TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2017/DS - PT
Ngày:18/12 /2017
(V/v Tranh chấp hợp đồng Chuyển nhượng QSD đất và TS gắn liền với đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Với hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Văn Can
- *Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Mạnh Hùng
  Ông Phạm Đình Thủy
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà Hoàng thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:* Bà Hà thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 13/2017/TLPT – DS ngày 13/10/2017 về việc: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bản án sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hòa Bình bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2017/QĐ - PT ngày 16 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Bùi Nguyễn H. Sinh năm 1973.

Trú tại: Nhà 21, Tổ 2A, phường Tân Thịnh, Tp Hòa Bình, Hòa Bình. Có mặt.

- Bà Bùi Thị X. Sinh năm 1985.

Nơi ĐKHKTT: Nhà 21, Tổ 2A, phường Tân Thịnh, Tp Hòa Bình, Hòa Bình.

(Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại tạm giam Công an tỉnh Hòa Bình)

Bà Bùi Thị X. ủy quyền cho ông Bùi Nguyễn H theo giấy ủy quyền ngày 27/4/2017.

*** Bị đơn**:

Bà Nguyễn Thị H. Sinh năm 1960.

Trú tại: Nhà 90, Tổ 20, phường Tân Hòa, Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là: Ông Đỗ Viết Hải và ông Tạ Quốc Cường là luật sư Công ty luật hợp danh Sự thật; Đoàn luật sư Hà nội. Địa chỉ: Số 8, ngách 1, ngõ 10, Hoàng Ngọc Phách, Đống đa, Hà nội. Có mặt .

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Bùi Thị D. Sinh năm 1971.

Trú quán tại: P704, CT7A, Đô Thị Văn Quán, Yên Phúc, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội.Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N.

Trú tại: Xóm Tân Lạc, xã Dân Chủ, Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.

3. Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Địa chỉ: Phường Phương lâm, Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Long - Trưởng phòng. Xin vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Bùi Văn H.

Công tác tại: Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X khai ông bà có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 341 tờ bản đồ số 28, diện tích là 302,10 m2 tại tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình đã được UBND Thành phố Hoà Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BQ 666782, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00717 ngày 25/3/2014. Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn, bà X có nói chuyện với bà D thì bà D giới thiệu bà Nguyễn Thị H có khả năng vay hộ cho nhiều tiền. Bà D có đưa bà X đến nhà bà H tại phường Tân Hoà nhờ vay hộ. Khi đến nhà bà H thì bà H nói là: "Phải chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà sàn trên sang tên bà Nguyễn Thị H thì mới vay được nhiều tiền". Cụ thể là 1,8 tỷ đồng và bà X đồng ý. Ngày 28/4/ 2014 hai vợ chồng bà X ông H đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình, đem theo bìa đỏ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H, do anh Bùi Văn H - công chứng viên hướng dẫn. Khi làm thủ tục thì anh H có nói hai bên đã giao nhận tiền chưa, ông H bà X, bà H đều nói đã giao nhận tiền. Vì vậy ông H viết giấy nhận tiền tại Phòng công chứng với số tiền là 800.000.000 đồng và trong hợp đồng cũng chứng nhận hai bên đã giao nhận đủ tiền cho nhau. Ngày hôm sau 29 tháng 4 năm 2014 tại phòng công chứng số 1, vợ chồng bà X và ông H đã làm hợp đồng uỷ quyền cho bà H làm thủ tục sang tên đổi chủ. Bà H vẫn hứa là buổi chiều sẽ lấy được tiền nhưng ông H bà X đợi đến chiều nhưng vẫn không thấy, ông H bà X đến nhà bà H để hỏi lý do và xin lại bìa đất, không nhờ bà H vay tiền nữa, bà H nói: "Bìa chúng mày còn để ở Ngân hàng người ta thẩm định lại." Ông bà không nghe và nhất định không về vì hiện tại ông bà rất

cần tiền. Bà H nói: "Con D còn mượn bìa con N cắm ở đây, nếu con D viết giấy mượn thì tao cho mượn lại mà đi vay tiền". Sau đó bà D nhờ ông H viết bà D kí, bà D đưa giấy cho anh M là con rể bà H, anh M cầm giấy và lấy bìa đất mang tên bà Nguyễn Thị N và 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Bùi Thị D đưa cho bà D, bà D đưa cho ông H. Chiều ngày 30 tháng 4 năm 2014 bà X gọi điện cho bà H. Bà X có ghi âm cuộc nói chuyện với bà H, nội dung là cho bà X xin lại bìa đất. Bà H nói là không trả và nói: Cứ bảo cái D trả tiền cho cô thì cô trả lại bìa đất cho. Bà X hỏi bao nhiêu, bà Hảo bảo 800. Băng ghi âm bà X đã nộp cho Toà án.

Sau đó ông H bà X khai ông bà chưa nhận được nhận tiền vì không có mục đích bán nhà đất và nhiều lần đòi tiền nhưng bà H nói chưa vay được tiền.Theo ông H bà X thì ông bà chưa nhận được đồng nào từ bà H. Giấy nhận giao tiền mua bán nhà đất viết tại Phòng công chứng là để hợp lý hoá thủ tục công chứng. Nay ông H bà X yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 900 ngày28/4/ 2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Khoảng tháng 4 năm 2014 bà có đi tìm mua quán để kinh doanh buôn bán, có người chỉ vào Quán nhà sàn đầu đê Quỳnh Lâm muốn bán. Hôm đó là ngày 22/4/ 2014, bà vào quán gặp 3 người là anh H, chị X, chị D đặt vấn đề mua quán thì chị D có nói với bà là: "Chúng em đang bán chung nhau và ăn chia ở trong quán này nhưng vì cần tiền để làm việc lớn hơn nên muốn bán quán". Chị D có nói: "Quán này của em mua nó vào hơn hai tỷ rồi giờ chị trả chúng em bao nhiêu ?" bà cũng nói chuyện qua lại và bảo trả 800.000.000 đồng nhưng cả ba người không đồng ý. Xong bà ra về và dặn lại rằng suy nghĩ đi nếu đồng ý thì sang nhà gặp bà. Đến ngày 28/4/2014, anh H, chị X, chị D đến nhà bà và nói rằng đồng ý bán cho bà với giá 800.000.000 đồng. Bà đã giao tiền cho anh H chị X, anh chị đã nhận đủ tiền và viết giấy biên nhận tại nhà bà có cả chị Bùi Thị D ngồi bên cạnh. Sau khi giao nhận tiền xong ba người cùng đi đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhưng sau đó anh H, chị X lại sang đòi lại bìa đất và bảo là không bán nữa rẻ quá, bà không đồng ý trả lại. Tiếp những ngày sau, anh H chị X còn cho cả đầu gấu đến nhà nhưng bà không trả và luôn gọi điện, nhắn tin, chửi bới bà đòi lại bìa, bà bảo: "Mang tiền 800 triệu trả tao đến đây tao trả lại bìa cho chứ ba đứa chúng mày lừa tao à". Sau khi làm xong hợp đồng, bà đi làm các thủ tục tiếp theo để sang tên bìa đất thì chị X anh H có đơn kiện lên tòa án nên bà chưa làm được, bìa đất bà đã nộp tại UBND TP. Hoà Bình. Nay anh H chị X yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không đồng ý. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thì ông H bà X phải trả bà số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất 3 năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị D trình bày:

Ngày 11 tháng 9 năm 2013 bà trúng đấu giá tài sản thi hành án là lô đấtcó diện tích 302,10 m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 29 tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Xuân T.

Sau khi trúng đấu giá bà để cho công ty Dược Lạc Sơn kinh doanh nhà hàng đặt tên là Quán nhà sàn và giao cho ông Bùi Sỹ Đ (là bố anh H) quản lý sau đó ông Đ đã giao cho vợ chồng X, H quản lý. Ngày 13/01/ 2014, bà có ra Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình chuyển một phần tài sản trúng đấu giá cho vợ chồng X, H lý do vợ chồng X, H còn nợ công ty Dược Lạc Sơn 1.660.000.000 đồng mà bà là Chủ tịch Hội đồng quản trị để X, H đi vay tiền trả nợ công ty. Để cho công ty không bị phá sản bà luôn đến để đòi nợ số tiền trên. Bà X đã đưa cho bà 400 triệu đồng và yêu cầu bà cho mượn bản Hợp đồng trúng đấu giá và bìa đất mang tên ông Bùi Xuân T để đi vay tiền của chị Hằng làm tại Ngân hàng Thế giới - Hà Nội. Bà X nói: "Chỉ cần ra công chứng sang tên bìa cho X, H là có thể vay được 2 tỷ" nên bà đã đồng ý cho mượn và ra phòng công chứng kí hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 10 ngày sau không thấy bà X vay được tiền bà đã yêu cầu bà X trả lại bìa đất và tiền lúc đó bà X đưa thêm cho bà 200 triệu nữa. Bà cùng bà X đã thiết lập một hợp đồng giả tạo đặt cọc 600 triệu để mua nhà đất số nhà 29 tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình với giá 3 tỷ đồng. Bà X yêu cầu bà viết một giấy biên nhận là bà đã nhận nốt số tiền 2.389.000.000 nữa để lấy đi giao dịch với ngân hàng Liên Việt. Ngân hàng Liên Việt chỉ đồng ý cho X, H vay 400.000.000 đồng nên vợ chồng X, H không vay nữa mà tự ý rút bìa đất và hợp đồng mua bán để mang bán lại cho bà H. Suốt trong thời gian X đi lo vay tiền, bà luôn đi theo để thu tiền về cho công ty, nhưng khi lấy được tiền bà X cũng không trả cho bà.Tới khi Tòa án hoà giải vụ án này, bà mới biết vợ chồng X, H đã tự ý sang tên đổi chủ lô đất nhà số 29 tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình từ bìa mang tên ông Bùi Xuân T chuyển thành bìa tên ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X. Và cũng tại phiên hoà 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 và bản Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị D và bà Nguyễn Thị N đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình.

Về việc chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng X, H với bà H bà D cho rằng: Với những khoản nợ phải trả ngay của bà X. Vợ chồng X, H không thể đợi được tiền vay ngân hàng nên đã tự ý vào phòng bà lấy bìa đất mang tên ông Bùi Xuân T cùng bản Hợp đồng công chứng giữa bà (Bùi Thị D) và nhà X, H rồi mang đến nhà bà H để vay tiền mà bà không biết, đến khi phát hiện ra thì bà luôn đi theo bà X để lấy tiền vì bà X nói chắc như đinh là bà H sẽ vay cho 1,8 tỷ trong ngân hàng và bà cũng tin tưởng nhà X, H sẽ vay được tiền của bà H. Bà rất mong bà X vay được tiền để trả nợ cho bà nên bà đi theo bà X đến nhà bà H để lấy tiền nhưng bà đứng ở ngoài nghe loáng thoáng họ làm thủ tục với nhau bà không biết là họ đã giao dịch những gì. Tới khi X, H lấy được tiền rồi cũng không trả cho bà đồng nào. Bà khai: Rất nhiều lần bà đi cùng với bà X đến nhà bà H nhưng khi bà X và bà H giao dịch

với nhau những gì thì bà không biết. Ngày 28/4/ 2014 bà H có gọi điện cho bà biết là vợ chồng X, H và bà H đến phòng công chứng để làm hợp đồng nên bà đi từ nhà đến thẳng phòng công chứng, mục đích là để lấy tiền nợ của bà X. Bà khẳng định việc vợ chồng X, H đến nhà bà H giao dịch và giao nhận tiền như thế nào bà không biết.

Bà D yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 111 giữa bà Bùi Thị D và vợ chồng X, H là vô hiệu.

- Việc vợ chồng X, H chiếm dụng đất và tài sản thuộc quyền sở hữu của bà D là trái pháp luật.

- Buộc trao trả: 01 nhà sàn, đồ đạc có trong nhà sàn trên 39,2 m2 đất vườn, 9 m2 đất ở và tài sản trên đất là bếp cùng đồ đạc trong đó, giấy chứng nhận QSD đất mang tên Nguyễn Thị N cùng hợp đồng mua bán hiện bà X đang cầm giữ.

- Tuyên tài sản nhà số 29 tổ 5 phường Thái Bình, TP Hòa Bình là do bà D cho vợ chồng X, H mượn để đi vay tiền nên giờ vợ chồng X, H phải tiến hành làm thủ tục chuyển trả lại giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho bà như hiện trạng.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình có công văn số 26/PCC ngày 17 tháng 8 năm 2015 trình bày: Chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (số công chứng 900 quyển số 1/2014TP/CC-SCC/HĐGD). Giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H và vợ là bà Bùi Thị X với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, công chứng viên đã thực hiện tuân thủ đúng quy định pháp luật về công chứng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Khoảng tháng 1 năm 2013 chị Nguyễn Thị S công tác cùng cơ quan với chị Bùi Thị D biết bà cần một số vốn để làm ăn. Chị S có nói là chị D làm ở công ty Dược phẩm Lạc Sơn quen biết nhiều nên vay mượn thủ tục dễ nên đưa bà đến gặp chị D, chị D bảo đưa bìa đỏ để chị D đứng tên vay tiền hộ. Lúc đó bìa đỏ của bà đang thế chấp chỗ chị Nga Quang để vay 40 triệu đồng. Chị D vào nhà và nói với bà sẽ giúp để mẹ con bà lấy vốn làm ăn và đưa cho tôi 40 triệu đồng. Bà, bà S, bà D sang nhà chị Nga Quang trả 40 triệu đồng cho chị Nga Quang và lấy bìa đỏ ra giao cho bà D. Sau đó chị D vào nhà bà đưa một số giấy tờ cho mẹ con bà kí bảo hôm sau sẽ đưa cho bà 110 triệu đồng để cùng ra công chứng. Nhưng khi ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình do vợ chồng bà ly hôn nên phòng công chứng yêu cầu phải có trích lục ly hôn, do không có nên không công chứng được.Từ đó chị D khất lần khất lượt không đưa tiền và cũng không trả bìa đất cho bà. Sau đó một thời gian có bà H người bên sông Đà sang nhà bà nói rằng chị D đã bán nhà bà cho bà H, chị ấy nói sẽ đưa đầu gấu vào để lấy nhà nhưng bà nói nhà bà ở ai vào thì giết được mẹ

con bà hãy vào còn bà không bán nên không ai có quyền, kể cả đầu gấu bà cũng không sợ. Sau đó bà không thấy bà H vào còn chị D có vào một vài lần nói là rất cần tiền nói với bà cứ trả cho chị ấy 20 triệu sẽ có bìa đỏ trong tuần sau. Bà nói: "Nếu như em có bìa chị sẽ trả em cả 40 triệu". Từ đấy đến nay bà không gặp được bà D. Bà gọi điện nhiều lần D cũng không nghe máy. Đến nay bà vẫn không hiểu tại sao bìa đất nhà bà lại do anh H chị X cầm. Bà chỉ đưa bìa đất cho chị D để đi vay tiền nhưng chị D lại ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng là không đúng nên đề nghị Toà án giải quyết buộc bà D trả lại bìa đất cho bà, bà sẽ trả lại bà D số tiền 40 triệu đồng, nếu không bà sẽ kiện chị D sau.

Ngày 4/5/2017 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.524.110.200 đồng.

Tại bản án số 07/2017/DS-ST ngày 08/8/2017 TAND Thành phố Hòa bình 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 900 quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 tháng 4 năm 2014 tại Phòng công chứng số 1 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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, số vào sổ CH00717.

Bác: Yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X phải trả 800.000.000 đồng cùng lãi suất.

Lệ phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, giám định, định giá tài sản ông Bùi Nguyễn H tự nguyện nộp.

Về án phí: Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 16/8/2017 bà Nguyễn thị H kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi thị X, cho bà tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Ngày 22/8/2017 Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Bùi thị D kháng cáo đề nghị: Điều tra, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BQ666782, hủy hợp đồng công chứng số 111 giữa bà với vợ chồng X H. Đề nghị X, H trả lại bà nhà , bếp, đồ đạc tại cửa hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn thị H bà Bùi thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm các luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 900 lập ngày 28/4/2014 và Hợp

đồng Ủy quyền số 911ngày 29/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi thị X với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn thị H là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, đất không có tranh chấp. Phòng Công chứng số 1tỉnh Hòa bình xác nhận các hợp đồng trên là hoàn toàn đúng pháp luật. Sau khi ký hợp đồng 16 ngày đến ngày 14/5/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, ủy ban phường Thái bình, cùng gia đình ông H, gia đình bà H đã tiến hành lập biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng ông H đại diện gia đình vẫn đồng ý bán. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hòa bình bác đơn của ông H cho bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

Cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi âm cuộc trao đổi giữa bà Nguyễn thị H với bà Bùi thị X để làm căn cứ giám định file ghi âm do bà X cung cấp nhưng chưa giám định hết.Tại phiên tòa phúc thẩm anh H cho rằng biên bản thẩm tra hồ sơ lập ngày 14/5/2014 (Bl 142) do các cơ quan chức năng lập anh không được ký, chữ ký trong biên bản là giả, anh yêu cầu giám định chữ ký trên. Do vậy, Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ vào điều 304 BLTTDS tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm tiến hành giám định hai nội dung trên theo yêu cầu của anh H sau đó sẽ giải quyết tiếp vụ án.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; lời khai của các đương sự, hội đồng xét xử phúc thẩm:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 28 /4/2014 ông Bùi Nguyễn H, bà Bùi Thị X có đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Hoà Bình lập Hợp đồng chuyển nhượng 302,10 m2 đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 341 tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình cho bà Nguyễn Thị H.

[1]. Trong quá trình bà H đang làm thủ tục sang tên tại UBND TP Hòa bình thì ông H bà X có khiếu kiện cho rằng ông bà không bán đất mà chỉ làm thủ tục để nhờ bà H vay tiền Ngân hàng. Ngày 21/ 8/2015, bà Bùi Thị X đã nộp cho Toà án 01 USB ghi âm cuộc gọi điện thoại giữa bà X và bà H và khẳng định đây là căn cứ để khẳng định vợ chồng bà không có mục đích bán nhà và đất, việc vợ chồng bà làm hồ sơ bán đất cho bà H là nhằm mục đích nhờ bà H vay hộ tiền và vợ chồng bà cũng chưa được nhận tiền. Toà án Thành phố đã tiến hành đối chất giữa bà X và bà H bằng phương pháp ghi âm và trưng cầu giám định. Viện khoa học hình sự đã có

kết luận giám định: Giọng nói của hai người trong tập tin âm thanh được gửi đến giám định được xác định là của Bùi thị X và Nguyễn thị H. Với những chứng cứ nêu trên, HĐXX sơ thẩm đã kết luận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 900 được công chứng ngày 28/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H bà Bùi Thị X và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (Giao dịch bà X nhờ bà H vay tiền hộ) từ đó quyết định hủy hợp đồng.

Tòa phúc thẩm nhận định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 666782 do UBND Thành phố Hòa bình cấp ngày 25/3/2014 trước khi chuyển nhượng đã ghi thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi thị X. Việc ông H bà X chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn thị H là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Cả hai bên đã đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng số 900 lập ngày 28/4/2014 và Hợp đồng Ủy quyền số 911ngày 29/4/2014 trước mặt công chứng viên tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa bình. Tại mục 3 điều 2 hợp đồng số 900 ngày 28/4/2014 có ghi rõ Bên A (ông H bà X) cam kết đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) theo khoản 1 của điều này do bên B (bà H) thanh toán. Hai vợ chồng ông H bà X còn có văn bản do ông H trực tiếp viết và được hai vợ chồng ông H và bà X ký xác nhận đã nhận của bà H đủ 800.000.000 đồng là tiền bán nhà và lô đất trên. Bà H có văn bản thừa nhận số tiền 800.000.000 đồng bà trả cho ông H bà X để mua nhà là tiền của mình. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa bình và Công chứng viên khẳng định các hợp đồng mà công chứng viên lập trên đều hoàn toàn trung thực khách quan và đúng quy định của pháp luật. Như vậy về thủ tục pháp lý bà H mua lô đất và tài sản trên đất theo như các hợp đồng trên là hoàn toàn hợp lý và hợp pháp, thủ tục đã đầy đủ; giao dịch dân sự đã hoàn thành.

Tuy vậy, ngay sau ký các hợp đồng trên ông H bà X lại khiếu kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hòa bình 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 28/4/2014. Nguyên đơn cho rằng ông bà không bán nhà đất, việc ông bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà đất của vợ chồng mình sang tên cho bà H là do bị bà H lừa dối, do ông bà cần vay nhiều tiền mà bà H thì nói rằng phải chuyển bìa đất sang tên bà thì bà mới có thể vay được nhiều tiền. Do quá cần tiền và tin lời bà H nên vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Ngay sau khi thấy bà H không vay được tiền và có dấu hiệu lừa đảo thì ông bà đã nhiều lần gặp bà H để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X đã gọi điện thoại cho bà H và tiến hành ghi âm cuộc trao đổi, do vợ chồng bà đòi nhiều lần nhưng bà H không có tiền trả nên bà H đã đưa cho vợ chồng bà một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn thị N kèm theo một hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa

bên chuyển nhượng là bà Nguyễn thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi thị D. Vì vậy vợ chồng bà đã viết đơn tố cáo bà H đến các cơ quan pháp luật Thành phố Hòa bình. Sau khi tiến hành xác minh cơ quan Điều tra Công an Thành phố Hòa bình đã kết luận đây là vụ án dân sự và không tiến hành khởi tố vụ án hình sự.

Tòa phúc thẩm nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông H bà X với bà H trên mặc dù hai bên đã ký kết nhưng ngay sau khi ký ông H bà X đã khiếu nại và cho rằng bị lừa đảo. Ông H bà X đã gửi đơn đến Công an, Tòa án Thành phố Hòa bình kèm theo tập tin ghi âm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn thị N kèm theo một hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi thị D, chính vì vậy hợp đồng đã bị dừng lại. Căn cứ vào lời khai của cả hai bên và các tài liệu chứng cứ đã thu thập HĐXX sơ thẩm đã kết luận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 900 được công chứng ngày 28/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Nguyễn H bà Bùi Thị X và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (Giao dịch bà X nhờ bà H vay tiền hộ) từ đó quyết định hủy hợp đồng là có xem xét, có những căn cứ nhất định.

[2]. Về số tiền 800.000.000 đồng mua bán đất theo hợp đồng ông H bà X khai chưa nhận được đồng nào nhưng lại viết giấy biên nhận đã nhận đủ tiền là vì bà H và Công chứng viên yêu cầu phải viết giấy đã nhận đủ tiền bán nhà đất thì hợp đồng mới làm được. Do quá tin người nên ông bà H X đã viết. Về giấy biên nhận này hai bên khai không thống nhất: Bà H khai, tại nhà bà ngay sau khi bà giao tiền cho vợ chồng X, H, anh H đã trực tiếp viết giấy nhận tiền rồi hai vợ chồng cùng ký và đưa cho bà, khi đến phòng Công chứng ký hợp đồng bà đã xuất trình giấy này cho anh Hiến để làm thủ tục. Anh H khai anh viết giấy này tại phòng Công chứng theo yêu cầu của anh Hiến sau đó hai vợ chồng cùng ký và xuất trình cho Công chứng viên.

Về việc trả tiền, bà H khai khi trả tiền cho vợ chồng X, Hcó bà D đi cùng nên bà D có biết, lời khai của bà D tại cấp sơ thẩm cũng thừa nhận có được nhìn thấy bà H trả tiền cho X, H (BL 75, 526) nhưng không biết bao nhiêu và không được vợ chồng X, H trả nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà D lại khai bà đi cùng vợ chồng X, H nhưng không được chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền, lời khai của bà D là bất nhất không thống nhất với nhau.

[3]. Bà X đã cung cấp một file ghi âm, bà X khai đã tự tiến hành ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà với bà H bằng điện thoại ngày 30/4/2014. Về nội dung: Tập âm thanh ghi lại cuộc nói chuyện giữa bà H và chị X thể hiện về việc vay nợ giữa hai người, về việc chị D cũng còn nợ bà H tiền là 800 (không nói 800 gì). Về việc ông H bà X đã đưa bìa đất cho bà H. Từ đó cấp sơ thẩm khẳng định bà H chưa trả tiền cho bà X, H và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tập tin âm thanh do nguyên đơn cung cấp chị X khai được chị tự ghi ngày 30/4/2014 sau khi các hợp đồng trên đã được vợ chồng chị ký kết hoàn tất. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 95 BLTTDS và điểm b khoản 2 điều 3 Nghị quyết 04/2012/NQ- HĐTP ngày 03/12/2012 của TAND Tối cao đã quy định về Chứng minh và chứng cứ thì nếu chứng cứ là bản ghi âm thì yêu cầu kèm theo là phải có bản giải trình của người có tài liệu về xuất xứ hoặc văn bản giải trình liên quan tới việc thu âm, Bà X không có các văn bản này là chưa đủ cơ sở theo quy định; Tập tin âm thanh không được giải mã thành văn bản giấy theo quy định; Về kết luận của cơ quan chuyên môn: Tập tin âm thanh trên chỉ được giám định kết luận ghi giọng nói chuyện của bà Nguyễn thị H và chị Bùi thị X là chưa đủ. Do Tòa án không yêu cầu nên Cơ quan chuyên môn không có kết luận đối với tập tin âm thanh trên về các nội dung khác như: 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 ?... đây là một trong những chứng cứ rất quan trọng của vụ kiện nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành giám định, phân tích đầy đủ, thận trọng làm căn cứ chứng minh cho nguyên đơn trong vụ kiện.

[4]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn thị N kèm theo hồ sơ chuyển nhượng hai bên khai không thống nhất, bà H khai bà mua mảnh đất mang tên bà N của bà D, bà D đã chuyển cho bà một hợp đồng mua bán đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N, nhưng sau đó bà D có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, bà đã yêu cầu bà D viết giấy mượn, bà D đã viết giấy mượn, giấy này bà đã nộp cho Tòa án sơ thẩm (BL 169). Bà D công nhận những lời khai trên của bà H là đúng và còn khai thêm khi bà để hồ sơ này ở quán thì bị mất, sau này khi TAND TP Hòa bình báo lên bà mới biết X, H lấy. Còn bà X và ông H lại khai, khi vợ chồng ông đòi tiền bà H không được bà H đã đưa cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N kèm theo hồ sơ mua bán đất của bà N, những nội dung này cấp sơ thẩm thiếu sót là chưa điều tra xác minh, đối chất, phân tích đánh giá kỹ các chứng cứ để làm căn cứ quyết định.

[5]. Về biên bản thẩm tra hồ sơ (BL 142). Ngày 14/5/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, ủy ban phường Thái bình, cùng gia đình ông H, gia đình bà H đã tiến hành thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng số công chứng 900 được công chứng ngày 28/4/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông H bà X và bên nhận chuyển nhượng là bà H, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông H khai ông không được ký vào biên bản trên, chữ ký trong biên bản là giả mạo. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đề nghị Tòa án cho giám định lại chữ ký trên. Đồng thời, vì bà H không thừa nhận cuộc nói chuyện trong fiel ghi âm mà nguyên đơn nộp cho tòa án nên ông H cũng đề nghị Tòa án trưng cầu giám định lại fiel ghi âm trên cho đầy đủ.

[6]. Đối với bà Bùi thị D là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án thì cho rằng bà không bán đất cho vợ chồng X, H, mà do vợ chồng X, H tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang tên ông Bùi Xuân T rồi chuyển thành tên bìa ông Bùi Nguyễn H và Bùi thị X, ngoài ra vợ chồng X, H còn lấy bìa

đất mang tên Nguyễn thị N và bản hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D với bà N. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà đề nghị Tòa án 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; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 111 giữa bà với bà X ông H là vô hiệu với lý do: Toàn bộ tài sản đang tranh chấp hiện nay là của riêng bà, bà có tài sản này là do mua được từ trúng đấu giá, bà không bán nhà và đất cho vợ chồng X, H, do vợ chồng X, H nợ nần nhiều, nên bà đã cho vợ chồng X, H mượn một phần tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Xuân T và một hợp đồng chuyển nhượng để vợ chồng X, H vay tiền ngân hàng trả cho bà, nhưng vợ chồng X, H lại tự động chuyển toàn bộ tài sản của bà sang tên mình nhằm chiếm đoạt tài sản của bà; Bà đề nghị buộc ông bà X, H phải trả bà đất, nhà và tài sản nhà số 29 tổ 5 phường Thái Bình, TP Hòa Bình; Buộc vợ chồng X, H phải tiến hành làm thủ tục chuyển trả lại giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho bà như hiện trạng. Tuy nhiên, bà D khai tại phiên họp ngày 22/3/2017 bà không được giải thích rõ ràng về quyền yêu cầu độc lập cũng như nghĩa vụ nộp án phí nên không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Do vậy, sau khi xét xử sơ thẩm bà đã kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bà đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu chính đáng, đúng pháp luật của bà.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: 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 tại thửa số 341 tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại tổ 5 phường Thái Bình, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình mà hiện tại đang tranh chấp giữa ông H bà X với bà H. Yêu cầu của bà D là đúng quy định của pháp luật, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tạm đình chỉ vụ kiện tranh chấp giữa ông H bà X với bà H để giải quyết tranh chấp giữa bà D với bà X ông H trước. Hoặc giải quyết theo yêu cầu độc lập của bà D mới giải quyết tận gốc sự việc.

Các nội dung trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do vậy phải hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm điều tra, xác minh và xét xử lại vụ án. Các yêu cầu của : ông Bùi Nguyễn H và bà Bùi Thị X, bà Bùi Thị D và bà Nguyễn Thị N sẽ được cấp sơ thẩm tiếp tục xem xét giải quyết.

Về án phí : Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vậy các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 Tòa án nhân dân Thành phố Hòa Bình, về Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn là: ông Bùi

Nguyễn H và bà Bùi Thị X với bị đơn là bà Nguyễn Thị H, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi thị D và bà Nguyễn thị N. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hòa bình điều tra, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn thị H và bà Bùi thị D không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà D được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0003295 ngày 23 tháng 8 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Bà Nguyễn thị H được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0003288 ngày 21 tháng 8 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án: 18/12/2017.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hòa Bình,
- TAND TP Hòa Bình,
- THADS TP Hòa Bình,
- Các đương sự,
- Lưu HSVA, lưu TA tỉnh.

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

(Đã ký)

Lương Văn Can

.