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

Bản án số: 09/2017/DS-PT
Ngày: 18/9/2017
V/v :"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

***-Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Khôi.

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Tài

Ông Tạ Văn Vinh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Huyền Tâm – Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 10/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng anh Trương Minh Đ, sinh năm 1973; chị Trần Thị H, sinh năm 1978. Đều trú tại: Phố P1, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Minh Đ: Chị Trần Thị H *(giấy ủy quyền ngày 09/01/2017).*

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Đặng Tiến Bình – luật sư - Văn phòng luật sư Tam Điệp - Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình.

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

- Ông Trịnh Văn M, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Bùi Thị T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Bùi Thị Thanh C, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Phố P, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

4. Người làm chứng:

- Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1963,

- Bà Trịnh Thị D, sinh năm 1959,

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1947,

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1945,

- Bà Bùi Thị O, sinh năm 1947,

Đều cùng địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Trần Mạnh H, sinh năm 1971

Địa chỉ: SN 15, phố P1, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

5. Người kháng cáo: Chị Trần Thị H.

Tại phiên tòa có mặt: chị H, bà Đ, ông M, chị T, chị C, ông Đ, bà D, bà S, bà H; vắng mặt: anh H, bà O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H trình bày: Vợ chồng anh chị không quen biết bà Trịnh Thị Đ và ông Trịnh Văn M. Chỉ đến tháng 11/2014, khi về quê ở huyện Y có dừng chân tại khu vực Cầu Vòm và nghe được thông tin bà Đ muốn bán nhà đất tại thửa số 585, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã N, huyện H (địa chỉ tại Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình) nên đã tìm gặp bà Đ hỏi giá, có xem nhà đất và hẹn ngày làm thủ tục mua bán.

Ngày 9/11/2014, bà Đ cùng ông M đến nhà của vợ chồng anh chị và vợ chồng anh chị đã đặt cọc cho bà Đ 20 triệu đồng có sự chứng kiến của anh Trần Mạnh H – anh trai chị H. Hai bên đã viết Giấy đặt cọc bán đất. Hiện nay, bản gốc giấy đặt cọc bán đất đã thất lạc. Chị H thừa nhận bản phô tô Giấy đặt cọc bán đất do bị đơn và

UBND xã N cung cấp là đúng với bản gốc. Trong Giấy đặt cọc ghi là ngày 9/01/2014 là do anh Đ viết sai.

Sau khi đặt cọc 10 ngày, vào ngày 19/11/2014, bà Đ cùng ông M đến nhà của vợ chồng anh chị, hai bên đã tiến hành lập Giấy bán nhà và đất. Vợ chồng anh chị đã trả đủ 250.000.000 đồng cho bà Đ và bà Đ đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị. Ông Trịnh Văn M đã ký làm chứng vào Giấy bán nhà đất. Lúc đó, ông M và bà Đ giới thiệu ông M là anh trai bà Đ, thực tế ông M là anh họ. Giấy bán nhà đất do anh Đ viết nội dung, đến phần ký tên của bà Đ thì bà Đ viết là người vay sau đó ký tên và viết họ tên Trịnh Thị Đ ở dưới chữ người vay. Vợ chồng anh chị thấy bà Đ viết "người vay" là không đúng nên anh Đ đã sửa chữ "người vay" do bà Đ viết thành chữ "người bán" trước mặt bà Đ và nói luôn với bà Đ là đã có giấy tờ đặt cọc bán nhà đất nên bà Đ phải là người bán.

Cùng ngày 19/11/2014, chị H và bà Đ đã đến Văn phòng công chứng Toàn Cầu tại phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình để lập Hợp đồng ủy quyền do vợ chồng chị mua nhà đất của bà Đ để sau này bán lại nên không muốn tốn kém về phí chuyển quyền sở hữu.

Bà Đ chưa tìm được chỗ ở mới nên bà Đ đã thuê lại nhà đất với giá 500.000 đ/tháng (thỏa thuận miệng). Bà Đ trả tiền thuê nhà được vài tháng, sau đó thì không trả tiền thuê nhà. Đầu năm 2016, vợ chồng chị yêu cầu bà Đ giao lại nhà đất nhưng bà Đ không trả lại nhà đất cho vợ chồng anh chị. Anh chị đã đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã N để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà đất nhưng không được Ủy ban chấp nhận vì bà Đ có đơn tranh chấp. Sau đó, vợ chồng anh chị làm đơn đề nghị UBND xã N giải quyết tranh chấp. Khi tiến hành hòa giải, UBND xã N phát hiện Giấy đặt cọc bán đất, Giấy bán nhà và đất ghi tháng 01/2014, lúc này vợ chồng anh chị mới biết có sự sai sót này và anh Đ đã chữa tiếp vào Giấy bán nhà và đất tại dòng chữ "Ninh Bình ngày 19/01/2014" từ tháng 01/2014 thành tháng 11/2014 cho đúng với ngày tháng giao dịch trên thực tế.

Việc ông M, bà Đ và những người khác cho rằng chị H cho ông M vay tiền và bà Đ thế chấp nhà đất để đảm bảo cho ông M vay là không đúng. Năm 2011 chị H có đăng ký kinh doanh mở cửa hàng cầm đồ với mức vốn 50.000.000 đồng làm được khoảng 7,8 tháng thì thua lỗ nên đã tháo biển hiệu và các quy định trong kinh doanh cầm đồ. Sau khi tháo biển hiệu, chị H có làm thêm vài tháng nữa thì nghỉ hẳn. Thời gian kinh doanh cầm đồ cho đến nay chị H chưa cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào vay tiền, cầm cố tài sản trên mức 50 triệu đồng. Chị H khẳng định không cho ông M vay tiền nên không chấp nhận đề nghị của ông M và bà Đ là ông M có trách nhiệm chính trong việc trả cho chị H số tiền vay 140 triệu đồng còn bà Đ có trách nhiệm hỗ trợ cho ông M một phần để trả nợ cho chị. Vì hoàn cảnh gia đình bà Đ cũng khó khăn nên nếu bà Đ đồng ý trả cho vợ chồng anh chị toàn bộ số tiền 140 triệu đồng cùng số tiền lãi tính từ ngày 30/4/2016 cho đến nay theo mức lãi suất ngân hàng thì anh chị cũng chấp nhận. Nếu bà Đ không nhất trí trả tiền, vợ chồng anh chị đề nghị Tòa án công

nhận việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng anh chị và bà Đ đồng thời buộc bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, trả lại nhà đất nêu trên cho vợ chồng anh chị. Hiện trạng nhà đất của bà Đ hiện nay đúng như lúc vợ chồng anh chị mua của bà Đ, anh chị không chấp nhận trình bày của bà Đ về việc đã tu bổ, cải tạo nhà cửa. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu, anh chị không yêu cầu tòa án định giá tài sản tranh chấp, không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm chỉ yêu cầu được nhận lại số tiền đã bỏ ra để mua nhà đất là 250 triệu đồng.

Bị đơn – Bà Trịnh Thị Đ trình bày: Bà và vợ chồng anh Đ, chị H không quen biết. Tháng 11/2014, ông Trịnh Văn M là anh họ của bà có đặt vấn đề mượn bìa đỏ của bà để vay chị H 60 triệu đồng kinh doanh, sau một năm ông M sẽ lấy lại bìa đỏ cho bà. Ông M đã dẫn chị H vào xem nhà của bà, chị H đồng ý dùng nhà đất của bà để thế chấp. Ngày 19/11/2014, ông M đưa bà đến nhà chị H ở phố P để làm thủ tục cho ông M vay tiền. Khi đến nhà chị H, chị H yêu cầu bà đến văn phòng công chứng để làm thủ tục. Tại Văn phòng công chứng Toàn Cầu, bà đã ký vào một số tờ giấy in sẵn nhưng không biết nội dung là gì. Bà nghĩ đó là thủ tục cần thiết khi đứng ra thế chấp cho ông M vay tiền nên không đọc nội dung và người tiến hành công chứng cũng không giải thích hoặc nói cho bà biết nội dung những giấy tờ bà đã ký. Mục đích của bà là thế chấp nhà đất cho ông M vay tiền chứ không phải bán nhà vì hoàn cảnh gia đình bà khó khăn, được sự hỗ trợ của nhà nước và các đoàn thể cùng anh em, họ hàng thì mẹ con bà mới có nhà để ở. Bà nhận ông M là anh trai vì sợ nói ông M là anh họ thì chị H sẽ gây khó khăn không cho vay tiền. Ngày 19/11/2014, ông M chưa lấy được tiền của chị H nên vài ba hôm sau bà và ông M lại đến nhà chị H để lấy tiền. Bà không nhìn thấy chị H đưa tiền cho ông M và cũng không biết ông M vay bao nhiêu tiền của chị H chỉ nghe ông M nói vay được 60 triệu.

Sau này, ông M không trả được tiền cho chị H nên chị H nhiều lần gọi điện đe dọa gây sức ép sẽ lấy nhà của bà. Chị H biết bà tổ chức cưới con gái thứ 2 vào ngày 12/12/2015 âm lịch nên đã ép ông M phải trả số tiền lãi còn thiếu là 20 triệu đồng nếu không sẽ cho người phá đám cưới. Do lo sợ ảnh hưởng đến việc cưới xin của con nên theo yêu cầu của chị H, vào 10 giờ đêm ngày 11/12/2015 âm lịch, bà đã cùng ông M đến nhà chị H để viết giấy nhận vay của chị H 20 triệu đồng để về lo việc cưới con.

Khoảng giữa tháng 4/2016, chị H cùng một số người vào nhà bà chửi bới đòi số tiền ông M nợ là 140 triệu đồng không kể lãi. Chị H có nói nếu trả đủ 140 triệu chị H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tiền sẽ niêm phong nhà. Khoảng 10 giờ ngày 30/4/2016, chị H lại cùng một số người vào nhà bà khóa cửa không cho mẹ con bà vào sinh sống. Gia đình bà đã báo chính quyền địa phương và lực lượng công an xã đã xuống xem xét và cho phép bà phá cửa vào nhà sinh sống. Theo như chị H trình bày nhà đất của bà thời điểm cuối năm 2014 cũng giống như hiện trạng nhà đất của bà hiện nay là không chính xác vì đến khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2015, bà mới xây thêm được bể nước khoảng 6-7m^3 và trước khi cưới con gái thứ hai khoảng một tuần thì bà mới hoàn thiện việc sơn nhà và bắn mái tôn phần sân hè trước cửa khoảng 15m^2. Chị H nói trước khi mua bán nhà đất có xem kỹ nhà đất

của bà nhưng lại mô tả sai nhà của bà cho rằng nhà của bà chỉ có một phòng, không có cầu thang trong nhà, khu vệ sinh nằm trong bếp cấp 4 ở phía sau, đã hoàn thiện sơn tường… là không chính xác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ xác định không ký và không biết nội dung Giấy đặt cọc bán đất; chữ ký và chữ viết họ và tên "Trịnh Thị Đ" trong giấy bán nhà và đất, hợp đồng ủy quyền là chữ ký và chữ viết của bà nhưng khẳng định bà không biết nội dung của các giấy tờ này. Tại giấy bán nhà và đất bà không viết chữ "người vay". Bà đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà và đất vô hiệu và buộc ông M phải trả số tiền vay cho chị H và chị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Do nhận thức kém nên bà cũng đã ký vào một số giấy tờ, bà xin chịu một phần trách nhiệm cùng với ông M để trả nợ cho chị H. Bà không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại trong trường hợp tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ trình bày: Lời khai và các tài liệu do nguyên đơn cung cấp là không đúng sự thật, không đúng diễn biến vụ án. Lý do: Bà Đ là người nghèo, tính tình thật thà, kém hiểu biết, là người yếu thế trong xã hội. Bản thân bà Đ không biết vợ chồng anh Đ, chị H. Khi ông M vay tiền của chị H, bà Đ đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho chị H với mục đích thế chấp cho ông M vay tiền. Lời khai của bà Đ phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và lời khai của những người làm chứng cũng như những sự việc xảy ra tại nhà bà Đ vào tháng 4/2016 và việc bà Đ phải ký nhận nợ khống số tiền 20 triệu đồng vào đêm trước ngày cưới con khi mà mọi việc đã được chuẩn bị chu đáo. Việc chị H khóa cửa nhà bà Đ và nói ông M vay nợ chị H có rất nhiều người biết, công an xã cũng đã phải can thiệp để mẹ con bà Đ trở về nhà của mình sinh sống. Thời điểm 30/4/2016, chị H chỉ nói ông M nợ tiền không trả được nên lấy nhà đất của bà Đ, chị H không nói gì đến việc mua bán nhà đất với bà Đ. Chỉ đến ngày 20/7/2016, khi UBND xã N đứng ra giải quyết mâu thuẫn thì mới thấy chị H, anh Đ nói bà Đ đã bán nhà đất vào có đưa ra các giấy tờ là giấy bán nhà đất, giấy đặt cọc, hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng chị H, anh Đ và bà Đ. Các giấy tờ này đã có sự sửa chữa một số nội dung trong khi bà Đ không thừa nhận nội dung trong các giấy tờ chị H, anh Đ dùng làm bằng chứng chứng minh bà Đ bán nhà. Thực tế, bà Đ không nhận một đồng nào từ vợ chồng anh Đ, chị H và cũng không bán nhà đất cho vợ chồng anh Đ, chị H. Yêu cầu khởi kiện của chị H, anh Đ là trái pháp luật, lẽ ra chị H phải khởi kiện ông M về hợp đồng vay tài sản mới đúng. Ông M có trách nhiệm trả nợ cho chị H. Bà Đ có một phần lỗi về việc ký vào một số giấy tờ nhưng không biết nội dung nên bà Đ sẽ có một phần trách nhiệm cùng ông M để trả nợ cho chị H. Đề nghị Tòa án tuyên bố việc mua bán nhà đất do chị H khởi kiện là vô hiệu và buộc chị H, anh Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Chị Bùi Thị Thanh C, Bùi Thị T khai: Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp đúng như bà Đ trình bày. Chị C, chị T là con gái bà Đ, sống cùng bà Đ tại nhà đất đang tranh chấp từ nhỏ đến khi đi lấy chồng. Sự việc tranh chấp cụ thể như thế nào chị C,

chị T không biết. Đến ngày 30/4/2016, chị H cùng một số người vào khóa nhà của mẹ con chị. Bà Đ và chị T không có chỗ ở phải đi ở nhờ người quen. Từ trước đến nay, mặc dù hoàn cảnh gia đình khó khăn nhưng bà Đ vẫn chịu khó làm lụng, nhon nhặt để trang trải cuộc sống của mấy mẹ con. Chị H, anh Đ nói bà Đ bán nhà là không đúng vì các chị không thấy bà Đ bàn chuyện bán nhà và không có lý do gì để bà Đ bán ngôi nhà mà nhà nước, dân làng, anh em đã hỗ trợ xây dựng nên cho ba mẹ con các chị có chỗ ở. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh Đ, chị H, buộc vợ chồng anh Đ, chị H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Ông Trịnh Văn M khai: Ông và chị H, anh Đ không quen biết nhau. Khoảng giữa tháng 11/2014, ông tìm gặp chị H để vay tiền làm ăn. Chị H yêu cầu phải có tài sản thế chấp nên ông đã đặt vấn đề với bà Đ và bà D mượn bìa đỏ thế chấp vay tiền của chị H. Ông đã dẫn chị H về xem nhà của bà Đ và bà D, chị H nhận tài sản thế chấp là nhà bà Đ vì bà D khó tính và nhà bà D chỉ là nhà tạm còn nhà bà Đ là nhà mái bằng nên ngày 19/11/2014, ông đưa bà Đ đến nhà chị H để làm thủ tục vay tiền. Bà Đ và chị H đã đến Văn phòng công chứng để ký giấy ủy quyền. Sau khi làm xong thủ tục ủy quyền, chị H mới cho ông vay 60 triệu đồng. Giữa ông và chị H không ký bất kỳ giấy tờ gì về việc vay tiền, chỉ thỏa thuận miệng với nhau, lãi suất thỏa thuận là 3.000đồng/triệu/ngày, khi nào ông trả hết gốc và lãi của số tiền vay thì chị H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và hủy hợp đồng ủy quyền đi. Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng chỉ để ràng buộc cho số tiền vay chứ không phải là mua bán nhà đất. Sau khi vay được một thời gian, ông không trả lãi đúng hẹn cho chị H nên chị H cộng lãi vào gốc nên số nợ lên đến 100 triệu đồng, sau này là 140 triệu đồng. Chị H đã gây sức ép với ông và yêu cầu bà Đ phải ký nhận nợ. Bà Đ đã phải ký vào một giấy vay là 100 triệu đồng (ông không nhớ chính xác) và một giấy vay tiền 140 triệu đồng. Sau đó, lợi dụng ngày cưới của con gái bà Đ, chị H liên tục gọi điện cho ông và cho bà Đ ép ông phải trả số tiền lãi 20 triệu đồng nếu không sẽ cho người phá đám cưới. Do lo sợ nên 10 giờ đêm trước ngày cưới con gái bà Đ, theo yêu cầu của chị H, bà Đ đã phải ra nhà chị H để viết một giấy vay chị H 20 triệu đồng nội dung để về lo việc cưới con, xong việc sẽ trả, không lãi suất. Ngày 30/4/2016, chị H cùng một số người đã đến niêm phong nhà bà Đ. Toàn bộ quá trình giao dịch với chị H, ông không ký vào bất kỳ giấy tờ nào ngoài ký vào giấy vay nợ 20 triệu giữa bà Đ và chị H với danh nghĩa anh trai là người làm chứng. Ông xác nhận chữ ký và chữ viết họ và tên của ông trong Giấy bán nhà và đất nhưng ông không biết tại sao và bằng cách nào chị H, anh Đ lại có chữ ký của ông trong Giấy bán nhà và đất vì ông không biết nội dung trong Giấy bán nhà và đất. Việc nguyên đơn cho rằng ông và bà Đ là người bán nhà là không phù hợp với thực tế. Giấy bán nhà và đất ký ngày 19/01/2014 trong khi Hợp đồng ủy quyền ký sau 10 tháng là không có thực. Không có việc ông và bà Đ đến nhà chị H để ký giấy đặt cọc bán đất. Giấy đặt cọc bán đất chỉ là bản phô tô nên là giấy tờ giả do chị H tạo nên. Chị H cố tình muốn chiếm đoạt tài sản nhà đất của bà Đ nên bằng cách nào đó đã làm giả nội dung giấy tờ mua bán nhà đất. Hợp đồng ủy quyền và đặt cọc là không có thực đề nghị Tòa tuyên vô hiệu. Ông là

người vay tiền của chị H nên sẽ có trách nhiệm trả cho chị H số tiền vay là 140 triệu đồng và xin được trả trước 30 triệu đồng, số còn lại xin được trả dần còn tiền lãi xin được miễn vì ông đang rất khó khăn.

Trường hợp tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông M, chị C, chị T không có yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Những người làm chứng gồm: Ông Trịnh Văn Đ, bà Trịnh Thị D, bà Bùi Thị O, bà Lê Thị S, bà Bùi Thị H khai:

Bà D khai ông M có đặt vấn đề mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà D để thế chấp vay tiền làm ăn, được bà D đồng ý nên ông M đã dẫn chị H đến nhà bà D để xem nhà nhưng chị H không đồng ý nhận nhà của bà D làm tài sản thế chấp.

Ông Đ, bà D, bà O, bà S, bà H khai: Không biết sự việc vay tiền giữa ông M và chị H. Trung tuần tháng 4/2016 chị H cùng một số người đến nhà bà Đ đe dọa niêm phong nhà nếu ông M không trả số tiền nợ 140 triệu đồng. Ngày 30/4/2016 là ngày hội làng, chị H cùng hai, ba người đàn ông đến khóa nhà bà Đ, không cho bà Đ vào sinh sống và vẫn nói nếu trả 140 triệu đồng thì sẽ trả lại giấy tờ nhà cho bà Đ nếu không thì bà Đ sẽ mất nhà.

Người làm chứng là anh Trần Mạnh H – anh trai chị H khai: Anh tình cờ đến chơi nhà chị H và chứng kiến việc vợ chồng chị H thỏa thuận đặt cọc mua nhà đất của bà Đ. Anh thấy vợ chồng chị H đưa cho bà Đ 20 triệu tiền đặt cọc, hai bên có lập giấy đặt cọc mua bán nhà đất, anh ký là người chứng kiến. Việc thỏa thuận đặt cọc vào đầu năm 2014, khoảng tháng 4, tháng 5. Nội dung giấy đặt cọc và chữ ký của anh trong giấy đặt cọc bán đất đề ngày 09/01/2014 (bản phô tô) do UBND xã N cung cấp cho Tòa án là đúng; về ngày, tháng anh không để ý nên không nhớ chính xác, chỉ nhớ là đầu năm 2014.

Tòa án nhân dân huyện H đã đi xác minh tại chính quyền địa phương xã N, công an xã N, Hội phụ nữ xã N, phòng Lao động – thương binh và xã hội huyện H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng điểm c khoản 1 và khoản 2 điều 122, điều 127, khoản 2 điều 212, khoản 2 điều 223, điều 410, 698, 689, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 93, 96 Luật nhà ở 2005; điểm a khoản 3 điều 167, khoản 3 điều 188 Luật đất đai 2013; điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận và buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa số 585, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã N (Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình) của vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H.

Tuyên bố: Giấy bán nhà và đất ngày 19/01/2014 giữa vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H và bà Trịnh Thị Đ và Hợp đồng ủy quyền giữa chị Trần Thị H và bà Trịnh Thị Đ ngày 19/11/2014 vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H phải trả cho bà Trịnh Thị Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486885 ngày 7/12/2009 của UBND huyện H, tỉnh Ninh Bình mang tên người sử dụng đất là bà Trịnh Thị Đ.

3. Về án phí:Vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/00541 ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Vợ chồng anh Đ, chị H đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các đương sự.

Trong hạn luật định, ngày 13 tháng 6 năm 2017 chị H nộp đơn kháng cáo bản án trên của Tòa án nhân dân huyện H do chị không đồng ý với nhận định và quyết định của bản án. Cụ thể: không đồng ý với bản án tuyên giấy mua bán nhà đất, hợp đồng ủy quyền là vô hiệu, chị chỉ sai một lỗi nhỏ là sửa tháng 01 thành tháng 11 và chữ của bị đơn viết "người vay" chị sửa thành "người bán" nhưng chị đã giải thích rõ ràng với bị đơn. Phía bị đơn trình bày là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M vay tiền nhưng không có tang chứng, vật chứng mà chỉ nói bằng lời.

Chị không đồng ý trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chị đã mua căn nhà của bị đơn và đã trả số tiền là 250.000.000 đồng cho bị đơn. Nếu buộc chị phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ thì bà Đ phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho chị.

Chị không đồng ý phải nộp tiền án phí 200.000 đồng.

Chị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Thị H vẫn giữ nội dung kháng cáo đề nghị Tòa công nhận hợp đồng mua bán, buộc bà Đ trả nhà cho chị, chị không nhận tiền. Bà Trịnh Thị Đ và ông Trịnh Văn M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của chị H, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu:

Về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và các đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết đối với nội dung kháng cáo của chị H: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 và khoản 1 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử: Bác toàn bộ kháng cáo của chị Trần Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của TAND huyện H. Chị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của chị Trần Thị H được làm trong thời gian luật định và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với Giấy mua bán nhà và đất giữa vợ chồng chị Trần Thị H bà Trịnh Thị Đ: Vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H có giao kết hợp đồng mua bán nhà đất với bà Trịnh Thị Đ theo trình bày vào ngày 19/11/2014. Trong nội dung hợp đồng thể hiện việc bà Đ chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 585 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình, với diện tích đất 123,6m^2 với số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

Về nguồn gốc thửa đất và ngôi nhà của bà Trịnh Thị Đ: Bà Đ không kết hôn, có hai con; thửa đất 585 có nguồn gốc là của bà Trịnh Thị B – cô ruột bà Đ và vợ chồng anh Bùi Tiến T, chị Trịnh Thị D góp lại cho bà Đ. Thời gian sau thửa đất được cấp quyền sử dụng đất mang tên bà Trịnh Thị Đ. Hộ gia đình bà Trịnh Thị Đ là thuộc diện hộ nghèo nên hộ gia đình bà được nhà nước hỗ trợ sửa chữa xây mới theo đề án 06/ĐA-TTHĐ ngày 7/5/2009 của Hội đồng nhân dân Tỉnh và có sự đóng góp của hội Nông dân, hội Phụ nữ xã. Như vậy ngôi nhà của bà Trịnh Thị Đ đang ở thuộc sở hữu chung của hộ gia đình. Theo khoản 2 Điều 223 Bộ luật dân sự 2005 quy định "việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ thể sở hữu chung"; Điều 96 Luật nhà ở "việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản". Hộ gia đình bà Trịnh Thị Đ gồm có 03 người là bà Đ, chị C và chị T; ngôi nhà được nhà nước hỗ trợ xây cất lên thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình gồm bà Đ, chị C và chị T. Về nguyên tắc nhà nước hỗ trợ cho người nghèo xây dựng nhà tình nghĩa không được bán mà phải ở lâu dài đúng mục đích hỗ trợ xây dựng nhà của nhà nước. Việc hợp đồng mua bán nhà đất không có được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, vi phạm những nguyên tắc của nhà nước là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất: "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật". Tại điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực"; Điều 93 Luật nhà ở 2005 cũng đã quy định cụ thể về trình tự giao dịch có liên quan đến nhà ở. Xét về hình thức, chủ thể của hợp đồng mua

bán nhà đất, các bên đương sự đã có lập thành văn bản nhưng chủ thể tham gia ký kết chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ký kết có liên quan đến đất đai, nhà ở nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Về nội dung của hợp đồng, không tuân thủ đầy đủ các quy định về giao dịch dân sự về đất đai nhà ở, thiếu các quy định về quyền và nghĩa vụ các bên, không quy định trách nhiệm ràng buộc các bên khi vi phạm hợp đồng. Gia đình bà Trịnh Thị Đ là hộ nghèo của xã, trình độ nhận thức pháp luật có nhiều hạn chế, hạn chế nhiều về việc viết và nhận thức chữ viết, bà Đ xác nhận chữ ký của bà trong giấy bán nhà đất nhưng bà nhiều lần khẳng định không có việc bà bán đất và nhà của bà, mà bà chỉ thế chấp cho anh họ Trịnh Văn M vay tiền của chị H và anh Đ. Lời khai của bà Đ được chứng minh bằng lời khai nhận của ông Trịnh Văn M khai nhận mượn bìa đất của bà Đ thế chấp vay tiền của chị H và anh Đ, văn bản mua bán nhà đất được lập do anh Trương Minh Đ tự viết lập nên. Trong phần nội dung giấy mua bán nhà đất do anh Đ lập nên có sự tẩy xóa, sửa chữa từ tháng 01 thành tháng 11 và chữa chữ "người vay" thành chữ "người bán". Việc tẩy xóa sửa chữa này nguyên đơn thừa nhận do nguyên đơn thực hiện, việc sửa chữa trong văn bản này không được ông M và bà Đ thừa nhận. Mặt khác trong ngày lập giấy mua bán nhà đất 19/11/2014 bà Đ và ông Trịnh Văn M cũng lập một bản cam kết trong cùng ngày 19/11 trong đó có nội dung việc cam kết như sau: "Bà Trịnh Thị Đ cho ông Trịnh Văn M mượn quyền sử dụng đất thửa đất 585…ông Trịnh Văn M không có quyền cho, chuyển nhượng mua bán… hoặc sử dụng vào bất cứ việc gì ngoài việc thế chấp để vay vốn". Việc cam kết giữa hai bên được xác nhận, chứng thực của UBND xã N, văn bản này thể hiện ý chí khách quan của bà Đ cho việc thế chấp tài sản của mình để cho ông M vay vốn và cũng chứng minh cho việc không có hợp đồng mua bán đất giữa bà với vợ chồng chị H anh Đ.

Trong quá trình điều tra xác minh ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định được một số người làm chứng: Ông Trịnh Văn Đ, bà Trịnh Thị D, bà Bùi Thị O, bà Lê Thị S, bà Bùi Thị H, các lời khai xác nhận: Lời khai của bà D có việc ông M đặt vấn đề với bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà D để thế chấp vay tiền, bà đồng ý nên ông M có dẫn chị H đến xem nhà đất nhưng chị H không đồng ý nhận tài sản của bà D để thế chấp. Ông Đ, bà D, bà O, bà H, bà S khai trung tuần tháng 4/2016 chị H cùng một số người nhà đến nhà bà Đ đe dọa niêm phong nhà bà Đ nếu ông M không trả nợ 140 triệu đồng và ngày 30/4/2016 chị H cùng người nhà lại đến khóa cửa nhà bà Đ và vẫn đòi 140 triệu đồng nếu trả thì chị H mới trả giấy tờ nhà đất cho bà Đ. Các lời khai này là phù hợp với lời khai của ông M và bà Đ, như vậy một phần chứng minh số tiền 250 triệu đồng mà bà Đ nhận trong giấy mua bán nhà đất là chưa có cơ sở. Mặt khác ông M luôn luôn nhận nợ với chị H anh Đ trong việc vay tiền thông qua việc thế chấp giấy tờ đất của bà Đ và ngay tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/5/2017 chị H thay đổi quan điểm chỉ yêu cầu bị đơn trả 140 triệu đồng; lời nhận này là phù hợp với các lời khai của các nhân chứng và lời

khai nhận của ông Trịnh Văn M và còn được thể hiện số tiền 250 triệu đồng trong giấy mua bán nhà đất là không có, bà Đ không nhận số tiền này.

Từ những nhận định trên xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng phúc thẩm nhận định: Hợp đồng mua bán nhà đất đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật, vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng, chủ thể giao kết không đầy đủ thẩm quyền không thể hiện đúng ý chí của người tham gia giao kết; thể thức hình thức văn bản không tuân thủ các quy định pháp luật về công chứng chứng thực nhà nước đối với loại văn bản này; văn bản bị tẩy xóa, sửa chữa không thể hiện ý chí của chủ thể khi tham gia giao dịch. Do vậy giao dịch dân sự mua bán nhà đất ngày 19/11/2014 giữa vợ chồng chị H và bà Trịnh Thị Đ vô hiệu, cấp sơ thẩm đã xác định là hoàn toàn có cơ sở pháp luật.

[3] Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2014: Theo nội dung của hợp đồng ủy quyền chị H được toàn quyền sở hữu, định đoạt nhà và đất của bà Đ. Như đã có phần nhận định trên, giao dịch này không thể hiện đúng ý chí của người giao dịch, nội dung không phản ánh đúng ý chí, vi phạm nguyên tắc thiện chí trung thực và để che dấu giao dịch dân sự khác đó là giao dịch mua bán nhà đất nhằm tránh phải nộp thuế khi chuyển quyền khi mua đi bán lại. Mặt khác chủ thể giao kết hợp đồng ủy quyền không đảm bảo đầy đủ quyền khi giao kết, không được toàn quyền định đoạt tài sản là nhà khi không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình vì tài sản là nhà thuộc sở hữu chung của hộ gia đình. Vì vậy hợp đồng này không tuân thủ về hình thức nội dung nên không phát sinh hiệu lực.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét phần án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng chị H anh Đ phải chịu mức án phí 200.000 đồng. Nhận thấy tại quyết định bản án, Tòa án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về yêu cầu công nhận và buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định tại điều 27 nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án ban hành ngày 27/2/2009. Mức án phí đối tượng phải nộp cấp sơ thẩm đã quyết định là có cơ sở pháp luật, vậy yêu cầu xem xét lại phần nộp án phí là không có căn cứ.

[5] Người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c khoản 1 và khoản 2 điều 122, điều 127, khoản 2 điều 212, khoản 2 điều 223, điều 410, 698, 689, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 93, 96 Luật nhà ở 2005; điểm a khoản 3 điều 167, khoản 3 điều 188 Luật đất đai 2013; điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009; khoản 1 điều 29

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận và buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa số 585, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã N (Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình) của vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H.

Tuyên bố: Giấy bán nhà và đất ngày 19/01/2014 giữa vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H và bà Trịnh Thị Đ và Hợp đồng ủy quyền giữa chị Trần Thị H và bà Trịnh Thị Đ ngày 19/11/2014 vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H phải trả cho bà Trịnh Thị Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486885 ngày 7/12/2009 của UBND huyện H, tỉnh Ninh Bình mang tên người sử dụng đất là bà Trịnh Thị Đ.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh Trương Minh Đ, chị Trần Thị H phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/00541 ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Vợ chồng anh Đ, chị H đã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/00630 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Chị H đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (6);
- VKSND tỉnh Ninh Bình (2);
- Phòng KTGĐ (1);
- TAND cấp cao (1);
- Chi cục THADS H.H (1);
- TAND H. H(1);
- Lưu VP, hồ sơ (2).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phạm Văn Khôi