TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 51/2017/DSPT
Ngày 26 - 12 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng
Mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Châm;

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái;

Ông Phạm Văn Tuệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Sơn Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/DS-PT ngày 12 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2017/QĐ-PT ngày 15 tháng11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hứa Văn H, sinh năm 1947 và bà Hoàng Thị C, sinh năm 1955; cùng cư trú tại: Đường P, phường V, thành phố L, tỉnh L; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1950; cư trú tại: Đường Li, phường H, thành phố L, tỉnh L; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Chu Khắc M; Luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Bế Thị N; cư trú tại: Khu Tái định cư M, phường V, thành phố L, tỉnh L; vắng mặt.

+ Ông Trần S; cư trú tại: Phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh L; vắng mặt.

+ Bà Lê Thị S; cư trú tại: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh L; vắng

mặt.

+ Bà Phạm Thị Đ; cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L; vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị L; cư trú tại: Nguyễn Văn T; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đình C; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quyết T; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh L.

+ Bà Nguyễn Tuyết L; cư trú tại: Đường T, phường H, thành phố L, tỉnh L; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Minh N; cư trú tại: Đường H, phường C, thành phố L, tỉnh L; vắng mặt.

+ Công an thành phố L, tỉnh L. Người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn T, cán bộ công an thành phố Lạng Sơn; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh L thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn bà Hoàng Thị C trình bày: Ngày 30/4/1991, vợ chồng bà và ông Nguyễn Đức T đã ký kết hợp đồng mua bản 1/2 ngôi nhà tại địa chỉ đường P, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là đường P, phường V, thành phố L, tỉnh L) nhưng vợ chồng bà không được thỏa thuận về giá nhà. Khi đó bà C đang bị bắt tạm giam, có 04 người công an đã đưa bà từ trại tạm giam về nhà để ký các giấy tờ. Khi công an đưa bà về nhà, bà thấy chồng bà là ông Hứa Văn H bị tai nạn đang nằm trên giường. Do công an nói ký để mai được thả về nên bà không nhìn xem là giấy tờ ghi nội dung gì, chỉ biết ký vào. Khi bà ký không có đại diện chính quyền địa phương, không có ai chứng kiến ngoài công an. Sau khi ký xong các giấy tờ tại nhà bà, công an tiếp tục đưa bà đến nhà ông Nguyễn Đức T để nhận tiền trên giấy, bà chỉ được ký nhận vào giấy nhận tiền và giấy thu giữ tiền của công an mà không được nhận bất kỳ một khoản tiền nào, khi ký vào các giấy đó bà cũng không đọc nội dung ghi nhận và thu giữ bao nhiêu tiền, chỉ thấy công an nói nhận 38.000.000,đ thu giữ 31.000.000,đ còn 7.000.000,đ công an nói bà trả nợ vợ ông T (là bà H) số tiền 5.000.000,đ còn 2.000.000,đ không giải thích là tiền gì. Mục đích bà bán nhà để

trả nợ nhưng không được nhận tiền để trả nợ nên bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/1991 và buộc ông Nguyễn Đức T trả lại nhà cho bà.

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn ông Hứa Văn H trình bày: Ngày 30/4/1991, vợ ông là bà Hoàng Thị C khi đó đang bị tạm giam bị các cán bộ công an là K, H, M và Tạ Quang V áp giải từ nơi giam giữ về nhà. Theo sự hướng dẫn của công an K, ông đã viết và cùng vợ ký vào giấy bán 1/2 ngôi nhà tại địa chỉ đường P, phường Đ, thị xã L, tỉnh L cho ông Nguyễn Đức T mà không được nhận tiền bán nhà. Sau đó, công an đã áp giải bà C đến nhà ông T để viết và ký biên nhận tiền bán nhà 38.000.000,đ rồi chính ông K đã 1ập biên bản thu giữ 31.000.000,đ bà H (vợ ông T) viết giấy biên nhận 5.000.000,đ với lý do vợ ông trả nợ cho bà H, còn 2.000.000,đ không giải thích gì. Trong hồ sơ vụ án đã thể hiện việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn Đức T do công an tiến hành ngày 30/4/1991 không có hồ sơ gốc, vì ông Trần S ở phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh L là đối tác làm ăn với vợ chồng ông giữ từ tháng 8/1990 được thể hiện qua những lời trình bày của ông Mai Viết M nguyên Phó Chủ tịch phường Đ (cũ) tại bút lục 290 và lời thừa nhận của Nguyễn Trung K (cảnh sát điều tra công an thị xã L, nay là thành phố L) tại bút lục 1467, các đơn từ của ông Phùng T (công an tỉnh L, là anh họ của ông Trần S) về việc giao nhận toàn bộ hồ sơ gốc nhờ ông K làm giấy tờ nhà cho ông S, sau đó ông Phùng T nhận lại chỉ là bản phô tô hồ sơ nhà. Nay ông yêu cầu Tòa án làm rõ việc mua bán nhà trái pháp luật của ông T được sự tiếp tay của các cán bộ công an, trong đó có ông Nông Đình T là người ký công văn số 64 ngày 27/4/1991, ông Tạ Quang V em rể của ông T là người viết giấy xin ở nhờ, với nội dung ông ở nhờ nhà ông T nhưng chính lại là nhà của ông từ ngày 03/4/1991, ông Lương Đình H là người quản lý tiền bán nhà của ông và việc thông đồng với bà H vợ ông T lấy 7.000.000,đ với danh nghĩa là vợ ông (bà C) nợ bà H vợ ông T 5.000.000,đ còn 2.000.000,đ không giải thích là tiền gì. Ông H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ký kết ngày 30/4/1991 và buộc ông Nguyên Đức T trả nhà cho ông.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T, ủy quyền cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Chu Khắc M trình bày: Trước khi bà C bị bắt tạm giam ngày 21/3/1991, giữa vợ chồng H C và ông T đã trao đổi việc mua bản 1/2 ngôi đường P nêu trên. Trong thời gian bà C bị tạm giam từ 21/3/1991 đến 15/5/1991 thì ngày 02/4/1991 ông H đã viết đơn xin bán nhà cho ông T có khối trường xác nhận. Ngày 03/4/1991 ông H đã thỏa thuận với ông T và tự viết văn bản bán nhà cho ông T. Ngày 06/4/1991 bà C từ nơi tạm giam viết thư gửi Ông H, trong đó nói "nên bản cho vợ chồng H T và chỉ trả nợ gốc cho các mụ chủ nợ là xong". Ngày 25/4/1991 Ông H đã có bản tường trình gửi Công an thị xã L đề nghị cơ quan công an hết sức giúp đỡ việc bán nhà trả nợ càng nhanh càng tốt. Ngày 30/4/1991 bà C được công an đưa từ nơi tạm giam về nhà để ký vào các văn bản

bán nhà, việc ký kết được đại diện chính quyền khối, phường có mặt chứng kiến xác nhận là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi bà C được tại ngoại, ngày 15/5/1991 hai bên đã cùng các cơ quan chức năng làm tiếp các thủ tục về định giá tính thuế, lập hồ sơ diện tích nhà mua bán và đến ngày 06/9/1991 ông T được UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 413/CN đối với nhà đã mua. Bà C, Ông H cho rằng bị cán bộ công an thị xã L ép buộc bán nhà cho ông T và đã có đơn khiếu nại. Việc này đã được Cục điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao điều tra, kết luận không có hành vi tiêu cực của cán bộ công an thị xã L trong việc mua bán nhà giữa bà C, Ông H với ông T, vì vậy việc Ông H, bà C bán nhà là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Về số tiền bán nhà thể hiện trên hợp đồng mua bán nhà chỉ ghi giá là 20.000.000,đ nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận là 38.000.000,đ cách ghi và thực tế này là phù hợp với chủ kiến của bà C đã nêu trong thư của bà C gửi Ông H ngày 06/4/1991 và việc bà C đã viết giấy biên nhận tiền bán nhà là 38.000.000,đ gồm 31.000.000,đ tiền mặt cộng 7.000.000,đ trừ nợ, trong đó số tiền 31.000.000,đ bà C nhận và giao nộp cho công an tạm giữ gửi vào ngân hàng để đảm bảo thi hành án. Số tiền 7.000.000,đ trừ nợ do trước khi bị bắt tạm giam, bà C còn nợ vợ chồng ông T 7.400000,đ (gồm nợ 5.000.000,đ theo giấy cam đoan ngày 08/6/1990 và vay nợ 2.400.000,đ không viết giấy nhận nợ nhưng có đặt cọc bằng nhẫn cưới). Do thông cảm hoàn cảnh bà C khi đó nên ông T chỉ trừ nợ 7.000.000,đ việc trừ nợ 5.000.000,đ đã được thực hiện và đã có biên nhận của bà H vợ ông T, còn việc từ nợ 2.000.000,đ và trả nhẫn cưới cũng đã được thực hiện nhưng không làm biên nhận do khi vay nợ và đặt cọc khoản này không được lập thành văn bản. Bởi các lẽ trên, bên bị đơn bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện và những căn cứ mà ông bà H C đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bế Thị N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị S, bà Phạm Thị Đ, bà Đinh Thị L, các con của bà Trần Thị T) trong biên bản lấy lời khai trình bày: Từ khi khi vụ án này được thụ lý từ năm 2001 cho đến năm 2016, tất cả các bản án xét xử bà không được quyền lợi gì. Nay bà từ chối tham gia tố tụng với cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Đối với tư cách là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị S, bà Phạm Thị Đ, bà Đinh Thị L, các con bà Trần Thị T (gồm Nguyễn Đình C, Nguyễn Quyết T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Tuyết L, Nguyễn Minh N) bà Bế Thị N cũng từ chối tham gia vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần S có đơn trình bày: Đối với 1/2 ngôi nhà mà vợ chồng H C bán cho ông không liên quan đến vụ án mà hiện nay Tòa án đang giải quyết, vì lý do trên ông đề nghị không tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị L trình bày: Bà đã ủy quyền cho bà Bế Thị N nên bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà N. Trước đây, bà có cho bà C vay 4.000.000,đ (đã giải quyết trong vụ án hình sự), bà C trả cho mẹ đẻ của bà 02 lần, mỗi lần 1.000.000,đ đến nay còn 2.000.000,đ vẫn chưa được trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công an thành phố L. Người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn T trình bày: Ngày 12/3/1991 Hoàng Thị C, sinh năm 1955, trú tại đường P, phường Đ, thị xã L (nay là Phường V, thành phố L) bị cơ quan điều tra Công an thị xã L (nay là Công an thành phố L) khởi tố về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản công dân". Ngày 21/3/1991, bà C bị bắt tạm giam đến ngày 13/5/1991 được tại ngoại. Trong thời gian bị tạm giam, Hoàng Thị C có thỏa thuận bán 1/2 ngôi nhà sđường P, phường Đ, thị xã L cho ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1950; trú tại số 41, đường L, phường H, thành phố L. Việc mua bán nhà của vợ chồng ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C cho ông Nguyễn Đức T hợp pháp, đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Cán bộ công an thị xã L (nay là thành phố L) trong quá trình thực hiện nhiệm vụ đã thực hiện đúng chức trách và tạo điều kiện cho Ông H, bà C bán nhà, không có tiêu cực, ép buộc trong quá trình thực hiện. Số tiền bán nhà 31.000.000,đ (Ba mươi mốt triệu đồng), công an đã thu giữ và nộp vào tài khoản tạm giữ tại Ngân hàng thị xã L để đảm bảo việc thi hành án là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay Cục thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn đang quản lý số tiền 31.000.000,đ trên.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư ông Chu Khắc M: Việc mua bán nhà giữa Ông H, bà C với ông T là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, thông qua hợp đồng được hai bên giao kết bằng văn bản, hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân phường nơi có nhà mua bán là Ủy ban nhân dân phường Đ chứng thực, bên bán đã nhận đầy đủ số tiền bán nhà theo thỏa thuận là 38.000.000,đ và bên mua đã nhận nhà, đồng thời ông T đã hoàn tất thủ tục đăng ký trước bạ sang tên và được Ủy ban nhân thị xã (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Tức là việc mua bản giữa hai bên đã diễn ra và hoàn tất cách đây 26 năm, được chứng minh bằng những giấy tờ hợp pháp và có liên quan được lập giữa hai bên và diễn ra trong nhiều tháng, gồm: Đơn xin bán nhà do Ông H viết được khối trường xác nhận ngày 02/4/1991; Văn bản bán nhà do Ông H viết ngày 03/4/1991, được bà C ký và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 30/4/1991; Thư bà C viết ngày 06/4/1991 gửi cho Ông H có nội dung là nên bán nhà cho H T; Bản tường trình ngày 25/4/1991 do Ông H viết đề nghị công an thị xã giúp đỡ để được bán nhà cho ông T; Giấy biên nhận do bà C viết ngày 30/4/1991 đã nhận tiền bán nhà với ông T; Giấy biên nhận ngày 30/4/1991 của bà H vợ ông T đã nhận tiền trả nợ của bà C; Biên bản định

giá nhà mua bản ngày 10/7/1991 để tính thuế; Sơ đồ nhà đất chuyển nhượng ngày 03/8/1991 có các cơ quan chức năng và các hộ liền kề tham gia xác nhận; Giấy chứng nhạn sở hữu số 413/CN ngày 06/9/1991 của ông T đối với nhà đã mua và Giấy xin ở nhờ trong thời hạn 01 năm tính từ 03/4/1991. Do đó, bị đơn yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của Ông H, bà C, vì không có căn cứ và yêu cầu công nhận Hợp đồng là Văn bản bán nhà đề ngày 03/4/1991 giữa Ông H, bà C với ông T, đã được Ủy ban nhân dân phường Đ cũ nay là phường Vĩnh T, thành phố L chứng thực ngày 30/4/1991 là Hợp đồng hợp pháp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ các Điều 450, 451, 452, 453, 454 Bộ Luật dân sự 2005; điểm a khoản 2 Điều 5 mục 2 của Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Mục 2.1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C vê việc đòi "Hủy hợp đồng mua bán nhà" giữa vợ chồng ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T vì không có căn cứ.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T theo văn bản bán nhà, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 30/4/1991 là hợp pháp.

2. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Toà án và điểm a khoản 2 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012, về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về ăn phí, lệ phí Tòa án của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C mỗi người phải chịu 200.000,đ tiến án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, ngày 10/9/2017, ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bị đơn ông Nguyễn Đức T". Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

- Về nội dung kháng cáo: Ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn luật định, được coi là hợp lệ.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật, các đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các ý kiến trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy việc bán nhà theo hợp đồng ngày 30/4/1991 là có căn cứ, ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C công nhận được ký hợp đồng mua bán nhà; ký giấy biên nhận tiền; thư của bà C viết gửi ông H; biên bản chuyển dịch tài sản; giấy biên nhận hồ sơ chuyển dịch tài sản; giấy xin ở nhờ nhà thể hiện thể hiện quá trình mua bán diễn ra hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C khai việc bán nhà là do bị cưỡng ép và chưa được nhận tiền nhà nên yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu xin hủy hợp đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/1991 và buộc ông Nguyễn Đức T trả lại nhà: Thấy rằng ngôi nhà đang tranh chấp theo hợp đồng mua bán nhà là nhà đường P, phường V, thành phố L. Theo biên bản xác minh định giá tài sản ngày 30/11/2005 thì vị trí ngôi nhà và đất. Tổng diện tích đất là 104,6m^2 (trong đó đất vỉa hè của nhà nước 24,96 m^2), nhà loại 2, xây dựng năm 1988, diện tích nhà 91,52m^2 (Nhà hai tầng); nhà và đất có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp nhà bà N có cạnh dài 4,4m; phía Nam tiếp giáp với đường P có cạnh dài 5,2m; phía Đông tiếp giáp nhà ông C có cạnh dài 21,7m; phía Tây giáp nhà Ông H có cạnh

dài 21,7m. Nguồn gốc nhà đất trước đây là của ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C công nhận:

[3] Đơn xin mua bán nhà do ông Hứa Văn H viết không đề ngày gửi Ủy ban nhân dân thị xã L có ghi lý do xin bán nhà là "Bán nhà để trả nợ", có xác nhận ngày 02/4/1991 của trưởng khối, phường Đ (nơi cư trú của bên bán) và xác nhận ngày 03/5/1991 của Ủy ban nhân dân phường H(nơi cư trú của bên mua) đã thể hiện rõ ý chí về việc bán nhà của ông Hứa Văn H;

[4] Văn bản bán nhà ngày 03/4/1991 do ông Hứa Văn H viết được bà Hoàng Thị C ký nhận và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ là ông Mai Viết M ngày 30/4/1991;

[5] Thư của bà Hoàng Thị C viết ngày 06/4/1991 gửi cho chồng là ông Hứa Văn H có nội dung là "*nên bán nhà cho H T*";

[6] Bản tường trình ngày 25/4/1991 do ông Hứa Văn H viết đề nghị Công an thị xã L giúp đỡ để được bán nhà cho ông Nguyễn Đức T;

[7] Giấy biên nhận do bà Hoàng Thị C viết ngày 30/4/1991 đã nhận đủ tiền bán nhà 38.000.000,đ với ông Nguyễn Đức T;

[8] Biên bản thu giữ số tiền 31.000.000,đ ngày 30/4/1991 của Công an thị xã L;

[9] Giấy biên nhận ngày 30/4/1991 của bà Phạm Thị H vợ ông Nguyễn Đức T đã nhận 5.000.000,đ tiền trả nợ của bà Hoàng Thị C;

[10] Giấy cam đoan của bà Hoàng Thị C về việc vay nợ của bà H 2 khoản tiền (khoản vay lãi ngày là 4.000.000,đ và khoản vay lãi tháng là 5.000.000,đ) đề ngày 08/6/1990;

[11] Biên bản xác định tài sản chuyển dịch ngày 10/7/1991 giữa ông Hứa Văn H và ông Nguyễn Đức T;

[12] Giấy biên nhận hồ sơ chuyển dịch tài sản ngày 13/6/1991

[13] Giấy xin ở nhờ nhà có xác nhận của khối trưởng ngày 03/4/1991 và chứng thực của UBND phường Đ.

[14] Quá trình thực hiện việc mua bán diễn ra từ khi bà C bị tạm giam, đến khi bà C được tại ngoại các bên đã tiến hành làm các thủ tục mua bán có xác nhận của chính quyền, kể cả sau khi được tại ngoại bà C không có khiếu kiện gì về việc đã bán nhà cho ông Nguyễn Đức T và sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận đối với phần nhà và đất đã mua.

[15] Lý do Ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/1991 là do việc thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà đường P, phường Đ, thành phố L ông bà không được nhận tiền và có hành vi tiêu cực của các cán bộ Công an trong việc ép ông bà phải bán nhà cho ông T; khi đó bà C đang bị tạm giam về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" có 04 công an áp giải bà từ trại giam về nhà, hợp đồng là do Công an thảo và bảo bà ký vào giấy bán nhà mai sẽ được thả về nên bà C đã đồng ý ký vào giấy bán nhà; giấy biên nhận tiền là do Công an đọc cho bà C viết số tiền 38.000.000,đ còn tiền bán nhà không được nhận mà bị Công an thu giữ; đối với thư của bà C gửi Ông H có nội dung bán nhà do ông K công an ép, đọc nội dung cho bà thành bức thư bán nhà cho ông T; về giấy xin ở nhờ nhà ông T một thời gian, chữ viết là do ông Tạ Vũ viết bà C và Ông H được ký nhận lý do nếu không ký sẽ bị đuổi ra khỏi nhà và ông bà đã làm đơn tố cáo các cán bộ công an đã ép buộc ông phải bán nhà.

[16] Giải quyết đơn tố cáo của bà C và Ông H, cơ quan điều tra Công an tỉnh L tiến hành điều tra và kết luận số 61/PC24 ngày 29/6/1994 không có hành vi vi phạm và tiêu cực của các cán bộ Công an thị xã L ép vợ chồng Ông H, bà C bán nhà; Đối với số tiền 31.000.000,đ Công an tạm giữ để đảm bảo thi hành án đã được thể hiện tại bản án hình sự sơ thẩm số 26/HS-ST ngày 18/5/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã xử phạt bà Hoàng Thị C 03 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân", về phần trách nhiệm dân sự buộc bà C phải trả lại số tiền nợ cho những người bị hại (gồm 10 người) và có tuyên tạm giữ số tiền 31.000.000,đ bán nhà gửi tại tài khoản của Ngân hàng để đảm bảo thi hành án. Sau khi xét xử sơ thẩm bà C kháng cáo xin được hưởng án treo; Tại bản án hình sự phúc thẩm số 1725 ngày 23/12/1993 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên giảm án cho bà Hoàng Thị C xuống còn 02 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân", và tuyên tạm giữ số tiền 31.000.000,đ gửi tại Ngân hàng để đảm bảo thi hành án. Ngày 15/12/1994 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị số 49 đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao sửa bản án phúc thẩm nói trên từ 24 tháng tù giam sang 24 tháng tù nhưng cho hưởng án treo và kiến nghị Viện kiểm sát nhân dân tối cao tiến hành điều tra xác minh việc Công an thị xã L (ông Nguyễn Trung K) bán nhà của bà Hoàng Thị C. Tại văn bản kết luận của Cục điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối số 100/ĐT ngày 03/5/1995 đã xác minh làm rõ ngày 10/4/1991 tại Công an thị xã L vợ chồng bà C, Ông H cùng các bà N, T, Đ (hai bà L, S vắng mặt do bà N là đại diện) ký biên bản thỏa thuận bán nhà do anh K là công an đại diện. Nhưng thực tế 5 người trên không có ai mua mà người mua là ông T với giá 38.000.000,đ toàn bộ giấy tờ mua bán đều do Ông H và bà C viết, được thực hiện đúng như thư của bà C viết cho Ông H ngày 06/4/1991, mọi thủ tục được chính quyền địa phương xác nhận và sang tên trước

bạ, công nhận quyền sở hữu nhà cho ông T, sau khi mua bán xong thì bà C đã dọn hết đồ dùng, bàn thờ gia đình để giao nhà cho ông T. Kết luận việc mua bán nhà giữa bà C với ông T đảm bảo đầy đủ thủ tục của pháp luật, chưa phát hiện có tiêu cực; Tại Quyết định số 31/UBTP ngày 27/4/1995 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định sửa bản án hình sự sơ thẩm số 1725 ngày 23/12/1993 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao xử phạt bà Hoàng Thị C 02 năm tù nhưng cho hưởng án treo thời gian thử thách 03 năm kể từ ngày 27/4/1995 về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân", trong đó có nêu rõ lý do sửa án được xác định do bà C *"Đã tự giác bán nhà bồi thường lúc mới bị khởi tố vụ án, chưa có tiền án, tiền sự, thật thà khai báo, cố gắng khắc phục hậu quả nên đủ điều kiện để được hưởng án treo"*; Đối với số tiền 31.000.000,đ bán nhà công an thu giữ đã giao cho cơ quan Thi hành án dân sự của tỉnh để thi hành theo bản án hình sự nên Toà án nhân dân thành phố không xem xét giải quyết là có căn cứ. Tại công văn số 3225/VKSTC-6 ngày 11/11/2004 của Viên kiểm sát nhân dân tối cao, kết luận *"...Việc mua bán nhà giữa bà C với ông T, bà H đảm bảo đúng thủ tục của pháp luật cho đến khi xác minh chưa phát hiện được tiêu cực gì của anh Nguyễn Trung K và Công an thị xã L..."*.

[17] Từ những phân tích trên cho thấy việc bán nhà của ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp điểm a khoản 2 Điều 5 mục 2 của Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội; Mục 2.1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân tối cao.

[18] Không có căn cứ bị lừa dối ép buộc hay có hành vi tiêu cực của anh Nguyễn Trung K và Công an thị xã L trong việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T.

[19] Về nghĩa vụ chứng minh chứng cứ; theo quy định tại Điều 6 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quyền và nghĩa vụ chứng minh chứng cứ thuộc về các đương sự. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, chỉ khai việc mua bán nhà là do bị công an ép buộc và chưa được nhận tiền bán nhà. Do vậy có đủ căn cứ để kết luận việc mua bán nhà theo Hợp đồng mua bán (Văn bản bán nhà) đề ngày 30/4/1991 giữa vợ chồng ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T là hợp pháp, đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật; không có căn cứ để hủy hợp đồng mua bán nhà; cần giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L.

[20] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C không được chấp nhận nên Ông H và bà C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; cụ thể:

Áp dụng các Điều 450, 451, 452, 453, 454 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 2 Điều 5 mục 2 của Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội; Mục 2.1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân tối cao.

1. Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C vê việc đòi "Hủy hợp đồng mua bán nhà" giữa vợ chồng ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T vì không có căn cứ.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hứa Văn H, bà Hoàng Thị C với ông Nguyễn Đức T theo văn bản bán nhà, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 30/4/1991 là hợp pháp.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C mỗi người phải chịu 300.000,đ tiền án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước. Xác nhận ông Hứa Văn H và bà Hoàng Thị C đã nộp đủ số tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/03119 ngày 02/10/2017 và biên lai số AA/2012/03120 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh L.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (26/12/2017).

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Tòa DS; HCTP; KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Đức Châm