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

Bản án số: 21/2017/DSPT
Ngày 28 tháng 7 năm 2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lò Văn Điệt

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp

Bà Tòng Thị Hiền

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La***: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/7/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2016/TLPT-DS ngày 17/5/2016 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2016/DSST ngày 08/4/2016 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2017/QĐ-PT ngày 28/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Ngọc Q – Địa chỉ: Số nhà A, đường G, tổ B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Tuyết M (tên gọi khác Vũ Thị T) ông Nguyễn Hữu C – Địa chỉ: Bản P, xã C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh H là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Hữu C bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Phan Ngọc Q trình bày:

Ngày 29/4/2014, bà Vũ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hữu C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Ngọc Q, tại Văn phòng công chứng Sơn La. Diện tích 60m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại Bản P, xã C, thành phố S. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) số BI 341244, số vào sổ 00004/QĐ số 1024 của UBND thành phố S, cấp ngày 29/3/2013, tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp IV. Giá chuyển nhượng là 310.000.000đ, phương thức thành toán bằng tiền mặt. Sau khi ký hợp đồng, ông Q đã thanh toán đầy đủ số tiền là 310.000.000đ, thực tế ông Q đã giao cho ông C, bà M là 420.000.000đ. Sau khi nhận đủ tiền, ông C, bà M mới chỉ giao cho ông Q (bìa đỏ) không thực hiện việc bàn giao đất và nhà như đã thỏa thuận theo hợp đồng, để ông Q làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Ông Phan Ngọc Q khẳng định chỉ được thực hiện việc chuyển nhượng với ông C, bà M duy nhất 01 lần vào ngày 29/4/2014, bà M là người trực tiếp nhận tiền. Ông Q yêu cầu bà M, ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao 60m^2 đất ở, tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cho ông Q theo hợp đồng.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải bà Vũ Thị Tuyết M trình bày:

Bà M khẳng định giao dịch ngày 29/4/2014, giữa ông C, bà M với ông Q chỉ là giao dịch vay tiền để đảo nợ ngân hàng. Cụ thể, ngày 29/4/2014, ông C, bà M đã vay của ông Q số tiền 310.000.000đ. Do ông Q yêu cầu nên ông C, bà M đã dùng (bìa đỏ) để thế chấp đảm bảo khoản tiền vay, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có công chứng). Bà M thừa nhận đã nhận của ông Q số tiền là 360.000.000đ, đến ngày 03/5/2014, bà đã trả trực tiếp cho ông Q cả gốc và lãi rồi lấy lại hợp đồng chuyển nhượng cùng (bìa đỏ). Tuy nhiên, bà M và ông Q chưa làm thủ tục xóa hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Tháng 8/2014, do cần tiền vào việc riêng nên bà M đã giấu chồng là ông C, một mình đến vay tiền của ông Q số tiền 310.000.000đ và tiếp tục sử dụng (bìa

đỏ) để đảm bảo khoản tiền vay. Đến tháng 9/2014, bà M đã trả cho ông Q 18.000.000đ, từ tháng 10/2014 đến tháng 01/2015, bà M đã trả cho anh Q mỗi tháng 24.000.000đ. Tổng số tiền bà M đã trả cho ông Q là 114.000.000đ, hiện tại bà M chỉ còn nợ lại ông Q số tiền là 196.000.000đ, số tiền vay của ông Q bà đã chi vào việc riêng.

Do không có khả năng trả hết một lần số tiền còn lại, đề nghị ông Q tính lãi theo lãi suất Ngân hàng, bà sẽ có trách nhiệm trả dần số tiền còn lại cho ông Q từ 5 đến 6 triệu đồng/tháng cho đến khi trả hết số tiền nợ.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Phan Ngọc Q, ông Nguyễn Hữu C, bà Vũ Thị Tuyết M không có hợp đồng, giấy tờ khác thể hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thực chất để vay tiền đảo nợ ngân hàng.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Giao dịch giữa vợ chồng ông với ông Q ngày 29/4/2014, chỉ là giao dịch vay tiền, vợ chồng ông đã vay của ông Q số tiền 310.000.000đ, để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông đã giao cho ông Q 01 (bìa đỏ) mang tên Nguyễn Hữu C. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa hai bên chỉ để ràng buộc trách nhiệm đối với khoản vay 310.000.000đ của ông Q.

Ngày 03/5/2014, vợ chồng ông đã trả đủ tiền vay cho ông Q cả gốc và tiền lãi theo thỏa thuận. Ông Q đã trả lại (bìa đỏ) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/4/2014, cho vợ chồng ông.

Tháng 6/2015, ông C phát hiện gia đình bị mất 02 (bìa đỏ), 01 bìa mang tên Nguyễn Hữu C; 01 bìa mang tên Vũ Thị Tuyết M. Nên đã báo với chính quyền địa phương, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S, thông báo việc mất bìa đỏ trên phương tiện thông tin đại chúng.

Sau đó, ông C phát hiện vợ đã giấu ông lấy (bìa đỏ) và hợp đồng chuyển nhượng tiếp tục vay của ông Q 310.000.000đ, ông C khẳng định không biết sự việc này.

Tại bản án số: 47/2016/DSST ngày 08/4/2016 của Toà án nhân dân thành phố S đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 122, 401, 405, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167, 170, 179, 197, 203 Luật

đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc Q, ông Nguyễn Hữu C và bà Vũ Thị Tuyết M lập ngày 29/4/2014 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Vũ Thị Tuyết M có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phan Ngọc Q gồm: 60m^2 đất thổ cư, thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại Bản P, xã C, thành phố S, tỉnh Sơn La (đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 341244, số vào sổ 00004/QĐ số 1024 của UBND thành phố S, cấp ngày 29/3/2013, mang tên Nguyễn Hữu C), cùng tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp IV. Tứ cận các cạnh tiếp giáp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ngoài ra án sơ thẩm còn xử lý về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 19/4/2016, bị đơn bà Vũ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hữu C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thể hiện việc giao nhận tiền, bàn giao đất và tài sản có trên đất cho nhau. Thực chất đây là hợp đồng vay tiền, đề nghị hủy bỏ hợp đồng có chứng thực của Văn phòng công chứng, buộc ông Q phải trả lại bìa đỏ cho ông C, bà M.

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Nhất trí với đề nghị của Luật sư, tiền chúng tôi đã trả hết cho ông Q yêu cầu ông Q phải trả lại bìa đỏ.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không nhất trí với các căn cứ mà luật sư đưa ra và lời trình bày của bị đơn. Đối với ngôi nhà cấp 4, yêu cầu ông C, bà M phải tự tháo rỡ trả lại cho tôi đủ diện tích đất 60m^2.

Tại phiên toà phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu về quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Hữu C cho rằng: Thực chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 29/4/2014, tại Văn phòng công chứng Sơn La, chỉ để đảm bảo cho khoản tiền vợ chồng ông C, bà M vay ông Q số tiền là 310.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà M đã trả cho ông Q được số tiền là 114.000.000đ, chỉ còn nợ lại số tiền là 196.000.000đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, chính xác.

Việc ông C, bà M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản tiền vay. Nhưng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm không đưa ra được các căn cứ để chứng minh, giữa hai bên có giấy vay tiền.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền; bên chuyển nhượng chỉ mới giao (bìa đỏ) chưa thực hiện việc bàn giao đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật theo Điều 122 Bộ luật Dân Sự là chưa đủ cơ sở. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Do đó, cần buộc các bên đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng, có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động và vào Sổ địa chính theo quy định của luật đất đai thì mới có hiệu lực.

[3] Về tài sản trên đất theo hợp đồng có 01 căn nhà cấp 4, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thẩm định tại chỗ là thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã được khắc phục xem xét thẩm định tại chỗ. Xác định chiều rộng ngang theo mặt đường N hướng thành phố S - ML là 08m; chiều sâu vào là 15m, phù hợp với 02 (bìa đỏ) cấp cho ông C, bà M. Tài sản có trên đất Nhà xây cấp 4, tường 20cm, dạng nhà kho, chiều rộng 08m, chiều dài 15m, chiều cao tường là 4,5m; đằng trước đổ dầm để bán mái, đằng sau xây vỉ ruồi, ở giữa kèo khung sắt

số lượng 03 cái, mái lợp tôn, phía trước bán mái ra là 4,2m lợp tôn. Xây dựng trên diện tích của 02 thửa đất ông C và bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q không yêu cầu ông C, bà M phải bàn giao tài sản có trên đất là căn nhà cấp 4, buộc ông bà phải tự tháo rỡ, di chuyển trả lại mặt bằng đất cho ông Q theo (bìa đỏ) đã cấp cho ông C diện tích là 60m^2.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Vũ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Hữu C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền phải nộp 15.500.000đ là không đúng. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Ông C, bà M phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 200.000đ.

Từ các căn cứ nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông C và bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân đân thành phố S.

[5] Về án phí: Bà Vũ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Hữu C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do bản án bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 401, 405, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167, 170, 179, 188 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Vũ Thị Tuyết M, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S như sau:

1. Buộc ông Phan Ngọc Q, ông Nguyễn Hữu C và bà Vũ Thị Tuyết M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2014, tại Văn phòng công chứng Sơn La.

- Ông Nguyễn Hữu C, bà Vũ Thị Tuyết M có trách nhiệm tự tháo rỡ, di chuyển bàn giao lại cho ông Phan Ngọc Q 60m^2 đất ở tại nông thôn, thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại Bản P, xã C, thành phố S (đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 341244, số vào sổ 00004/QĐ số 1024/QĐ-UB của UBND thành phố S, cấp ngày 29/3/2013, mang tên Nguyễn Hữu C). Tứ cận các cạnh tiếp giáp, phía Đông giáp đường N 04m; phía Nam giáp đất bà M

15m; phía Bắc giáp đất ông T 15m; phía Tây giáp bếp và công trình phụ của ông C, bà M 04m.

2. Ông Phan Ngọc Q, ông Nguyễn Hữu C, bà Vũ Thị Tuyết M có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động đất theo quy định.

3. Về án phí: Bà Vũ Thị Tuyết M, ông Nguyễn Hữu C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; chỉ phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 02806 ngày 19/4/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 7 năm 2017).

"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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lò Văn Điệt