2014;

- Đề nghị tuyên hủy Giấy biên nhận viết tay;

Trả lại cho bà GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị N và bản hợp đồng công chứng mua bán giữa bà và bà N.

- Đại diện Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình trình bày:

Việc chứng nhận HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất (số công chứng 900 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD), giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H và vợ là Bùi Thị X với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, CCV đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về công chứng; HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên đúng quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Khoảng tháng 01-2013, bà quen bà Nguyễn Thị S, biết bà S làm cùng công ty Dược phẩm huyện S với bà Bùi Thị D. Bà Sơn đưa bà đến gặp bà D nhờ vay tiền. Bà D nói đưa bìa đỏ của gia đình bà để bà D đứng tên vay tiền hộ, lúc đó bìa đỏ của bà đang đặt chỗ bà NQ vay 40.000.000đ. Sau đó bà D đưa cho bà 40.000.000đ; bà, bà S và bà D cùng đến nhà bà NQ, bà trả 40.000.000đ cho bà NQ, nhận bìa đỏ và giao cho bà D. Sau đó, bà D đến nhà bà, bảo mẹ con bà ký vào một số giấy tờ và nói hôm sau sẽ đưa cho bà số tiền 110.000.000đ và đến văn phòng công chứng ký các giấy tờ. Khi đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, vì chưa có trích lục ly hôn của bà và chồng bà nên CCV không làm thủ tục công chứng cho bà. Bà D khát lần không đưa tiền và cũng không trả GCNQSDĐ cho bà. Sau đó một thời gian bà Nguyễn Thị H đến nhà bà và nói, bà D đã bán nhà, đất của bà (N) cho bà Nguyễn Thị H. Từ đó bà không gặp bà D, gọi điện thoại bà D không nghe máy. Bà không hiểu tại sao bìa đất của mình lại do ông Bùi Nguyễn H, bà X giữ. Bà chỉ đưa bìa đất cho bà D để vay tiền, nhưng bà D lại ra phòng công chứng lập HĐCN là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà D trả lại GCNQSDĐ cho bà, bà sẽ trả cho bà D 40.000.000đ.

Người làm chứng trình bày:

- Ông Bùi Văn H - nguyên CCV Văn Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình trình bày:

Ngày 28-04-2014, tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X ký HĐCN nhà, đất ở tổ 6 phường B cho bà Nguyễn Thị H. Trong lúc ông đang soạn thảo HĐCN, bà Nguyễn Thị H khẳng khái yêu cầu ông phải ghi vào trong hợp đồng là bên bán đã nhận đủ số tiền 800.000.000đ; ông giải thích cho bà Nguyễn Thị H, không cần ghi số tiền cụ thể trong hợp đồng, nhưng bà Nguyễn Thị H không nghe, vẫn yêu cầu ông phải ghi trong hợp đồng nội dung trên. Ông hỏi ông Bùi Nguyễn H, bà X các bên đã giao, nhận tiền cho nhau chưa; bà X nói là đã nhận rồi, ông hỏi tiếp giao, nhận tiền ở đâu, bà X nói giao ở nhà; khi trả lời thái độ của bà X ngấp ngừng và không dứt khoát; ông nói nếu hai bên đã nhận tiền thì viết giấy biên nhận với nhau; ông Bùi Nguyễn H hỏi là viết giấy giao nhận tiền ở đâu, bà Nguyễn Thị H nói viết giấy giao nhận tiền tại nhà bà Nguyễn Thị H; thấy thế ông nói nhận ở đâu thì viết ở đó. Ngoài ra ông không hướng dẫn gì thêm. Ông Bùi Văn H không nhớ ông Bùi Nguyễn H, bà X thì ai là người viết giấy biên nhận tiền tại phòng công chứng. Sau đó ông lưu giấy biên nhận tiền này trong hồ sơ công chứng.

- Ông Lê Xuân Q - Tổ trưởng dân phố tổ 6, phường B trình bày:

Ông chứng kiến việc tranh chấp giữa các bên khi lời qua tiếng lại. Trong quá trình hòa giải, ông hỏi bà Nguyễn Thị H thời điểm này việc vay tiền Ngân

hàng và các tổ chức tín dụng rất khó khăn nhưng tại sao bà lại vay được nhiều tiền; bà Nguyễn Thị H nói bà có khả năng vay được nhiều tiền. Theo ông, anh H, chị X không chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H, việc lập Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên nhằm mục đích nhờ bà Nguyễn Thị H vay hộ tiền; bà Nguyễn Thị H chưa trả tiền cho anh H, chị X.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21 tháng 8 năm 2015, bà Bùi Thị X nộp cho Toà án nhân dân (TAND) thành phố H 01 USB ghi âm cuộc gọi điện thoại giữa bà X và bà Nguyễn Thị H và đề nghị Toà án trưng cầu giám định.

Ngày 07-01-2016, TAND thành phố H tiến hành đối chất giữa Bùi Thị X và Nguyễn Thị H bằng phương pháp ghi âm giọng nói trong một file ghi âm.

Ngày 18-01-2016, TAND thành phố Hoà Bình ra Quyết định trưng cầu giám định số 01/QĐ-DS/TC-GĐ, gửi mẫu giám định, mẫu so sánh đến Viện Khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát (nay là Viện Khoa học hình sự Bộ Công an) yêu cầu giám định giọng nói của bà X và bà Nguyễn Thị H.

Ngày 21-4-2016 Viện khoa học hình sự -Tổng cục cảnh sát (nay là Viện Khoa học hình sự Bộ Công an) có Kết luận giám định số: 44/C54(P6), kết quả: Có tiếng nói của Nguyễn Thị H, Bùi Thị X trong mẫu cần giám định và kết luận:

“- Giọng nói của người phụ nữ xưng là “cháu”, được gọi là “mày” trong mẫu cần giám định và giọng nói của Bùi Thị X trong mẫu so sánh là của cùng một người

- Giọng nói của người phụ nữ xưng là “cô”, được gọi là “cô Hảo” trong mẫu cần giám định và giọng nói của Nguyễn Thị H trong mẫu so sánh là của cùng một người. “

Ngày 04-5-2017, định giá tài sản tranh chấp là nhà, đất tổ 6 phường B . Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.524.110.200đ.

*Tại bản án số 07/2017/DS-ST ngày 08-8-2017, TAND Thành phố H đã quyết định: Áp dụng: Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 124, 131, 132, 423, 427, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Xử: Huỷ HĐCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 900 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-4-2014 tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình giữa: ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X với bà Nguyễn Thị H. Bà Nguyễn Thị H phải trả lại ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X, số BQ 666782, sổ vào sổ CH00717.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X phải trả 800.000.000đ cùng lãi suất. Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 16-8-2017, bị đơn Nguyễn Thị H kháng cáo.

Ngày 22-8-2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị D kháng cáo.

*Tại bản án số: 22/2017/DS-PT ngày 18-12-2017, TAND tỉnh Hòa Bình đã xử: Áp dụng Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 08-8-2017 của TAND Thành phố H. Lý do hủy:

- Tập tin âm thanh do nguyên đơn Bùi Thị X cung cấp nhưng bà X chưa có bản giải trình liên quan tới việc ghi âm, tập tin âm thanh không được giải mã thành văn bản giấy theo quy định, chưa giám định tập tin âm thanh: Toàn bộ cuộc nói chuyện có diễn ra trong cùng một thời điểm hay không? File ghi âm có phải là bản gốc hay không? Có bị cắt ghép hay không?

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Nguyễn H khai ông không được ký vào biên bản thẩm tra hồ sơ (BL 142), chữ ký trong biên bản là giả mạo; ông Bùi Nguyễn H đề nghị Tòa án cho giám định lại chữ ký trên; ông Bùi Nguyễn H cũng đề nghị Tòa án trung cầu giám định lại fiel ghi âm cho đầy đủ.

- Đối với bà Bùi Thị D là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án có một số yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, trong đó có yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BQ666782 ngày 25-3-2014 mang tên Bùi Nguyễn H và Bùi Thị X. Các yêu cầu, đề nghị của bà Bùi Thị D có mối quan hệ trực tiếp đến vợ chồng X, H và liên quan trực tiếp đến lô đất 302,10 m2 và tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp giữa ông Bùi Nguyễn H bà X với bà Nguyễn Thị H, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tạm đình chỉ vụ kiện tranh chấp giữa ông Bùi Nguyễn H bà X với bà Nguyễn Thị H để giải quyết tranh chấp giữa bà D với bà X ông Bùi Nguyễn H trước. Hoặc giải quyết theo yêu cầu độc lập của bà D mới giải quyết tận gốc sự việc.

*Ngày 14-3-2018, TAND thành phố H thụ lý để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết lại vụ án, nguyên đơn ông Bùi Nguyễn H, bà X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D không có yêu cầu độc lập.

Ngày 06-7-2018, TAND thành phố H đã Quyết định trưng cầu Viện kỹ thuật hình sự C54- Bộ Công an, giám định bổ sung Flie ghi âm do nguyên đơn cung cấp có bị cắt ghép, thay đổi nội dung không (QĐ số: 01/2018/QĐ-TCGD); Quyết định trưng cầu giám định phòng Kỹ thuật công an tỉnh Hòa Bình, giám định chữ viết, chữ ký của Bùi Nguyễn H trong biên bản thẩm tra hồ sơ ngày 14-5-2014, tờ khai thuê thu nhập cá nhân do Tòa án thu thập có đúng là một người không (Quyết định số 02/2018/QĐ-TCGD).

Tại Bản Kết luận giám định số 228/C54-P6 ngày 02-8-2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát (nay là Viện Khoa học hình sự Bộ công an) kết luận: *“Không phát hiện thấy dấu hiệu cắt, ghép, làm thay đổi nội dung ghi âm trong tập tin ghi âm mẫu cần giám định”*.

Tại Bản Kết luận giám định số 190/KLGD-CTA-PC54 ngày 23-7-2018 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hòa Bình kết luận: *“chữ viết, chữ ký của người tên Bùi Nguyễn H trong biên bản thẩm tra hồ sơ ngày 14-5-2014 và tờ khai thuê thu nhập cá nhân không phải do cùng một người viết ra”*.

Định giá nhà, đất ngày 21-5-2019 có giá trị: 2.022. 670. 200 đồng.

Ngày 10-12-2018 TAND thành phố H ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, ấn định thời gian mở phiên tòa vào ngày 25-12-2018; sau đó hoãn phiên tòa hai lần; mở lại phiên tòa lần ba vào ngày 29-01-2019. Tại phiên tòa ngày 29-01-2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D có đơn yêu cầu hủy HĐCN giữa bà với vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X; căn cứ khoản 2 Điều 201 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị D .

Tại bản án số: 08/2019/DS-ST, ngày 01 tháng 7 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 161, 165, 107, 110 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009.

- Áp dụng: Điều 116, 124, 131, 132, 423, 427, 503 Điều 688 BLDS 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Bùi Nguyễn H và Bùi Thị X .

- Tuyên: Hủy HĐCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Người chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, số công chứng 900 quyển số 01/2014/

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2014 tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 666782, số vào sổ CH00717 do Chủ tịch UBND thành phố H cấp ngày 25-3-2014 mang tên ông Bùi Nguyễn H, sinh năm 1973, bà Bùi Thị X, sinh năm 1985.

Giấy chứng nhận này đang lưu giữ trong hồ sơ vụ án do UBND thành phố H nộp theo yêu cầu của Tòa, trả lại cho anh Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X .

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X trả lại số tiền 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*) cùng lãi suất.

Giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị H đối với số tiền này trong vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu và xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, Luật thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

2. Căn cứ Điều 107, 110 Bộ luật Tố tụng dân sự, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N, số AQ 090429, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00455 do Chủ tịch UBND thành phố H cấp ngày 12/10/2009 cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố H lưu giữ, bảo quản.

Ngày 12-7-2019, ông Trần Duy M - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị: “sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn”.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, ngày 17-9-2019, nguyên đơn Bùi Nguyễn H có đơn đề nghị Tòa án trung cầu giám định bổ sung file ghi âm chuyển thành văn bản.

Ngày 23-9-2019, TAND tỉnh Hòa Bình có Quyết định trưng cầu giám định bổ sung số 17/2019/QĐ-TCGD, trưng cầu Viện khoa học Hình sự - Bộ công an chuyển nội dung lời thoại trong file âm thanh do nguyên đơn cung cấp có thời lượng 1 phút 18 giây thành văn bản giấy.

Tại Bản Kết luận giám định số 331/C54-P6 ngày 25-10-2019, Viện khoa học hình sự - Bộ Công an có kết luận giám định kèm bản dịch nội dung ghi âm thành văn bản, kết luận: “toàn bộ nội dung ghi âm mẫu cần giám định đã được dịch thành văn bản”.

Ngày 25-10-2019, TAND tỉnh Hòa Bình đã ra văn bản số 23/2019/TB – TA, thông báo cho các đương sự được biết về việc Tòa án đã thu thập được tài liệu, chứng cứ là Kết luận giám định số 331/C54-P6 ngày 25-10-2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an và bản dịch nội dung ghi âm kèm theo kết luận giám định.

***Tại phiên tòa phúc thẩm**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Bùi Nguyễn H trình bày: Ngày 28-4-2014, ông và bà X không đến nhà bà Nguyễn Thị H. Tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, ông Bùi Nguyễn H viết giấy giao nhận tiền; ký vào HĐCN nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị H chưa giao 800.000.000đ cho bà X; bà X chưa nhận được tiền của bà Nguyễn Thị H. Việc ký HĐCN, ký giấy giao nhận tiền là để hợp thức hóa việc vay tiền của bà Nguyễn Thị H; không bán nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Sáng ngày 28-4-2014, tại nhà bà, bà Nguyễn Thị H đã giao số tiền 800.000.000đ cho bà Bùi Thị X; ông Bùi Nguyễn H viết giấy giao, nhận tiền, viết 01 bản và bà giữ bản này, sau đó bà đã giao nộp văn bản này cho Tòa án cấp sơ thẩm. Khi bà giao tiền cho bà X có bà Bùi Thị D và ông M (chồng bà) chứng kiến. Sau khi giao, nhận tiền và viết giấy nhận tiền xong thì bốn người là bà, bà X, ông Bùi Nguyễn H và bà D cùng đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình ký HĐCN nhà, đất. Ông Bùi Nguyễn H, bà X đã ký vào HĐCN nhà, đất; ký HĐUQ; việc ông Bùi Nguyễn H, bà X cho rằng giấy giao nhận tiền viết tại phòng công chứng, chưa nhận được tiền của bà là không đúng, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông M trình bày: Lúc bà Nguyễn Thị H giao tiền cho bà X, ông không được chứng kiến, chỉ nghe bà Nguyễn Thị H kể lại như vừa trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D trình bày: Sáng ngày 28-4-2014, bà có đi cùng ông Bùi Nguyễn H, bà X đến nhà bà Nguyễn Thị H, khi đến nhà bà Nguyễn Thị H bà chỉ đứng ở ngoài hè; bà X, ông Bùi Nguyễn H vào trong nhà bà Nguyễn Thị H; cửa nhà bà Nguyễn Thị H là cửa kính dán giấy kín không nhìn thấy bên trong nhà; bà không được chứng kiến bà Nguyễn Thị H giao tiền cho bà X; bà có đến phòng công chứng cùng bà X, ông Bùi Nguyễn H và bà Nguyễn Thị H nhưng đứng ở ngoài, không biết ông Bùi Nguyễn H, bà X ký HĐCN nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán được phân công giải quyết vụ án; việc tuân theo pháp luật của HĐXX và thư kí phiên tòa; việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm đối với nội dung tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X; người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, số công chứng số 900, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-4-2014 tại Phòng Công chứng M, tỉnh Hòa Bình. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do không chứng minh được có việc vợ chồng ông Bùi Nguyễn H, bà X nhận 800.000.000đ đồng của bà Nguyễn Thị H, nên không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị H đòi ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X trả lại số tiền 800 triệu đồng cùng lãi xuất. Bản án sơ thẩm tuyên giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị H đối với số tiền 800.000.000đ trong vụ kiện dân sự khác nếu xuất trình được chứng cứ để chứng minh là mâu thuẫn với nhận định và các nội dung đã chứng minh trong hồ sơ vụ án, đề nghị sửa lại cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy HĐCN quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là HĐCN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Căn cứ điểm a khoản 1 điều 35 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn có địa chỉ tại thành phố H, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, TAND thành phố H thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình, bà Nguyễn Thị N và người làm chứng ông Bùi Văn H được triệu tập hợp lệ hai lần và đều có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-4-2014:

Ngày 28-4-2014, vợ chồng bà Bùi Thị X, ông Bùi Nguyễn H lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 341, tờ bản đồ số 28, diện tích 302,10 m²; trên đất có 01 nhà xây cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 80m², diện tích sàn 80,0m²; tại tổ 5 (nay là tổ 6) phường B, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; GCNQSDĐ mang tên chồng Bùi Nguyễn H, vợ Bùi Thị X; giá chuyển nhượng 800.000.000đ. HĐCN được công chứng ngày 28-4-2014. Ngay sau đó,

ông Bùi Nguyễn H, bà X có đơn tố cáo bà Nguyễn Thị H, nội dung, ông bà không bán nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H; việc ông Bùi Nguyễn H, bà X lập HĐCN nhà đất cho bà Nguyễn Thị H là để vay tiền của bà Nguyễn Thị H. Do ông Bùi Nguyễn H, bà X có đơn tố cáo nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên bà Nguyễn Thị H.

Ông Bùi Nguyễn H khẳng định, ông không được biết, không ký tên vào Biên bản thẩm tra hồ sơ mua bán đất ngày 14-5-2014. Tại kết luận giám định số 190/KLGD-CAT-PC45, ngày 23-7-2018, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hòa Bình kết luận: *“Chữ viết, chữ ký của người tên Bùi Nguyễn H trong biên bản thẩm tra hồ sơ ngày 14-5-2014 và tờ khai thuế thu nhập cá nhân không phải do cùng một người viết ra”*; lời khai khai của ông Bùi Nguyễn H rằng ông không ký tên vào Biên bản thẩm tra hồ sơ mua bán đất là có căn cứ.

Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản thì giá trị nhà, đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế (kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 04-5-2017 giá trị tài sản tranh chấp là 1.524.110.200đ; ngày 21-5-2019, giá trị tài sản tranh chấp là 2.022.670.200đ), nội dung HĐCN không có thỏa thuận về thời điểm và cách thức giao tài sản (nhà, đất).

Như vậy, đủ căn cứ kết luận, ngày 28-4-2014, do cần vay nhanh số tiền 1.800.000.000đ nên ông Bùi Nguyễn H, bà X chấp nhận với điều kiện của bà Nguyễn Thị H đưa ra là lập HĐCN nhà, đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H thì bà Nguyễn Thị H mới cho vay tiền. Tuy HĐCN được công chứng nhưng không phải ý chí đích thực của ông Bùi Nguyễn H, bà X. Đây là HĐCN nhà, đất không có thật, bản chất không có việc chuyển nhượng; hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên bị vô hiệu theo Điều 129 BLDS năm 2005. Mặt khác, nhà, đất bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng chưa được đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005 và Điều 46 Luật đất đai năm 2003 chưa phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Nguyễn H, bà X, tuyên HĐCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Bùi Nguyễn H, bà X với bà Nguyễn Thị H được công chứng ngày 28-4-2014 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét việc giao nhận số tiền 800.000.000đ:

Theo hợp đồng ngày 28-4-2014, giá chuyển nhượng thửa đất số 341 là 800.000.000đ. Giấy giao, nhận tiền ngày 28-4-2018 giữa hai bên có ghi: Tại nhà bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X “đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng”, là tiền “bán nhà bà đất cho bà Nguyễn Thị H”.

Bị đơn Nguyễn Thị H cho rằng, ngày 28-4-2014, tại nhà bà, bà đã giao cho bà X số tiền 800.000.000đ; lúc bà giao tiền có ông Mạnh (chồng bà) và bà D chứng kiến; ông Bùi Nguyễn H viết giấy giao, nhận tiền, viết tại nhà bà 01 bản duy nhất, ông Bùi Nguyễn H giao cho bà giữ giấy giao, nhận tiền và GCNQSDĐ; bà cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố H. Sau khi bà X nhận tiền thì bốn người gồm bà, bà D và ông Bùi Nguyễn H, bà X cùng đến Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình để ký HĐCN.

Theo trình bày của CCV Bùi Văn H, giấy giao nhận tiền được viết tại phòng công chứng số 01, có một bản duy nhất và được lưu hồ sơ công chứng, ông không nhìn thấy bà Nguyễn Thị H giao 800.000.000đ cho bà X tại văn phòng công chứng. Theo yêu cầu của TAND thành phố H, Văn phòng công chứng đã cung cấp cho Tòa án bản gốc giấy giao nhận tiền (BL 437-439). Như vậy, việc bà Nguyễn Thị H khai bà giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giấy giao nhận tiền là không đúng. Lời khai của ông Bùi Nguyễn H, bà X phù hợp với lời khai của CCV về việc giấy giao nhận tiền viết tại phòng công chứng; lời khai của CCV Bùi Văn H phù hợp với lời khai của bà D tại phiên tòa phúc thẩm về việc không nhìn thấy bà Nguyễn Thị H giao tiền cho bà X.

- Tại Kết luận giám định số 44/C54(P6), ngày 21-4-2016, Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: Có tiếng nói của Nguyễn Thị H, Bùi Thị X trong mẫu cần giám định. Cụ thể:

“- Giọng nói của người phụ nữ xưng là “cháu”, được gọi là “mày” trong mẫu cần giám định và giọng nói của Bùi Thị X trong mẫu so sánh là của cùng một người.

- Giọng nói của người phụ nữ xưng là “cô”, được gọi là “cô H” trong mẫu cần giám định và giọng nói của Nguyễn Thị H trong mẫu so sánh là của cùng một người”

- Tại Kết luận giám định số 228/C54-P6 ngày 02-8-2018, Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát (nay là Viện Khoa học hình sự Bộ công an) kết luận: *“Không phát hiện thấy dấu hiệu cắt, ghép, làm thay đổi nội dung ghi âm trong tập tin ghi âm mẫu cần giám định”.*

- Bản Kết luận giám định số 331/C09-P6, ngày 25-10-2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an) có bản dịch nội dung file ghi âm thành văn bản như sau:

“H: A lô

X: Cô H à

H: Oi

X: Cô ơi cháu XH.

H: Ủ.

X: Vàng cô ơi cháu bảo, cái hôm trước cháu nhờ cô ý, cái bìa kia cô, thế bây giờ nhà cháu không vay nữa cô ạ, cháu tự, vàng cháu tự thu xếp thôi, thì cô rút lại bìa ở ngân hàng cho vợ chồng cháu xin lại cô nhớ.

H: Ủ thế bảo cái D, làm việc với cái D thì mới xin lại được còn không thì cô không đưa đâu.

X: Cái nào hả cô ?

H: Bảo cái D ý, bảo cái D ý, cái bìa đấy mà với cái D làm chung nhau mà, nhá

X: Ờ có nghĩa là thế nào ạ ?

H: Có nghĩa là cứ bảo với cái D ấy, cái D nó trả tiền cô thì cô đưa cái bìa đấy cho.

X: À có nghĩa là bây giờ chị D đang nợ tiền của cô.

H: Đúng rồi.

X: Vàng, nợ nhiều không cô

H: 800.

X: 800 ạ.”

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên cho thấy, đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị H chưa giao 800.000.000đ cho bà X; bà X chưa nhận được 800.000.000đ của bà Nguyễn Thị H.

Theo khoản 2 điều 137 BLDS năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Bùi Nguyễn H, bà X đã đưa GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị H chưa đưa 800.000.000đ cho ông Bùi Nguyễn H bà X. Do đó, cần trả lại GCNQSDĐ cho ông Bùi Nguyễn H, bà X; ông Bùi Nguyễn H, bà X không phải hoàn trả 800.000.000đ cùng lãi xuất cho bà Nguyễn Thị H. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có việc bà Nguyễn Thị H giao 800.000.000đ cho bà X là có căn cứ. Do HĐCN nhà, đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, nên hợp đồng này vô hiệu, không có hiệu lực; còn giao dịch bị che giấu là việc vay tiền giữa ông Bùi Nguyễn H, bà X với bà Nguyễn Thị H có hiệu lực. Tuy nhiên, do giao dịch này chưa thực hiện (bà Nguyễn Thị H chưa giao tiền cho ông Bùi Nguyễn H, bà X) nên không làm phát sinh quyền của bà Nguyễn Thị H và nghĩa vụ của ông Bùi Nguyễn H, bà X .

Về việc giao, nhận số tiền 800.000.000đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nêu trong phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, tuy nhiên phần quyết định có ghi thêm nội dung “Giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị H đối với số tiền này trong vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu và

xuất trình được chứng cứ chứng minh” là thừa, không đúng với quy định của pháp luật, cần phải bỏ. Do đó, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Hòa Bình đề nghị sửa cách tuyên về nội dung này là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử đúng. Tuy nhiên, các đương sự thực hiện HĐCN vào năm 2014, khi BLDS năm 2005 và luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực thi hành; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng BLDS năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là không đúng, cần sửa lại cho chính xác.

- Trong hồ sơ vụ án có GCNQSDĐ mang tên ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X và GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị N. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: Giao GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị N cho cơ quan Thi hành án lưu giữ, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại GCNQSDĐ này cho ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X là không đúng. Sau khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình giao lại GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N; ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X.

Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Duy M không có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, sửa cách tuyên của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng, án phí:

- Nguyên đơn Bùi Nguyễn H có đơn yêu cầu Tòa án trung cầu giám định bổ sung và tự nguyện nộp toàn bộ chi phí giám định.

- Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Duy M – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 01-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện thành phố H. Sửa về cách tuyên và điều luật áp dụng. Cụ thể:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 161, 165, 107, 110 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009.

Áp dụng: Điều 121, 129, 137, 136, 425, 426 Bộ luật Dân sự 2005; điều 46 Luật đất đai năm 2003.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X.

- Tuyên: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, số công chứng 900 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2014 tại Phòng công chứng M tỉnh Hòa Bình.

Ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X không phải hoàn trả số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng cùng lãi xuất cho bà Nguyễn Thị H.

Trả lại cho ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X (người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Nguyễn H): 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 666782, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00717, ngày 25/3/2014, tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là “ông: Bùi Nguyễn H, năm sinh 1973, số CMND 113019069 cấp ngày 13/7/2004 tại Công an tỉnh Hòa Bình”, “bà Bùi Thị X, năm sinh 1985, số CMND 113133095 cấp ngày 17/7/2013 tại Công an tỉnh Hòa Bình. Địa chỉ thường trú: tổ 02 phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình”; đính kèm với Giấy chứng nhận là Trang bổ sung giấy chứng nhận thửa đất 341 tờ bản đồ số 28. Giấy chứng nhận này đang lưu giữ trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình giao lại cho ông Bùi Nguyễn H.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị N: 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 090429, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận H00455, ngày 12/10/2009, tên người sử dụng đất là “Hộ bà Nguyễn Thị N. Năm sinh 1967, số CMND 113474409 cấp ngày 27/03/2009 tại Công an tỉnh Hòa Bình. Địa chỉ thường trú: xóm L, xã D, thành phố H, tỉnh Hòa Bình”. Giấy chứng nhận này đang lưu giữ trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình giao lại cho bà Nguyễn Thị N.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

- *Chi phí tố tụng:*

+ Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ các chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 16.531.300 đồng (mười sáu triệu năm trăm ba mươi một nghìn ba trăm đồng), được đối trừ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã tạm ứng, nay bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Bùi Nguyễn H 13.531.300

đồng (mười ba triệu năm trăm ba mươi một nghìn ba trăm đồng) là tiền chi phí tố tụng ông Bùi Nguyễn H đã nộp tạm ứng.

+ Ông Bùi Nguyễn H được nhận lại số tiền 13.531.300 đồng (mười ba triệu năm trăm ba mươi một nghìn ba trăm đồng) từ bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- *Án phí:*

+ Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002050 ngày 23-7-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H .

+ Ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Nguyễn H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 06941 ngày 09-10-2014 và 3.850.000 (ba triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng Biên lai số 0005150 ngày 14-3-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H .

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, Điều 7 và Điều 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 05-12-2019.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND Tp H,
- Chi cục THADS Tp H,
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

Nguyễn Thị Dụ

