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

Bản án số: 27/2017/DSPT
Ngày 14 tháng 9 năm 2017
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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: Bà Tòng Thị Hiền

Bà Hoàng Thị Bích Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DSST ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2017/QĐPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lò Ngọc O; địa chỉ cư trú: Tổ x, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Mỹ L là Luật sư của Văn phòng luật sư CP, thuộc Đoàn luật sư Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Cà Văn S, bà Cà Thị C; địa chỉ cư trú: Bản Phung, phường Chiềng Sinh, thành phố S, tỉnh Sơn La. Bà C ủy quyền cho ông S. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Có liên quan đến kháng cáo được Tòa án triệu tập.

Ông Nguyễn Anh T; địa chỉ cư trú: Số nhà Y, đường LD, tổ Z, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không liên quan đến kháng cáo Tòa án không triệu tập gồm có: Ông Cà Văn S1; ông Nguyễn Công T; ông Dương Thanh B; bà Nguyễn Thị L; Văn phòng Công chứng CS, thành phố S.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lò Ngọc O trình bày:

Tháng 7/2011, bà O, Ông T đã đến nhà ông Cà Văn S đặt cọc số tiền 50.000.000đ để mua 01 mảnh đất, địa chỉ tại bản P, phường CS, thành phố S, mảnh đất có tứ cận: Chiều rộng giáp mặt đường Quốc lộ 6 là 26m; chiều sâu vào 44m; chiều rộng phía sau giáp Trường Mầm non CS là 24m. Hai bên thỏa thuận thống nhất giá là 900.000.000đ. Sau khi thỏa thuận bà O đã giao cho ông S số tiền là 600.000.000đ cộng với số tiền đặt cọc, tổng số tiền là 650.000.000đ. Số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán cho ông S. Tuy nhiên, mảnh đất hai bên chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ), ông S1 đã cho bà O mượn (bìa đỏ) mang tên Cà Văn T (bố đẻ ông S, ông S1).

Đây là mảnh đất ông S, ông S đang ở tiếp giáp với mảnh đất bà O mua để làm thủ tục hợp thửa và tách bìa. Khi làm thủ tục chuyển nhượng bà O mới biết mảnh đất mua đang nằm trong đất quy hoạch. Do đó, không làm thủ tục chuyển nhượng được, ông S, ông S1 lại không thực hiện việc giao đất nên không thể bán được cho ai, gây thiệt hại cho bà. Do cần tiền nên bà O đã lấy (bìa đỏ) mang tên ông Cà Văn T đi thế chấp vay tiền ông Dương Văn B, tại tiểu khu 17, thị trấn HL, huyện MS, số tiền 150.000.000đ cộng với số nợ cũ 100.000.000đ, tổng cộng là 250.000.000đ.

Bà O đề nghị ông S, ông S1 giao đủ diện tích đất như đã thỏa thuận ban đầu. Số tiền còn lại 250.000.000đ, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong sẽ trả nốt cho ông S, ông S1 và trả lại (bìa đỏ) mang tên Cà Văn T cho ông S1. Nếu không bàn giao đất như đã thỏa thuận, bà O đề nghị trả lại số tiền gấp đôi mà ông S, ông S1 đã nhận.

Ngày 19/8/2014, bà Lò Ngọc O có đơn thay đổi nội dung khởi kiện, sau khi xem xét thẩm định tại chỗ thì ông S, ông S1 phải bàn giao cho bà O là 762m^2 đất. Thửa đất này bà O đã mua từ năm 2011, đã thanh toán cho ông S, ông S1 số tiền là 650.000.000đ. Trước khi mua ông Cà Văn Sỹ (lúc đó đang làm Phó chủ tịch UBND phường CS) nói thửa đất trên chưa bị quy hoạch, do tin lời ông S1 nên bà mới mua. Tuy nhiên, cho đến nay giữa hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, do chính quyền địa phương không xác nhận. Vì vậy, bà O yêu cầu ông S, ông S1 trả lại số tiền gốc là 650.000.000đ, bồi thường thiệt hại do không thực hiện được việc chuyển nhượng, theo lãi suất Ngân hàng quy định.

Tại các bản tự khai và tại các biên bản hòa giải bị đơn ông Cà Văn S, bà Cà Thị C trình bày:

Ngày 03/7/2011, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà O, Ông T, diện tích khoảng 1000m^2 (chưa đo) với giá 1.050.000.000đ, đặt cọc trước số tiền 50.000.000đ, hẹn sau một tháng xuống làm thủ tục. Nhưng sau thời gian rất dài, bà O mới cho biết Ông T là người mua, bà chỉ là người đến giao dịch nhưng không thấy Ông T đến. Năm 2012, bà O xuống đặt vấn đề mảnh đất mua cần được đo đạc, hợp thửa để chuyển đổi cho phù hợp, vì đất liền kề với đất ông S1 đang sử dụng (bìa mang tên Cà Văn T).

Gia đình ông S nhất trí, bà đã thuê người xuống đo đạc, sau khi có sơ đồ bà O muốn hợp thửa vào mảnh đất của ông S1 cho thuận lợi nên đã không cho ông S ký, ông S1 ký thì mới hợp thửa được. Do đó, ông S và bố (ông T) đã ủy quyền cho ông S1 ký vào sơ đồ thửa đất đã được đo đạc, có xác nhận của chính quyền địa phương. Thực tế đất không phải của ông S1 nên việc mua bán giữa ông S với bà O, ông S1 không biết. Vì muốn tạo điều kiện thuận lợi cho bà O, quá trình đo đạc bà O đã gộp cả thửa đất của bà T bên cạnh vào trong sơ đồ, rồi bán cho ông T1 ở tổ 3, phường CS. Việc bà O đòi ông S1, ông S trả lại diện tích đất 1.448,5m^2 là vô lý, trong sơ đồ thửa đất được giao bà O đã chuyển nhượng cho người khác. Nên không hợp tác cho rằng đất đã được giao không cần hợp đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà nên được giao bán khắp nơi.

Ngày 19/9/2011, bà O cho người xuống đo đạc và tự chỉ mốc giới để vẽ vào sơ đồ, gia đình ông S không biết. Qua sơ đồ bà O cho biết việc vẽ sơ đồ để hợp thửa với thửa đất mang tên ông Thái. Sau khi có sơ đồ bà O đã lập hồ sơ chuyển nhượng giữa ông T với bà O và giả mạo chữ ký của ông T, kèm theo sơ đồ thửa đất, bán cho ông B ở huyện MS. Khi ông B lên đòi đất, ông S đã yêu cầu xuất trình giấy tờ thì thấy ông B cung cấp bộ hồ sơ mà bà O đã lập giả mạo chữ ký, được Văn phòng Công chứng CS chứng thực, kèm theo hồ sơ thửa đất. Ông S đã gặp bà O yêu cầu trả bìa và thỏa thuận với ông B, sẽ trả số đất bên cạnh cho ông B. Vì bà O

đã hứa giao số đất này cho ông B được quyền sử dụng, ông B không có ý kiến gì, biết việc làm của bà O là trái pháp luật.

Ngoài ra, bà O còn tiếp tục bán mảnh đất này cho nhiều người khác như: Ông Thành ở tổ 6, phường chiềng Sinh; bà Loan ở tiểu khu Nà Sản; ông Trai ở tổ 3, phường Chiềng Sinh có chứng cứ kèm theo.

Năm 2013, ông S yêu cầu bà O nếu muốn bán đất cho người khác thì phải trả đủ tiền như đã cam kết, yêu cầu trả lại bìa đỏ cho gia đình.

Ngày 12/01/2013, ông Dương Văn B đến nhà ông S cho biết mảnh đất ông Cà Văn T bán cho bà O và bìa đỏ hiện ông B đang giữ. Bà O cho biết, mảnh đất này ông B mua chung do không đủ tiền mua hết cả mảnh nên đề nghị ông S đo đạc có đủ các thành phần tham gia. Tổng diện tích đất là 741m^2. Chiều rộng giáp quốc lộ 6 là 18m; chiều dài giáp trường Mầm non là 42m với giá chuyển nhượng là 650.000.000đ. Số đất còn lại trả cho ông S là 8m mặt đường, các bên đã thống nhất đề nghị cấp có thẩm quyền hủy sơ đồ đo đạc trước đó có xác nhận của chính quyền địa phương.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông S thừa nhận được nhận tiền đặt cọc của bà O, Ông T là 50.000.000đ, nhận tiền chuyển nhượng 600.000.000đ, tổng số tiền là 650.000.000đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản xác minh tại Văn phòng Công chứng CS ông Cầm Hiền C trình bày:

Ngày 17/8/2012, được Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng ông Cà Văn T, bên nhận chuyển nhượng bà Lò Ngọc O, diện tích là 640,4m^2 (trong đó có 47m^2 đất thổ cư; 593,4m^2 đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 374c+374d; tờ bản đồ 71-7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri V 858852; số vào sổ 374/QSDĐ/273/QĐ-UB do UBND thị xã SL cấp ngày 26/4/2004.

Khi thực hiện việc Công chứng hợp đồng đã có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Việc công chứng là do O yêu cầu, bên chuyển nhượng không có mặt tại Văn phòng công chứng. Bà O thừa nhận đã tự ý ký tên ông T vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng Công chứng đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm lời chứng của Công chứng viên ngày 17/8/2012; công chứng số 91, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGĐ là vô hiệu.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, ông Cà Văn S1 trình bày:

Ông được bố đẻ Cà Văn T và em trai Cà Văn S ủy quyền ký sơ đồ đất số 37-42, tờ bản đồ số 71-7 ngày 19/9/2011, do Ông T, bà O mua chung mảnh đất liền kề thuộc quyền sử dụng của ông, bìa mang tên Cà Văn T. Sau khi bà O đặt tiền cọc có đề nghị ông ký giúp sơ đồ để hợp thửa, do mảnh đất ông S chuyển nhượng chưa được thể hiện trong bìa đỏ mang tên ông T. Để thuận lợi cho bà O, bố và em trai đã ủy quyền cho ông S1 ký mảnh đất liền kề đang ở hiện nay. Việc bà O cho rằng ông S không giao đất gây khó khăn là không đúng. Năm 2013, gia đình mới biết sơ đồ thửa đất bà O đo đạc đã gộp cả mảnh đất bà T bên cạnh vào nhưng bà T không có ý kiến gì. Đến tháng 12/2013, bà O mới làm các thủ tục chuyển nhượng với bà T, sau đó bán lại cho ông T1 ở tổ z, phường CS cũng nằm trong sơ đồ thửa đất của ông S. Ông S đề nghị nếu bà O, Ông T có lấy đất thì phải xuống thanh toán đủ số tiền 900.000.000đ thì mới giao sơ đồ làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 19/9/2011, ông S cho biết sẽ chuyển nhượng số đất bên cạnh ông S1 cho bà O, Ông T vì đã nhận tiền đặt cọc. Hai bên làm các thủ tục chuyển nhượng theo hướng dẫn của cán bộ địa chính phường, phòng Tài nguyên và Môi trường. Sau khi hoàn chỉnh sơ đồ chưa làm các thủ tục chuyển nhượng, bà O đã trao đổi mua bán đất cho nhiều người, gộp cả đất của bà T bên cạnh vào. Bà T đề nghị gia đình ông T phải hủy ngay sơ đồ thửa đất trên do trái pháp luật. Giữa hai bên đã có sự thỏa thuận đề nghị UBND phường, UBND thành phố, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố hủy sơ đồ thửa đất đã được đo đạc. Kèm theo sơ đồ thửa đất bà O đã đặt vấn đề mượn (bìa đỏ) để làm các thủ tục. Ông S1 là người giao bìa đỏ cho bà O vào ngày 30/3/2012 (có giấy giao nhận). Sau nhiều lần đề nghị trả bìa nhưng bà O không trả.

Ngày 09/11/2013, bà O, Ông T đến thỏa thuận lại do không đủ tiền, chỉ có 650.000.000đ xin gia đình làm thủ tục chuyển nhượng, hủy bỏ sơ đồ thửa đất đã lập (kèm theo tờ khai). Ông S yêu cầu trước khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà O, Ông T đề nghị trả lại bìa đỏ thì mới làm các thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Năm 2013, ông B ở MS lên cho biết mảnh đất của ông T đã bán cho ông B có hồ sơ chuyển nhượng giữa ông T, bà O đã được công chứng. Việc làm của bà O là trái pháp luật, tự lập hồ sơ chuyển nhượng giả mạo chữ ký, không thực hiện đúng cam kết theo giấy giao nhận bìa đỏ.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải ông Nguyễn Anh T trình bày:

Ngày 03/7/2011, ông cùng bà O, ông S lập hợp đồng chuyển nhượng đất và đặt cọc cho ông S 50 triệu để mua diện tích đất 1.000m^2. Sau này có thỏa thuận điều chỉnh lại diện tích đất chuyển nhượng là 741m^2, giá tiền là 650 triệu. Ông T

đã trả thêm 600 triệu cho ông S vào ngày 02/5/2014. Việc mua bán đã hoàn tất nhưng chưa thực hiện việc giao đất, do có dư luận đất nằm trong quy hoạch. Quá trình mua bán ông đã nhờ bà O đứng ra giao dịch với ông S để thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng, không nói cho ông S biết. Lợi dụng việc này bà O đã làm một số việc như mượn bìa đỏ của ông S1, lập hồ sơ giả mạo bán đất cho ông B; tự ý nhập thửa đất của Ông T vào hai thửa đất liền kề (đất ông S1, bà T) thành một thửa lấy tên bà O. Ông T đã phải trả thêm 850 triệu để mua thêm đất của ông S1 và bà Tuyết; bà O không có đất và không có quyền gì trong mảnh đất mua của ông S nhưng lại tự ý viết giấy chuyển nhượng cho nhiều người (thực chất bà O vay tiền của những người này không trả rồi viết giấy chuyển nhượng đất để thực hiện việc trả nợ).

Ngày 09/11/2013, giữa Ông T, ông S, ông S1, bà O đã có buổi làm việc với nhau, qua đấu tranh phân tích bà O đã nhận lỗi về mình là "bà O chỉ là người được Ông T nhờ giao dịch, không phải là người mua đất của ông S", bà O đã tự xác nhận và nhất trí hủy hồ sơ đất, thửa số 374a, tờ bản đồ 71-1 và biên bản thực địa ngày 19/9/2011, để ông S giao đất cho Ông T theo đúng diện tích đã chuyển nhượng. Chiều rộng 18m mặt đường Quốc lộ 6, mặt sau giáp trường Mầm non Hoa Phượng rộng 16,5m; dài giáp đất ông T (trước là bà T) 44m, dài giáp đất ông S1 (con ông Thái) 42m, tổng diện tích là 741m^2, mảnh đất này thuộc sở hữu của ông. Đề nghị hủy hoặc tuyên vô hiệu các giấy chuyển nhượng đất do bà O tự lập ra nhằm bán đất của ông và đất của gia đình ông S, ông S1 cho những người khác; yêu cầu bà O trả lại bìa đỏ cho ông S1.

Không chấp nhận các yêu cầu, đề nghị của bà O liên quan đến mảnh đất của Ông T đã mua của ông S. Xem xét hành vi lừa đảo, bất hợp pháp của bà O. Đề nghị bà O trả số tiền theo các Hợp đồng vay và Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/9/2012 giữa hai bên, số tiền chuyển nhượng đất là 850.000.000đ (đã giao đủ tiền cho bà O).

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, ông Dương Văn B trình bày:

Ông và bà O có mua chung mảnh đất ngay cạnh nhà ông S1 có trong sơ đồ, hợp đồng chuyển nhượng ông Thái ký với bà O đã được công chứng. Vì mua chung mảnh đất, chưa bàn giao đất nên toàn bộ giấy tờ, sổ đỏ liên quan đến việc mua bán ông đang giữ. Do sảy ra tranh chấp giữa bà O và ông S, khi nào giải quyết xong ông sẽ bàn giao lại toàn bộ giấy tờ.

Việc mua bán đất giữa các bên không giải quyết được, đề nghị Tòa án buộc bà O phải trả cho ông số tiền nợ gốc là 250.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, ông Nguyễn Công T trình bày: Ngày 10/5/2014, có nhận chuyển nhượng đất của bà O, tại bản Phung, phường Chiềng Sinh, thành phố S. Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 là 5m; chiều rộng giáp trường Mầm non là 6m; chiều sâu là 44m, diện tích khoảng 220m^2, giá mua là 350.000.000đ, đã đưa trước cho bà O là 100.000.000đ vào năm 2012, số tiền còn lại 250.000.000đ hẹn đến ngày 15/7/2014, sẽ giao nốt (nếu quá hạn thì hợp đồng này coi như không có giá trị). Thửa đất bà O chuyển nhượng nói đã nhận chuyển nhượng từ ông S. Đề nghị bà O thực hiện theo biên bản, nếu không thì phải trả số tiền gốc 100.000.000đ và lãi suất 1,5%/tháng.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 07/02/2012, bà O nhận tiền đặt cọc 100.000.000đ để chuyển nhượng cho bà một thửa đất tại bản P, phường CS. Ngày 28/4/2014, khi bà O làm giấy chuyển nhượng có người làm chứng là chủ đất ông S và ông Nguyễn Đắc T1 chủ đất giáp ranh, trị giá là 230.000.000đ.

Ngày 04/5/2014, bà giao số tiền 70.000.000đ, ngày 08/5/2014, giao tiếp số tiền 60.000.000đ. Tổng cộng cả ba lần bà giao cho bà O số tiền là 230.000.000đ. Theo giấy chuyển nhượng đất bà O viết, khi ông S có bìa đỏ sẽ phối hợp tạo điều kiện làm thủ tục. Không biết lý do gì mà bà O tiếp tục mang bìa của ông S đi thế chấp cho nhiều người khác, không làm thủ tục tách bìa cho bà. Bà đề nghị được sở hữu thửa đất đã mua, nếu không chuyển nhượng được thì yêu cầu bà O trả lại số tiền gốc 230.000.000đ và lãi suất 2% tháng.

Tại bản án số: 27/2017/DSST ngày 12/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S xét xử quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122; 125; 127; 129; 137; 471; 474; 476; 697; 698 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa bà Lò Ngọc O và ông Cà Văn T được công chứng số 91, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 17/8/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2011, giữa ông Cà Văn S và bà Lò Ngọc O, ông Nguyễn Anh T là vô hiệu.

- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

2. Chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa. Buộc ông Cà Văn S (vợ là Cà Thị C) phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Anh T (vợ là

Đỗ Thị Thủy) và bà Lò Ngọc O số tiền gốc là 650.000.000đ và tiền lãi là 210.937.500đ. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là 860.937.500đ *(tám trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).*

Cụ thể được phân chia như sau:

- Ông Cà Văn S (vợ là Cà Thị C) phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lò Ngọc O số tiền là 430.468.750đ *(bốn trăm ba mươi triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).*

- Ông Cà Văn S (vợ là Cà Thị C) phải có trách triệm trả lại cho ông Nguyễn Anh T (vợ là Đỗ Thị T) số tiền là 430.468.750đ *(bốn trăm ba mươi triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).*

3. Buộc ông Dương Văn B (vợ là Nguyễn Thị A) phải có trách nhiệm trả cho ông Cà Văn S (vợ là Tòng Thị H) 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sêri V 858852, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 374/QSDĐ/273/QĐ-UB, ngày 26/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã SL cấp mang tên bà Cà Thị X; Ngày 09/9/2011 đã đăng kí biến động đất đai đổi tên người quản lý sử dụng đất thành Cà Văn T.

4. Buộc bà Lò Ngọc O phải trả cho ông Dương Văn B (vợ là Nguyễn Thị A) số tiền nợ gốc là 250.000.000đ *(hai trăm năm mươi triệu đồng)* và tiền lãi là 104.625.000đ *(một trăm linh tư triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng)*. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là: 354.625.000đ *(ba trăm năm mươi tư triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).*

5. Buộc bà Lò Ngọc O phải trả cho ông Nguyễn Công T (vợ là Vũ Thị Đ) số tiền nợ gốc là 100.000.0000đ *(một trăm triệu đồng)* và tiền lãi suất là: 26.075.000đ *(hai mươi sáu triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là: 126.075.000đ *(một trăm hai mươi sáu triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).*

6. Buộc bà Lò Ngọc O phải trả cho bà Nguyễn Thị L (chồng là ông Trần Văn B) số tiền nợ gốc là 230.000.000đ *(hai trăm ba mươi triệu đồng)* và tiền lãi là 75.550.500đ *(bảy mươi lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn năm trăm đồng).* Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là: 305.550.500đ *(ba trăm linh năm triệu năm trăm năm mươi nghìn năm trăm đồng).*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2017, ông Nguyễn Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, không nhất trí với bản án sơ thẩm.

Nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S, bà C trả tiền cho bà O là không đúng, thực tế số tiền 650.000.000đ là do ông bỏ ra để mua đất, bà O chỉ là người đứng ra giao dịch và đã được trả tiền công.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của ông Nguyễn Anh T, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề nghị trả lại cho ông toàn bộ số tiền gốc là 650 triệu và tiền lãi.

Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lò Ngọc O. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không có chữ ký của chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S; không có chữ ký của giám đốc Công ty TA đo đạc bản đồ. Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 03/7/2011 chỉ ghi diện tích đất, không ghi giá trị chuyển nhượng. Bà O khởi kiện yêu cầu ông S bồi thường do có lỗi bán đất quy hoạch nên không thực hiện được hợp đồng nhưng không thực hiện việc định giá. Hồ sơ không có các tài liệu về nhân thân của những người tham gia tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận bổ sung của nguyên đơn: Không đồng ý với đề nghị của Ông T, nhất trí với đề nghị của Luật sư.

Ý kiến tranh luận của bị đơn ông Lò Văn Sáng: Không đồng ý với đề nghị của Luật sư hủy bản án sơ thẩm. Khi trả tiền Ông T, bà O đều có mặt nên không biết khoản tiền đã trả là tiền của ai, khoản tiền 600 triệu nhận vào ngày 02/5/2014, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi từ ngày 09/11/2013 là không đúng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán, 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, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lò Ngọc O đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của Luật sư đưa ra là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm, do nguyên đơn

không có đơn kháng cáo. Việc thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên đề nghị của Luật sư không được chấp nhận.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Cà Văn S với bà Lò Ngọc O, ông Nguyễn Anh T lập ngày 03/7/2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn T với bà Lò Ngọc O, tại Văn phòng công chứng CS lập ngày 17/8/2012, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là đúng. Đối với các giao dịch chuyển nhượng đất do bà O thực hiện liên quan đến hợp đồng vô hiệu để thực hiện việc trả nợ. Tại cấp sơ thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu bà O trả lại số tiền nợ gốc và lãi suất theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp hợp đồng vay tài sản để giải quyết cùng vụ án là đúng.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh T, số tiền 650.000.000đ được giao cho ông S là tiền của ông bỏ ra, bà O chỉ là người đứng ra giao dịch và đã được trả tiền công. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông S, bà Chiến trả cho bà O ½ số tiền nợ gốc và tiền lãi là không đúng, toàn bộ số tiền này phải được trả lại cho ông. Hội đồng xét xử thấy khi ký hợp đồng ngày 03/7/2011, đặt tiền cọc 50.000.000đ, thanh toán số tiền 600.000.000đ vào ngày 02/5/2014 cho ông S, đều có mặt bà O, Ông T. Tại thời điểm thanh toán bà O đang còn nợ Ông T số tiền là 1.600.000.000đ, thể hiện qua các giấy vay do Ông T cung cấp, khoản vay này được các bên xác nhận không liên quan đến số tiền mua đất đã trả cho ông S.

Ngày 12/10/2011, bà O lấy chỗ bà T (vợ Ông T) số tiền là 30.000.000đ, không thể hiện tiền vay như các giấy vay khác. Ông T, bà T xác định đó là khoản tiền trả công cho bà O nên không ghi (tiền vay) trong giấy nhận tiền. Hơn nữa, tại đơn đề nghị hủy sơ đồ đất gửi phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập ngày 09/11/2013, thể hiện bà O chỉ là người được Ông T nhờ đứng ra giao dịch với bên chuyển nhượng đất, có xác nhận của cán bộ địa chính và UBND phường CS. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Chiến với Ông T lập ngày 04/11/2014, tại Văn phòng công chứng Sơn La, diện tích đất chuyển nhượng 741m^2, giá trị là 650.000.000đ, số tiền thể hiện tại hợp đồng này phù hợp với biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2014 Ông T đã trả tiền cho ông S. Ngoài ra, ông S, bà C không nhận bất cứ khoản tiền nào khác của Ông T, bà O đã trả.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nguồn gốc số tiền bà O, Ông T trả cho ông S thực tế là tiền của ai nhưng lại buộc ông S, bà C trả cho bà O ½ số tiền đã nhận và tiền lãi là không đúng. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ do các đương sự cung cấp, đơn kháng cáo đủ cơ sở xác định, bà O chỉ là người được Ông T nhờ

đứng ra giao dịch nên không phải trả tiền. Toàn bộ số tiền 650.000.000đ trả cho gia đình ông S được xác định là tiền của Ông T thanh toán cho ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên thừa nhận khoản tiền 600 triệu được trả vào ngày 02/5/2014, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi từ ngày 09/11/2013 là không đúng, cần được sửa lại cụ thể như sau: Số tiền gốc 600.000.000đ tính từ ngày 02/5/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/4/2017 là 35 tháng 10 ngày.

Lãi (4.500.000đ/tháng x 35) + (150.000đ/ngày x 10) = 159.000.000đ.

Về phần lãi của số tiền 50 triệu cần được giữ nguyên, tổng số tiền lãi là 25.987.500đ + 159.000.000đ = 184.987.500đ.

[5] Từ sự phân tích nêu trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị cần được giữ nguyên.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận, phần án dân sự sơ thẩm của ông S, bà Chiến sẽ được tính lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122; 125; 127; 129; 137; 471; 474; 476; 697; 698 của Bộ luật Dân sự 2005.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S như sau:

1. Xử buộc ông Cà Văn S, bà Cà Thị C phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Anh T số tiền gốc là 650.000.000đ, tiền lãi là 184.987.500đ. Tổng cộng hai khoản tiền gốc và tiền lãi là 834.987.500đ *(tám trăm ba mươi tư triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, ông Cà Văn S, bà Cà Thị C phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 04467 ngày 11/5/2017 được hoàn trả lại, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Ông Cà Văn S, bà Cà Thị C phải chịu 37.049.000đ *(ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi chín nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

"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 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".

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.

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

(đã ký)

Lò Văn Điệt