TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **15** /2017/DSPT
Ngày 19/7/2017
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Quốc Huy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Biểu

Ông Đặng Đình Lực

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Nam Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Hoàng Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19/ 7/ 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2016/DSPT ngày 10/02/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Do bản án bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Chu Văn T, sinh năm 1970 (có mặt)

Trú tại: thôn Đạo K, xã Trung H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị T1 (tên gọi khác: Nguyễn Thị Minh T1), sinh năm 1952. Đều trú tại: thôn Trung Đ, xã Trung H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên (đều có mặt).

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

+ Chị Chu Thị T2, sinh năm 1963 (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1933 (vắng mặt);

Trú tại: thôn Trung Đ, xã Trung H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên.

+ Chị Hà Thị T3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Trú tại: thôn Đạo K, xã Trung H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên.

+ Anh Đào Mạnh Q, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Trú tại: Số nhà 00, tập thể Chương D, quận H, Thành phố Hà Nội

4. Người làm chứng:

+ Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 1979 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Trú tại: thôn Trung Đ, xã Trung H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên.

+ Chị Chu Thị T4, sinh năm 1973 (có mặt);

Trú tại: thôn Nghĩa T, thị trấn Y, huyện Y, Hưng Yên.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng VKSND tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn anh Chu Văn T trình bày:

Đầu năm 2012 chị Chu Thị T2 (sau đây viết tắt là chị T2) là chị gái của anh Chu Văn T cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 (sau đây viết tắt là bà T1) vay 100 triệu đồng, lãi suất 1000đ/1triệu/1 ngày. Sau đó, chị T2 giới thiệu bà T1 vay thêm của anh T 150 triệu đồng, thời hạn vay 05 tháng. Ngày 29/01/2012 âm lịch bà T1 tự tay viết giấy vay tiền của anh T, khi viết giấy vay tiền bà T1 đã viết gộp cả khoản vay của chị T2 vào khoản vay của anh T tổng cộng là 250 triệu đồng. Đến hạn trả nợ, anh T và chị T2 đã đòi nhiều lần nhưng bà T1 không có tiền trả nên đã đề nghị bán cho anh T ngôi nhà 2 tầng trên diện tích đất 86m^2, tại thôn Trung Đ, xã Trung H, huyện Y với giá tiền là 570 triệu đồng để trừ nợ. Ngày 18/6/2012 ông V bà T1 ký giấy chuyển nhượng nhà đất cho anh T với nội dung như trên. Sau đó anh T cầm giấy mua nhà đi xin xác nhận của ông Nguyễn Văn M trưởng thôn Trung Đ. Tại thời điểm ký giấy bán nhà đất, anh T đã trả cho bà T1 270 triệu đồng, cộng với 250 triệu đồng mà bà T1 còn nợ, tổng cộng là 520 triệu đồng, anh T giữ lại 50 triệu đồng để mua gạch cho ông V bà T1 xây nhà mới ở phần đất bên cạnh và trừ vào tiền cho ông V bà T1 thuê lại nhà trong thời gian xây nhà mới. Sau đó, anh T đã mua gạch về để cho ông V bà T1 xây nhà nhưng ông V bà T1 không xây và không bàn giao trả nhà đất cho anh T. Do đó, anh T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông V, bà T1 giao trả lại nhà đất cho anh; trường hợp ông V, bà T1 không bàn giao nhà đất thì ông V bà T1 phải trả lại anh T số tiền đã nhận là 520 triệu đồng.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà không có quen biết và không có quan hệ vay mượn, mua bán gì với anh Chu Văn T. Nguồn gốc của sự việc bắt nguồn từ khoảng cuối năm 2010, bà T1 ghi lô đề chịu của chị T2 trong một thời gian nhưng không có tiền trả. Khi số tiền ghi lô đề chịu đến 20 triệu đồng thì chị T2 bắt bà T1 phải viết giấy vay nợ lãi. Tính đến giữa năm 2011 chị T2 thông báo bà T1 đã nợ chị T2 cả gốc và lãi lên đến 60 triệu đồng và tiền lãi hàng tháng là 5.400.000đ. Một thời gian sau thì chị T2 tính lãi lên đến 100 triệu đồng và có hành động đe dọa, gây sức ép buộc bà T1 phải trả tiền. Do bà T1 vẫn không có

tiền trả nên chị T2 ép bà T1 phải viết giấy nợ số tiền là 100 triệu đồng và tiền lãi hàng tháng là 9.000.000đ. Khoảng hai tháng sau chị T2 nói chỉ cho nợ gốc, không cho nợ lãi nên chị T2 giới thiệu cho bà T1 vay tiền của anh T để trả nợ. chị T2 đưa cho bà T1 một tờ giấy viết sẵn rồi bảo bà T1 chép lại với nội dung bà T1 vay của anh T 100 triệu đồng nhưng thực chất thì bà T1 không gặp anh T và không được nhận đồng tiền nào cả. Chị T2 tiếp tục tính lãi bà T1 phải trả mỗi tháng phải trả 30 triệu đồng. Sau đó, chị T2 bảo bà T1 đưa giấy tờ nhà đất và chứng minh thư để chị T2 giữ. Khi chị T2 cầm được các giấy tờ đó, chị T2 lại đưa ra một tờ giấy viết sẵn và bảo bà T1 không cần ghi nhiều giấy vay nợ mà chỉ cầm ghi dồn vào 1 tờ cho dễ quản lý. Do đó, bà T1 đã viết lại một tờ giấy nhận nợ với nội dung vay của anh Chu Văn T và anh Đào Mạnh Q số tiền 250 triệu đồng, hẹn trong vòng 5 tháng phải trả cả gốc và lãi. Sau 5 tháng, chị T2, anh T và chị Chu Thị T4 là em gái chị T2 thường gọi điện và có nhiều hành động đe dọa bà T1. Khoảng 7 giờ tối vào một ngày trong tháng 6/2012 âm lịch Chị T2 gọi điện bảo bà T1 đến nhà chị T2 nói chuyện. Ban đầu bà T1 định không đi nhưng chị T2 đe dọa buộc bà T1 phải đến nhà chị T2. Khi bà T1 đến nơi thấy nhà chị T2 có chị T2, anh T, chị T4 và vợ chồng anh Q. Khi đó, chị T2 bảo em đã tính cả gốc và lãi rồi đây, chị xem lại có đúng không. Bà T1 thấy chị T2 ghi tiền lãi ra một tờ giấy và đưa cho bà T1 xem thì thấy chị T2 tính cả gốc và lãi gần 400 triệu đồng. Chị T2 yêu cầu bà T1 trả tiền nhưng bà T1 bảo chỉ trả tiền ghi đề chịu còn tiền lãi không trả được. Lúc đó, người nhà chị T2 bảo nếu không có tiền thì trả bằng nhà và Đào Mạnh Q đưa ra một tờ giấy bán nhà viết sẵn và bảo bà T1 ký vào. Bà T1 không ký thì Q dọa đánh nhưng chị T2 căn ngăn và mọi người ép bà T1 ký giấy bán nhà. Do hoảng sợ nên bà T1 ký giấy bán nhà cho anh T. Sau đó, chị T4 đọc cho bà T1 viết một tờ giấy nhận tiền, trong đó có nội dung để cho anh T giữ lại 50 triệu đồng mua vật liệu. Sau khi bà T1 ký hết các giấy tờ bán nhà thì anh T, chị T3, vợ chồng anh Q dẫn bà T1 về nhà để ép ông V ký giấy bán nhà đất cho anh T. Do hoảng sợ nên ông V cũng phải ký giấy tờ theo yêu cầu của người nhà anh T. Bà T1 xác định không vay nợ, không mua bán gì với anh T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Bà T1 chỉ chấp nhận trả cho chị T2 60 triệu đồng tiền mà bà T1 ghi chịu lô đề của chị T2.

Ông Nguyễn Hồng V trình bày: Ông không quen biết, vay nợ và mua bán tài sản gì với chị em anh Chu Văn T. Khoảng 9 – 10 giờ đêm ngày 18/6/2012 âm lịch có một số người nhà chị T2 đến nhà ông, khi đó ông đang ngủ trên gác thì thấy có 2 người phụ nữ đi lên xốc nách, bảo ông ký vào một tờ giấy bán nhà. Để bảo đảm an toàn cho bản thân và đứa cháu nội nên ông ký tên vào tờ giấy do người phụ nữ đưa ra. Sau đó, ông gọi điện báo tin cho các con và gọi điện báo chính quyền địa phương đề nghị không xác nhận vào giấy bán nhà. Ông V xác định giấy tờ mua bán mà nguyên đơn cung cấp là do vợ chồng ông bị ép buộc. Ông không vay nợ gì của anh T và chị T2; không bán nhà cho anh T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Chị Chu Thị T2 trình bày: Năm 2010 chị cho bà T1 vay 100 triệu đồng, lãi suất là 1000đ/1 triệu/1 ngày và có giới thiệu cho bà T1 vay của anh T 150 triệu đồng. Khi bà T1 viết giấy vay tiền thì chị và anh T thống nhất để bà T1 viết gộp

chung khoản vay của chị T2 và khoản vay của anh T vào một tờ nhận nợ với tổng số tiền là 250 triệu đồng. Khi hết thời hạn vay, anh T đã đòi nhiều lần nhưng ông V bà T1 không trả. Sau đó, bà T1 đề nghị bán nhà đất cho anh T để trừ nợ. Sau khi các bên ký hợp đồng mua bán nhà đất, anh T đã trả cho bà T1 270 triệu đồng, còn 50 triệu đồng anh T giữ lại khi nào ông V và bà T1 xây nhà ra diện tích đất bên cạnh thì anh T trả nốt. Do ông V bà T1 không thực hiện cam kết nên anh T đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông V, bà T1 trả lại cho anh T 520 triệu đồng, trong đó bao gồm cả 100 triệu đồng chị cho bà T1 vay. Chị T2 để anh T đứng đơn khởi kiện, giữa chị với anh T sẽ tự thỏa thuận với nhau về số tiền 100 triệu đồng nên chị T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh Đào Mạnh Q trình bày: Anh là con nuôi của chị Chu Thị T2. Về việc vay mượn tiền giữa bà T1 với mẹ nuôi anh và anh T như thế nào anh không biết. Anh cũng không có tiền cho bà T1 vay. Lý do tại sao anh có tên trong tờ giấy vay tiền giữa bà T1 với anh T thì anh không biết. Anh chỉ chứng kiến việc bà T1 ký giấy bán nhà đất cho anh T. Anh cũng là người viết hộ các bên tờ giấy chuyển nhượng nhà đất, còn anh T giao tiền mua nhà cho bà T1 lúc nào thì anh không nhìn thấy. Anh Q xác định vợ chồng anh không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này.

Chị Chu Thị T4 trình bày: Chị là em gái của chị T2 và anh T. Tháng 6/2012 chị cho anh T vay 100 triệu đồng để anh T trả tiền mua nhà đất của bà T1. Anh Q là người viết hộ các bên tờ giấy chuyển nhượng nhà đất. Trong khi Q viết giấy thuê nhà thì chị thấy anh T giao tiền cho bà T1, nhưng cụ thể anh T đưa cho bà T1 bao nhiêu tiền thì chị không rõ, khi đó chị đưa cho anh T 100 triệu đồng để trả cho bà T1. Bà T1 nhận tiền rồi ký vào giấy thuê nhà. Ký xong bà T1 bảo mọi người về nhà để ông V ký giấy chuyển nhượng nhà đất. Bà T1 đưa cho ông V xem tờ giấy chuyển nhượng, xong cả bà T1 và ông V ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất. Bà T1 bảo để lại 50 triệu đồng để tôi chạy gạch cho bà T1. Sau đó anh T đưa tôi 50 triệu đồng và tôi đã mua chở đến cho ông bà T1 Vinh 2 vạn gạch thì xảy ra cãi nhau nên sau đó anh T lại chở gạch đi.

Ngày 27/8/2015 TAND huyện Y có công văn đề nghị Công an huyện Y xác minh, xem xét xử lý hành vi đánh bạc giữa chị Chu Thị T2 và bà Nguyễn Thị T1 và hành vi đe dọa của Chu Thị T2 và một số người khác nhằm chiếm đoạt tài sản của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Hồng V.

Ngày 30/12/2015 Cơ quan CSĐT Công an huyện Y có công văn trả lời không đủ căn cứ chứng minh hành vi đánh bạc của Nguyễn Thị T1 và Chu Thị T2, cũng như hành vi đe dọa nhằm chiếm đoạt tài sản.

Tại bản dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 15/12/2016, Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định: Áp dụng: khoản 2 Điều 137; khoản 2 Điều 401; khoản 2 Điều 689; Điều 697 và khoản 2 Điều 305 của BLDS 2005.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Chu Văn T. Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 với anh Chu Văn T và chị Hà Thị T3 ngày 18/6/2012 là vô hiệu do vi phạm về hình thức. Buộc ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 liên

đới hoàn trả anh Chu Văn T và chị Hà Thị T3 số tiền 520.000.000đ. Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/12/2016 ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án không có căn cứ, thiếu khách quan, không đúng sự thật.

Ngày 12/01/2017 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 15/12/2016 của TAND huyện Y vì cho rằng: Bản án sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc thu thập, xem xét, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu khách quan. Vụ việc có dấu hiệu tội phạm. Do đó, Viện kiểm sát đề nghị TAND tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị; đồng thời phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, HĐXX phúc thẩm và thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]- Về tố tụng: Anh Chu Văn T khởi kiện đòi ông V và bà T1 giao trả nhà đất, theo giấy chuyển nhượng ngày 18/6/2012. Nếu ông V bà T1 không giao trả nhà cho anh T thì phải trả lại cho anh T 520 triệu đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu đối tượng tài sản tranh chấp. Mặt khác, anh T không khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 18/6/2012. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nhận định và quyết định chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là không đúng nội dung và phạm vi khởi kiện. Kháng nghị của VKS về nội dung này là có căn cứ.

[2]- Xét giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/6/2012 giữa ông V, bà T1 với anh T có nhiều dấu hiệu của một giao dịch giả tạo, có dấu hiệu ông V bà T1 bị ép buộc khi ký giấy chuyển nhượng, thể hiện như sau:

Theo nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi liên quan đều xác nhận, giấy chuyển nhượng nhà đất được lập tại nhà chị Chu Thị T2. Tại thời điểm lập

giấy chuyển nhượng nhà đất chỉ có mặt bà T1, không có mặt ông V; về phía gia đình anh T có chị T2, anh T, chị T4, anh Q và chị T5 nhưng trong giấy chuyển nhượng nhà đất lại ghi có mặt ông V bà T1 là không đúng. Các đương sự cũng xác nhận sau khi bà T1 ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất do anh Q soạn thảo, thì một số người gồm anh T, chị T4, chị T5, anh Q và bà T1 đem tờ giấy bán nhà đất đến nhà để cho ông V ký. Lời khai của ông V trình bày, hôm đó vào khoảng 10 giờ đêm ông đang ngủ trên gác cùng đứa cháu nội thì có một số người kéo đến nhà ông, ông nhìn ra ban công thấy có lố nhố một số người ở dưới, có hai người phụ nữ đi lên gác xốc nách bảo ông ký vào giấy bán nhà, do sợ ảnh hưởng tính mạng nên ông V buộc phải ký. Như vậy, tại thời điểm ông V ký giấy chuyển nhượng nhà đất, ông V chưa hề được bàn bạc, thỏa thuận với anh T. Đồng thời, tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng các bên chưa xác định được số đo các cạnh thửa đất, bên mua chưa biết nguồn gốc đất của ông V bà T1 có hợp pháp hay không. Theo UBND xã Trung H cung cấp thửa đất ông V bà T1 đang sử dụng có diện tích 517m^2, tại thửa số 8, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Nguyễn Xuân V2 (chồng bà Nguyễn Thị Đ) đến nay chưa thể cấp Giấy CNQSD đất vì không rõ nguồn gốc. Nội dung giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/6/2012 cũng không ghi giá chuyển nhượng là bao nhiên tiền, không có nội dung anh T trừ nợ ông V, bà T1 bao nhiêu tiền và còn phải trả bao nhiêu tiền. Tuy nhiên, trong giấy chuyển nhượng lại có nội dung ông T, bà T3 đã giao đủ số tiền như đã thỏa thuận là 570 triệu đồng. Các nội dung trên phản ánh sự không bình thường trong giao dịch giữa các bên.

Tại giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/6/2012 có nội dung: *Ông T, bà T3 đã giao đủ số tiền như chúng tôi đã thỏa thuận với nhau là 570 triệu đồng.* Tuy nhiên, sau đó lại phát sinh thêm một tờ giấy ký nhận do chính tay bà T1 viết có nội dung: *Số tiền bán nhà ông bà T1- V đã nhận đủ theo thỏa thuận của hai bên. Vì ông bà T1- V có nhu cầu ở lại căn nhà đó cho nên ông bà T- T3 giữ lại 50 triệu đồng, khi nào ông bà T1- V rút tiền mua nguyên vật liệu để xây nhà thì ông bà T- T3 phải trả.* Xét nội dung của 2 tờ giấy trên thể hiện sự không thống nhất về số tiền mà các bên giao nhận cho nhau, ban đầu thì ghi đã giao đủ 570 triệu đồng, sau lại ghi anh T giữ lại 50 triệu đồng để mua vật liệu cho bà T1. Tại thời điểm viết giấy ký nhận tiền không có mặt ông V nhưng nội dung lại ghi ông bà T1- V đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận là mâu thuẫn. Xét lời văn, cách diễn đạt thì có dấu hiệu tờ giấy đó không phải do tự bà T1 nghĩ ra, mà là do người khác đọc cho bà T1 viết.

Về việc giao nhận tiền: Anh T trình bày, khi anh T giao tiền cho bà T1 có anh Q, chị T5 và chị T4 chứng kiến. Tuy nhiên, anh Q và chị T5 trình bày không để ý nên không biết anh T giao tiền cho bà T1 khi nào. Lời khai của chị Chu Thị T4 trình bày: Trong khi Q viết giấy thuê nhà thì chị thấy anh T giao tiền cho bà T1, nhưng cụ thể anh T đưa cho bà T1 bao nhiêu tiền thì chị không rõ, khi đó chị đưa cho anh T 100 triệu đồng để anh T đưa cho bà T1. Tuy nhiên, mới chỉ có lời khai của chị T3 và chị T3 là em ruột của anh T nên chưa đủ khách quan để kết luận anh T đã giao tiền cho bà T1. Mặt khác, cũng cần đặt vấn đề nếu việc mua

bán là ngay thẳng, thuận mua vừa bán thì tại sao anh T không giao tiền cho cả ông V và bà T1 nhận mà chỉ giao tiền cho bà T1.

Về chữ ký của người làm chứng: ông Nguyễn Văn M trưởng thôn Trung Đ trình bày, ông không chứng kiến việc ông V bà T1 và anh T ký giấy chuyển nhượng nhà đất với nhau. Giấy chuyển nhượng nhà đất là do Chu Thị T2 đem đến nhà nhờ ông ký giúp. Tuy nhiên, lời khai của anh T tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2015 trình bày: *Sau khi ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất thì tôi gọi cho ông trưởng thôn lên để xin chữ ký của ông tại gia đình tôi, thì ông Nguyễn Văn M trưởng thôn có xác nhận là người làm chứng (BL 35)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả anh T và chị T2 đều thừa nhận sau khi các bên ký giấy chuyển nhượng, anh T nhờ chị T2 cầm đến để nhờ ông M ký tên với tư cách là người làm chứng. Sự mâu thuẫn trong lời khai của anh T chứng tỏ việc giao dịch giữa các bên diễn ra chóng vánh, không tuân theo các thủ tục mua bán nhà đất thông thường, cho nên anh T không nhớ được các sự kiện đã xảy ra. Điều đó cũng có nghĩa rằng, việc lập giấy chuyển nhượng nhà đất giữa các bên thiếu sự minh bạch và có biểu hiện khuất tất.

[3] Ngày 18/8/2016 anh Đào Mạnh Q có đơn trình bày không biết việc mua bán đất giữa ông T và bà T1 như thế nào. Theo anh Q thì đây là việc giữa hai bên cờ bạc với nhau và chị T2 có gọi bà T1 sang nhà để ép ký giấy bán nhà. Sau đó, ngày 24/10/2016 anh Q lại có đơn trình bày cho rằng tờ đơn ngày 18/8/2016 là do bị người nhà của bà T1 ép buộc nên không đúng sự thật. Lời khai của anh Q thể hiện tính chất phức tạp của vụ việc. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cần phải điều tra làm rõ ai là người đã ép anh Q viết tờ đơn trình bày ngày 18/8/2016. Xét thấy, lời khai của anh Q chỉ là một nguồn chứng cứ để chứng minh bản chất sự việc. Ngày 17/11/2016 anh Q trình bày anh không biết và không nhớ đặc điểm của những người đã ép anh viết đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T2 cho biết hiện tại không biết anh Q ở đâu và không liên lạc được với anh Q; do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu cần phải xác minh, điều tra về lời khai của anh Q là không thể thực hiện được.

[4] Căn cứ vào các phân tích, đánh giá nêu trên, đủ căn cứ xác định ông V không được bàn bạc, thảo luận trước với anh T về việc mua bán nhà đất. Lời khai của bà T1 và ông V trước sau như một, không có sự mâu thuẫn nào từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nên có căn cứ để xác định ông V, bà T1 bị ép buộc ký giấy bán nhà để trừ nợ như lời khai của ông V, bà T1 là đúng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V, bà T1 với anh T bị vô hiệu theo Điều 132 của BLDS 2005. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông V, bà T1 không bị ép buộc khi ký kết giấy chuyển nhượng nhà đất là thiếu khách quan, không đúng bản chất sự việc. Các chứng cứ trên cũng chứng minh rằng, không có việc anh T giao tiền cho bà T1 nhận 270 triệu đồng tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng nhà đất và càng không có việc anh T trả tiền mua nhà cho ông V nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh T đưa cho ông V, bà T1 nhận 270 triệu đồng tại thời điểm các bên viết giấy chuyển nhượng nhà đất và buộc ông V bà T1 trả anh T khoản tiền này là không đủ căn cứ.

[5]- Xét giấy vay tiền ngày 29/01/2012 âm lịch giữa bà T1 với anh T và anh Đào Mạnh Q thể hiện: Bà T1 là người trực tiếp viết và ký tên nhận vay của anh T và anh Q số tiền là 250 triệu đồng. Tuy nhiên, trong giấy vay tiền không có chữ ký của anh T và anh Q, chỉ có chữ ký của chị Hà Thị T3 là vợ anh T ký với tư cách là người làm chứng nhưng lại khác loại mực. Theo bà T1 trình bày, giữa bà T1 và anh T không có việc vay tiền với nhau. Giấy vay tiền này là do chị T2 viết sẵn rồi bảo bà T1 chép lại để hợp lý hóa số tiền của bà T1 còn nợ chị T2. Lời khai của bà T1 phù hợp với lời khai của chị T2 trình bày, trước đó bà T1 nợ chị T2 100 triệu đồng nên chị T2 giới thiệu cho bà T1 vay thêm của anh T 150 triệu đồng. Khi bà T1 viết giấy vay tiền chị T2 bảo bà T1 viết gộp cả 100 triệu đồng nợ của chị T2 với 150 triệu đồng vay của anh T chung làm một tờ giấy vay nợ cho dễ quản lý. Lời khai của anh Q trình bày, anh không biết gì về việc vay mượn tiền nong giữa bà T1 và anh T, anh không có tiền cho bà T1 vay và không hiểu lý do tại sao lại có tên của anh trong giấy vay tiền đó. Như vậy, việc ghi tên anh Q trong giấy vay tiền là giả tạo. Nội dung giấy vay tiền cũng thể hiện tại thời điểm bà T1 viết giấy vay tiền, không có mặt anh T vì nếu như anh T có mặt và cho bà T1 vay tiền thì phải có chữ ký anh T ký vào bên cho vay, chứ không cần chữ ký của chị T3 (vợ anh T) làm chứng. Anh T trình bày anh cầm giấy vay tiền về cho chị T3 ký để vợ chồng công khai khoản tiền cho bà T1 vay là chưa thuyết phục. Mặt khác, tại đơn khởi kiện của anh T trình bày, giấy vay này do anh Q con nuôi chị T2 viết hộ rồi đưa cho bà T1 ký tên, chứng tỏ anh T không hề biết gì về giấy vay tiền này.

[6] Từ phân tích nêu trên chứng tỏ không có việc bà T1 vay tiền của anh T như lời khai của bà T1 trình bày là đúng. Bản chất của sự việc là giữa bà T1 và chị T2 có việc nợ nần lẫn nhau. Theo bà T1 trình bày, bà T1 nợ chị T2 khoảng 60 triệu đồng tiền ghi chịu lô đề bao gồm cả tiền lãi. Tuy nhiên, chị T2 không thừa nhận là bà T1 nợ tiền lô đề mà là chị T2 cho bà T1 vay tiền để làm ăn. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T đòi bà T1 phải trả 520 triệu đồng, trong đó có 250 triệu đồng theo giấy vay nợ ngày 29/01/2012 âm lịch. Kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ của vụ án thiếu khách quan, toàn diện dẫn đến kết luận vụ án không đúng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Quá trình giải quyết vụ án bà T1 có quan điểm tự nguyện trả cho chị T2 60 triệu đồng tiền ghi chịu lô đề nhưng chị T2 không chấp nhận. Chị T2 cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc vay nợ giữa chị và bà T1 trong vụ án này. Do vậy, việc vay nợ giữa bà T1 với chị T2 cụ thể như thế nào, số tiền là bao nhiêu sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ việc khác nếu các bên có yêu cầu.

[8] Đối với nội dung kháng nghị của VKS cho rằng cần hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là không cần thiết, vì nội dung khởi kiện của anh T không có căn cứ để chấp nhận nên không cần phải giải quyết lại vụ án. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng vụ án có dấu hiệu tội phạm nên HĐXX sẽ có văn bản kiến nghị với Cơ quan CSĐT Công an huyện Y tiếp tục xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Chu Văn T khởi kiện nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực ở thời điểm anh T khởi kiện, tương ứng với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là 570.000.000đ và án phí là 24.800.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 132, Điều 401, Điều 402, Điều 471 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp lệnh áp phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Chu Văn T kiện đòi ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 phải giao trả nhà đất, theo giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/6/2012 và yêu cầu khởi kiện của anh T đòi ông V bà T1 phải trả số tiền 520.000.000đồng.

2. Về án phí: Anh Chu Văn T khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.800.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 12.400.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 011309 ngày 01/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, anh T còn phải nộp 12.400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người 200.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 011646 và 011645 ngày 25/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

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

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

Lê Quốc Huy

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.