**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 306/2024/DS-PT
Ngày 09 – 8 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Minh Trung

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hiền

Ông Ninh Quang Thế

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Hoàng V, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 49 đường T, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh C (Văn bản uỷ quyền ngày 07 tháng 6 năm 2023, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Giang Văn T, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 10E, đường N, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C (Văn bản uỷ quyền ngày 27 tháng 6 năm 2024, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Ngô Đình

Chiến - Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Giang Văn T là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Lâm Hoàng V trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết nên ngày 14/3/2016, ông Lâm Hoàng V có vay của ông Giang Văn T số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thanh toán hàng tháng.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông V và ông T thống nhất thỏa thuận ông V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng trên được lập tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ. Việc chuyển nhượng phần đất trên chỉ thực hiện trên giấy tờ, thực tế ông V không giao đất cho ông T, ông V đang quản lý, sử dụng phần đất trên, không cho ai thuê và chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V (bản chính) cho ông T giữ.

Đối với khoản vay này, ông V đã đóng lãi từ ngày 14/3/2016 đến ngày 14/12/2018 với 33 tháng với tổng số tiền 198.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2018 âm lịch, ông V tiếp tục vay thêm của ông T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Khoản vay này ông V đã đóng lãi từ ngày 25/12/2018 đến ngày 11/7/2019 với tổng số tiền 140.000.000 đồng.

Do ông V vay 02 khoản vay trên với tổng số tiền 500.000.000 đồng và đã đóng lãi đầy đủ cho ông T nên khi vay thêm 300.000.000 đồng vào ngày 25/12/2018, đôi bên làm lại biên nhận ngày 15/12/2018 với tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng cho 02 lần vay trên.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, ông T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, ông V chỉ đồng ý thanh toán cho ông T số tiền của các khoản vay 200.000.000 đồng vào ngày 14/3/2016 và 300.000.000 đồng vào ngày 25/12/2018 âm lịch mà đôi bên đã làm lại biên nhận 500.000.000 đồng vào ngày 25/12/2018 âm lịch. Thống nhất trả lãi từ ngày 25/12/2018 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm, có đối trừ số tiền lãi 140.000.000 đồng mà ông V đã đóng cho ông T**.**

Đối với khoản vay 300.000.000 đồng vào ngày 11/7/2016 âm lịch, (13/8/2016 dương lịch) ông V thừa nhận có vay nhưng đã thanh toán xong cho ông T nên ông T đã giao biên nhận gốc lại cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V có yêu cầu tính thời hiệu đối với khoản vay ngày 25/12/2018 âm lịch nhưng tại phiên tòa ông xác định không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện.

*Bị đơn, ông Giang Văn T trình bày:*

Ngày 14/3/2016, ông có cho ông V vay số tiền 200.000.000 đồng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Khoản vay này ông V đóng lãi được 04 tháng, lãi suất 3%/tháng với số tiền 24.000.000 đồng. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay, ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của ông V, phần đất trên ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không cho ai thuê.

Ngày 25/12/2018 al (30/01/2019 dl) ông V tiếp tục thế chấp phần đất trên để vay thêm của ông T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng

Do tổng số tiền ông V thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay 02 khoản là 500.000.000 đồng và đối với số tiền vay 200.000.000 đồng vào ngày 14/3/2016 chưa đóng lãi đầy đủ (lãi 201 triệu nhưng chỉ đóng được 24.000.000 đồng) nên cùng ngày 25/12/2018 al giữa đôi bên lập "Biên bản thỏa thuận" chốt lại số lãi ông V còn nợ đối với khoản vay 200.000.000 đồng là 177.000.000 đồng và tiếp tục cho vay thêm 300.000.000 đồng như đã trình bày, thỏa thuận thời hạn vay là 05 năm kể từ ngày 25/12/2018 và đôi bên tiếp tục làm "Biên nhận" ngày 25/12/2018 al có nội dung ông V thế chấp quyền sử dụng đất trên với số tiền 500.000.000 đồng.

Việc nguyên đơn cho rằng đã đóng lãi đầy đủ nên làm lại biên nhận 500.000.000 đồng vào ngày 25/12/2018 al là không đúng.

Ngoài 02 khoản vay trên, ngày 11/7/2016 âm lịch, (13/8/2016 dương lịch) ông V vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, không đóng lãi. Khi vay có làm biên nhận, ông V vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liền kề với phần đất của ông và ông V hứa khi nào bán được đất sẽ thanh toán 01 lần nhưng đến nay chưa thanh toán vốn và lãi.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông V, ông thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V là vô hiệu, ông trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông có yêu phản tố, yêu cầu ông V trả số tiền gốc 800.000.000 đồng và tiền lãi cụ thể:

Đối với khoản vay 200.000.000 đồng, lãi tính từ ngày 14/3/2016 đến ngày 29/3/2024 bằng 96 tháng 15 ngày x 1.66%/tháng = 320.380.000 đồng.

Đối với khoản vay 300.000.000 đồng, lãi tính từ ngày 13/8/2016 dương lịch đến ngày 29/3/2024 bằng 91 tháng 16 ngày x 1.66%/tháng = 455.836.000 đồng.

Đối với khoản vay 300.000.000 đồng, lãi tính từ ngày 30/01/2019 dương lịch đến ngày 29/3/2024 bằng 61 tháng 29 ngày x 1.66%/tháng = 308.594.000 đồng.

Việc đại diện nguyên đơn cho rằng đối với khoản vay 300.000.000 đồng vào ngày 11/7/2016 âm lịch, (13/8/2016 dương lịch) ông V đã thanh toán xong cho ông T là không đúng vì: Trước đó, ngày 27/7/2016 giữa ông với vợ chồng ông V, bà Thảo có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất khác để ông V, bà Thảo vay 300.000.000 đồng, có công chứng tại Văn phòng công chứng Hà

Ngọc Phổ. Ông V, bà Thảo muốn hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng chưa thanh toán tiền cho ông nên ông không đồng ý, ông V, bà Thảo nói với ông là không có khả năng thanh toán nên nói với ông lấy phần đất mà trước đó đôi bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/3/2016 để cấn trừ tất cả các khoản nợ. Sau khi cấn trừ các khoản, ông V còn nợ ông tổng số tiền vốn và lãi là 1.934.000.000 đồng nên ông V ký toàn bộ thủ tục sang tên phần đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2016 cho ông vào 5/7/2021. Do ông V ký giấy tờ sang tên nên cùng ngày, giữa ông với ông V, bà Thảo ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 27/7/2016 và ông đưa lại biên nhận gốc đối với khoản vay trên.

Đối với số tiền lãi ông V cho rằng đã đóng 140.000.000 đồng, đây là tiền lãi cho khoản vay liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2016, không liên quan đến các khoản vay trên.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hoàng V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hoàng V với ông Giang Văn T theo Hợp đồng số 001868, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ, ngày 14/3/2016 là vô hiệu.

Ông Giang Văn T có nghĩa vụ giao trả cho ông Lâm Hoàng V: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747356 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 26/11/2013 cho ông Lâm Hoàng V, phần đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ 01 tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Giang Văn T.

Buộc ông Lâm Hoàng V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Giang Văn T tổng số tiền 874.877.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Giang Văn T về việc buộc ông Lâm Hoàng V có nghĩa vụ thanh toán 1.009.933.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/4/2024, ông Giang Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Giang Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:* Tờ kê khai thuế và đơn xin đăng ký biến động đất thể hiện số tiền 1.934.000.000 đồng là từ số tiền vốn là 800.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng. Do đó, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông Giang Văn T số tiền vốn 800.000.000 đồng và lãi suất theo quy

định nhà nước là 1,66%/tháng và yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Thảo cùng có trách nhiệm thanh toán nợ.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận:* Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Thảo cùng trả nợ vì là nợ chung của vợ chồng và tài sản bảo đảm là tài sản chung của vợ chồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hồ Vũ P tranh luận:* Ông Lâm Hoàng V chỉ còn nợ ông T số tiền vốn 500.000.000 đồng. Ông V đồng ý với bản ản sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án sơ thẩm số 45/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Giang Văn T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về vốn và lãi vay của 03 khoản vay đã yêu cầu phản tố. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thanh Thảo cùng có trách nhiệm trả nợ vì các khoản nợ trên là nợ chung của ông Lâm Hoàng V, bà Thảo và tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất được nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân.

[2] Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 11 tháng 8 năm 2023, ông T chỉ yêu cầu ông V trả nợ nhưng tại cấp phúc thẩm ông Giang Văn T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Thảo cùng có trách nhiệm liên đới với ông V trả nợ cho ông Lâm Hoàng V vì đây là khoản nợ chung của ông V và bà Thảo. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, bà Thảo và ông V có đăng ký kết hôn vào ngày 14 tháng 10 năm 2004 tại Uỷ ban nhân dân phường 7 và hiện nay vẫn chưa ly hôn. Trong khi, 03 khoản nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, quyền sử dụng đất để đảm bảo các khoản vay có được do nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân. Hơn nữa, nguyên đơn thừa nhận có vay 03 khoản như bị đơn trình bày nhưng nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất số tiền vốn và lãi còn thiếu. Các đương sự có tranh chấp việc đối trừ khoản vay ngày 11 tháng 7 năm 2016 số tiền vay 300.000.000 đồng và khoản vay này có liên quan trực tiếp đến bà Thảo nên cần xác định rõ trách nhiệm của bà Thảo đối với các khoản nợ thiếu ông T. Việc đối trừ khoản nợ 300.000.000 đồng ngày 11 tháng 7 năm 2016 giữa các bên như thế nào mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cũng như đảm bảo việc thi hành án. Do đó, cần huỷ án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án và đưa bà Nguyễn Thị Thanh Thảo vào tham gia tố tụng trong vụ

án này. Việc huỷ án sơ thẩm là do phát sinh tình tiết mới ở cấp phúc thẩm. Do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giang Văn T không phải chịu án phí. Ông T có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được nhận lại.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giang Văn T không phải chịu án phí. Ngày 11 tháng 4 năm 2024, ông T có nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008395 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Đặng Minh Trung**