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

Bản án số: 06/2021/DS-PT
Ngày 12-01-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bàn giao tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ;

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Sơn;

Ông Hồ Đức Châm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bàn giao tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2020/QĐ-PT, ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Đức T; cư trú tại: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn:

1. Anh Đường Lê M; vắng mặt.

2. Chị Hoàng Thị T; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đường Lê M là chị Hoàng Thị T, cư trú tại: Thôn H, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng C số 1 tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Chu Thị Ngọc H - Phó trưởng Phòng C số 1 tỉnh Lạng Sơn (quyền trưởng phòng); vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thu H, địa chỉ: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (HD Bank) chi nhánh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Hoàng Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn anh Vũ Đức T trình bày: Tháng 8 năm 2018, chị Hoàng Thị T và chồng là anh Đường Lê M có vay của anh Vũ Đức T số tiền 670.000.000 đồng để thanh toán khoản vay tại ngân hàng HD Bank Lạng Sơn (Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H, chi nhánh Lạng Sơn), hẹn 10 ngày sau sẽ trả, nhưng sau đó do không có tiền trả nợ nên ngày 20/9/2018, chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M đã đồng ý chuyển nhượng tài sản là nhà và đất của chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M tại Thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho anh. Tài sản chuyển nhượng là 192,1m^2 đất, trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là: 670.000.000 đồng, bằng số tiền anh đã cho chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M vay. Việc chuyển nhượng được lập bằng hợp đồng và được Phòng c số 1 tỉnh Lạng Sơn chứng thực theo quy định. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh vẫn để cho chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M ở lại căn nhà đó một thời gian và thỏa thuận đến khi nào anh có nhu cầu sử dụng thì chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M sẽ bàn giao nhà đất trên. Từ tháng 6/2019 cho đến trước khi khởi kiện, anh đã nhiều lần yêu cầu chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M bàn giao nhà đất, nhưng chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M không bàn giao mà luôn tìm cách kéo dài, không chịu bàn giao nhà đất cho anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đường Lê M và chị Hoàng Thị T thực hiện hợp đồng, bàn giao tài sản là nhà và đất cho anh theo hợp đồng chuyển nhượng để anh được sở hữu, sử dụng tài sản.

Bị đơn chị Hoàng Thị T, đồng thời là người được ủy quyền của bị đơn anh Đường Lê M trình bày: Tháng 8/2018 chị có được vay của anh Vũ Đức T số tiền là 670.000.000 đồng, mục đích để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng HD bank là 570.000.000 đồng, còn 100.000.000đ là để làm vốn kinh doanh. Tổng số tiền vay của Vũ Đức T là 670.000.000đ chị đã được nhận tại Ngân hàng HD bank. Để tạo lòng tin, đảm bảo cho khoản tiền vay này hai bên thống nhất thỏa thuận bằng miệng lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng chị tại Thôn H, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho Vũ Đức T. Tháng 9 năm 2018 vợ chồng chị và Vũ Đức T đến văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản ngắn liền với đất, khi nào

chị trả xong khoản nợ thì anh Vũ Đức T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại tài sản cho vợ chồng chị.

Từ ngày 31/8/2018, hàng tháng chị đều trả tiền lãi cho anh Vũ Đức T với số tiền là 30.150.000 đồng và đã trả được 05 tháng tiền lãi nhưng sau đó không có khả năng trả tiếp, tuy nhiên quá trình trả lãi chị không lập giấy tờ gì nên nay không có căn cứ chứng minh. Đến tháng 5/2019 anh Vũ Đức T đã đến nhà nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị trả nợ, nhưng anh chị không có tiền trả. Tháng 6/2019 anh Vũ Đức T đến yêu cầu gia đình chị bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng gia đình chị không đồng ý. Bản thân chị đã nhiều lần xin Vũ Đức T để cho gia đình chị thu xếp được trả bằng tiền nhưng Vũ Đức T không đồng ý. Nay Vũ Đức T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu vợ chồng chị bàn giao nhà đất, chị không đồng ý, vì vợ chồng chị không chuyển nhượng nhà đất cho Vũ Đức T, mà ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền, nhằm che đậy việc vay nặng lãi, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký với Vũ Đức T và chị sẽ có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc là 670.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho Vũ Đức T theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Đường Lê M khai: Anh ủy quyền toàn bộ cho vợ là chị Hoàng Thị T thay mặt anh tham gia giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C số 1 tỉnh Lạng Sơn, người đại diện Chu Thị Ngọc H trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đường Lê M, bà Hoàng Thị T (Hoàng Minh Thế) và ông Vũ Đức T ngày 20/9/2018 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, ý chí của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng theo đúng nội dung của hợp đồng, ngoài việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng c số 1 ngày 20/9/2018 các bên tham gia không thực hiện ký kết hợp đồng hay văn bản thỏa thuận nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên. Các bên không có thỏa thuận hợp đồng treo hay là hợp đồng che đậy cho giao dịch khác như bị đơn đã khai.

Tại Bản án dân sự số 18/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai; Căn cứ Điều 385, 398,401,500,501,502,503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M với bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Đức T, công chứng số 2249 quyển số 03TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 được thực hiện tại Phòng c số 1 tỉnh Lạng Sơn là hợp pháp.

2. Buộc chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M phải bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 935, có diện tích 192,1m^2 thuộc tờ bản đố số 97 bản đồ địa chính xã H, địa điểm thuộc thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho anh Vũ Đức T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2020 bị đơn chị Hoàng Thị T làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm về việc vay nợ giữa chị Hoàng Thị T và anh Vũ Đức T đối với số tiền vay gốc 670.000.000đ (khoản vay này chị đã trả anh Tùng tổng cộng 150.750.000đ tiền lãi/05 tháng). Chị có trách nhiệm trả cho anh Tùng số tiền vay còn lại là 670.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ thời điểm vay ngày 31/8/2018. Chị Hoàng Thị T đề nghị anh T phải trả lại cho chị giấy tờ nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 935, tờ bản đồ 97, diện tích 192,1m^2 tại Thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Chị Hoàng Thị T yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng là chị Nguyễn Thị Thu H, nhân viên ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H chi nhánh Lạng Sơn. Chị H, nhân viên ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H chi nhánh L, phòng giao dịch Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Vũ Đức T với chị Hoàng Thị T thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể: Vợ chồng chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M có trách nhiệm trả cho anh Vũ Đức T số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Anh Vũ Đức T phải có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 935, có diện tích 192,1m^2 thuộc tờ bản đố số 97 bản đồ địa chính xã H, địa điểm thuộc thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là phiên tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt bị đơn anh Đường Lê M, người đại diện theo pháp luật của phòng c số 1 Lạng Sơn, người làm chứng tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã có lời khai trình bày ý kiến, quan điểm của mình và có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không tham gia tố tụng vì vậy việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng vẫn tiến hành xét xử.

[2] Tại phiên Tòa phúc thẩm, các bên đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Vợ chồng chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M có trách nhiệm trả cho anh Vũ Đức T số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng), trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật anh Vũ Đức T phải có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 935, có diện tích 192,1m^2 thuộc tờ bản đố số 97 bản đồ địa chính xã H, địa điểm thuộc thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M.

[3] Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận này, sửa Bản án sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 08-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Việc sửa án sơ thẩm là do có tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền 2.700.000đ (hai triệu bẩy trăm nghìn đồng) tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn anh Vũ Đức T tự nguyện chịu toàn bộ, xác nhận anh Vũ Đức T đã thanh toán xong.

[5] Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo chị Hoàng Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm, được Hội đồng xét xử xác định lại theo sự thỏa thuận của các bên tương ứng số tiền mà chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M phải thanh toán, anh Vũ Đức T được nhận tài sản là tiền, mỗi bên chịu ½ trên tổng số tiền 1.200.000.000 đồng.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280, 288, 357 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Công nhận sự

thỏa thuận giữa anh Vũ Đức T với chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M, cụ thể như sau:

Anh Vũ Đức T phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 935, có diện tích 192,1m^2 thuộc tờ bản đố số 97 bản đồ địa chính xã H, địa điểm thuộc thôn V (nay là thôn H), xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M. Vợ chồng chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M phải có trách nhiệm trả cho anh Vũ Đức T số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

Vợ chồng chị Hoàng Thị T và anh Đường Lê M phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu) đồng; anh Vũ Đức T phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, sung Ngân sách Nhà Nước.

Chị Hoàng Thị T (Hoàng Minh T) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Xác nhận chị Hoàng Thị T đã nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2015/0002403 ngày 05 tháng 10 năm 2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Hoàn trả cho anh Vũ Đức T số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002239 ngày 20/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;
- THADS TP. L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Phạm Văn Tuệ