

Bản án số: 379/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ 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 Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phương Linh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 223/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn S, sinh năm: 1983;

2. Bà Diệp Ngọc Đ, sinh năm: 1985.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1970;

2. Bà Trương Thu T1, sinh năm: 1978.

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Nguyễn Đông D, sinh năm 1978; Cư trú tại: Số D, N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Chí N, sinh năm: 1987;

2. Bà Phạm Hồng T2, sinh năm: 1982;

Cùng cư trú: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Phạm Trường G, sinh năm: 1973;

4. Bà Phạm Thị N1, sinh năm: 1974.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thu T1 – là Bị đơn.

Ông Phan Văn S, ông Phạm Minh T, bà Trương Thu T1, ông Nguyễn Đông D, ông Phạm Trường G có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phan Văn S trình bày:

Vào ngày 20/9/2022 dương lịch, ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ có chứng thực của Ủy ban nhân dân (UBND) xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau diện tích 12.462,5m² tọa lạc ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau với giá 650.000.000 đồng. Ông S và bà Đ đã giao một lần đủ số tiền 650.000.000 đồng theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng nhưng không có làm biên nhận tiền; ông T và bà T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CN QSDĐ) cho ông S và bà Đ quản lý nhưng đến nay chưa giao đất và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (QSDĐ). Nay ông S và bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ với ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 ngày 20/9/2022; yêu cầu ông T và bà T1 trả lại số tiền đã nhận 650.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 20/9/2022 đến ngày 20/11/2023 (dương lịch) là: 14 tháng x 650.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 151.060.000 đồng. Tổng số tiền là 801.060.000 đồng.

Vào ngày 18/8/2022 (dương lịch), ông T và bà T1 vay của ông S và bà Đ số tiền 260.000.000 đồng, có làm biên nhận tiền. Trong biên nhận không có ghi lãi suất và thời hạn thanh toán nhưng vợ chồng ông T và bà T1 hứa thời hạn vay là 10 tháng trả, đến nay không thanh toán. Nay ông S và bà Đ yêu cầu ông T và bà T1 trả số tiền vốn 260.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 18/8/2022 đến ngày 18/11/2023 là: 15 tháng x 260.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 64.740.000 đồng, đối trừ số tiền bà T1 đóng lãi vào tháng 01/2023 qua chuyển khoản từ Phạm Bé L (con bà T1) 16.000.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi ông S và bà Đ yêu cầu ông T và bà T1 trả là 308.740.000 đồng.

Bị đơn là bà Trương Thu T1 trình bày: Vào ngày 20/9/2022, vợ chồng bà T1 và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông S và bà Đ tại UBND xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông S

và bà Đ để bảo đảm việc trả nợ cho khoản vay 650.000.000 đồng, không phải là tiền chuyển nhượng đất. Ông S đưa tiền cho bà T1 gồm 03 lần: Ngày 13/9/2022, ông S đưa số tiền 225.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện U với số tiền 223.971.616 đồng, từ ngày 13/9/2022 đến 28/9/2022 ông S tính lãi 16 ngày với số tiền 36.000.000 đồng (mức lãi suất 2.250.000 đồng/ngày). Ngày 14/9/2022, ông S đưa số tiền 54.000.000 đồng, tính lãi là: 15 ngày x 540.000 đồng/ngày = 8.100.000 đồng. Ngày 28/9/2022, ông S đưa cho bà T1 số tiền 287.830.000 đồng. Ngoài ra, bà T1 có đóng lãi cho ông S 02 lần số tiền 16.000.000 đồng do bà T1 nhờ con ruột của bà là Phạm Bé L chuyển khoản và đóng 02 lần trực tiếp số tiền 39.000.000 đồng.

Đối với số tiền 260.000.000 đồng ghi biên nhận ngày 18/8/2022 là ngày âm lịch (nhằm ngày 13/9/2022 dương lịch) ông S làm biên nhận số tiền 260.000.000 đồng nhưng đưa cho vợ chồng bà T1 số tiền 225.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện U số tiền 223.971.616 đồng. Thực tế ông T và bà T1 không có vay số tiền 260.000.000 đồng mà chỉ nhận số tiền 225.000.000 đồng để tất toán hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng. Nay ông T và bà T1 thống nhất trả cho ông S và bà Đ tổng số tiền 566.830.000 đồng, đối trừ số tiền lãi đã đóng 03 lần là 83.100.000 đồng, còn lại số tiền 483.730.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ đối với ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ với ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1.

- Buộc ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 trả cho ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ tổng số tiền là 801.060.000 đồng (Trong đó: Số tiền đã nhận theo hợp đồng là 650.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 151.060.000 đồng).

- Buộc ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 giấy CN QSDĐ.

Buộc ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 trả cho ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ tổng số tiền vốn và lãi là 308.740.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ Thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/7/2024 bà Trương Thu T1 kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số 92/2024/DS-Pt ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S và bà Đ về việc buộc bà T1 và ông T trả số tiền là 801.600.000 đồng. Trong đó, số tiền đã nhận theo hợp đồng là 650.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 151.060.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn là bà Trương Thu T1 nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thu T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

N2 và bị đơn giao dịch với nhau chỉ có 2 chứng cứ:

- Chứng cứ thứ nhất: Biên nhận nợ ngày 18/8/2022, nội dung ông T và bà T1 có vay của ông S số tiền 260.000.000 đồng. Ông S cho là vay riêng, không liên quan đến số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Bị đơn là bà T1 xác định đây là số tiền ông S cho mượn để thanh toán cho Ngân hàng nhằm nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ.

- Chứng cứ thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/9/2022. Ông S xác định ngay khi ký hợp đồng, ông đã giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho bà T1 và ông T nhưng không yêu cầu ghi biên nhận.

Tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng nêu: “3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Theo quy định trên thì việc thanh toán tiền là ngoài Hợp đồng, nên ông S phải có nghĩa vụ chứng minh đã thanh toán.

[3] Tại phiên tòa ông S xác định trước khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông S có nghe ông T và bà T1 chỉ và nói về phần đất, chứ không liên hệ chính quyền địa phương để tìm hiểu về vấn đề pháp lý liên quan đến phần đất (thực tế phần đất có 1 phần nhà gỗ của ông Lê Chí N và có 1 phần đất bà Phạm Thị N1 và chồng là ông Phạm Trường G đang quản lý, sử dụng, do ông Phạm Minh T cầm cố đất.

[4] Đối với Biên nhận nợ: Tại biên bản hòa giải ngày 13/5/2024 lập tại Tòa án nhân dân huyện U Minh, ông S trình bày: “Đối với số tiền 260.000.000 đồng là tiền tôi cho vợ chồng ông T và bà T1 vay để trả nợ Ngân hàng N3 - chi nhánh

huyện U để lấy giấy CN QSDĐ đã thế chấp tại chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện U...” (bút lục 91).

[5] Như vậy, với việc thừa nhận số tiền 260.000.000đ có làm biên nhận nợ ký ngày 18/8/2022 là do ông S đưa ông T, bà T1 mượn trả nợ ngân hàng (đến ngày 20/9/2022 đôi bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ), cùng với việc ông S không chứng minh được có giao nhận số tiền 650.000.000 đồng cho bà T1, ông T và việc không xem xét kỹ phần đất trước khi chuyển nhượng, cho thấy việc đôi bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm để đảm bảo cho các hợp đồng vay, nên theo Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu, còn hợp đồng vay vẫn có hiệu lực.

Tại phiên tòa, bà T1 thừa nhận có nhận tiền vay của ông S nhiều lần, vốn và lãi là 650.000.000 đồng xong mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T1 không chứng minh được số tiền lãi mà bà trình bày. Đối với ông S chỉ thừa nhận lãi 16.000.000 đồng do con bà T1 chuyển khoản, nên Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của ông S, số tiền lãi là 16.000.000 đồng.

Lãi suất ông S yêu cầu tính từ ngày 20/9/2022 đến 20/11/2023 là 14 tháng với mức lãi suất 1,66%/tháng là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Tổng số tiền lãi được tính là:

$650.000.000đ \times 1,66\% \times 14 \text{ tháng} = 151.060.000 \text{ đồng.}$

Đổi trừ 16.000.000 đồng, tiền lãi còn phải trả là 135.060.000 đồng.

Tổng số tiền vốn và lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 785.060.000 đồng.

[6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền 1.110.346.000 đồng

Buộc bị đơn trả số tiền 785.060.000 đồng

Bác yêu cầu của nguyên đơn về số tiền 325.286.000 đồng.

[6] Từ những chứng cứ, phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, sửa một phần Bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

[7] chi phí tố tụng: Do Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nên nguyên đơn ông S và bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc 13.803.480 đồng (ông S và bà Đ đã nộp xong).

[8] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 phải chịu 35.402.000 đồng.

Ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ phải chịu 16.264.000 đồng, được đổi trừ số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp, phần thừa được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thu T1 không phải chịu, được nhận lại số tiền đã dự nộp.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Trương Thu T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ với ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 được xác lập ngày 20/9/2022 là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 trả cho ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ tổng số tiền 785.060.000đ (bảy trăm tám mươi lăm triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng), trong đó vốn là 650.000.000đ, lãi là 135.060.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ yêu cầu ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 trả số tiền chênh lệch là 325.286.000đ (ba trăm hai mươi lăm triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

4. Buộc ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 149611 được Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/3/2009 cho ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 diện tích 12.462,5m², thuộc thửa số 95, 96 tờ bản đồ số 21, tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ phải chịu chi phí đo đạc 13.803.480đ (đã nộp xong).

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh T và bà Trương Thu T1 phải chịu 35.402.000đ (Ba mươi lăm triệu bốn trăm lẻ hai ngàn đồng).

Ông Phan Văn S và bà Diệp Ngọc Đ phải chịu 16.264.000đ (Mười sáu triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn đồng), đối trừ số tiền tạm ứng án phí 22.887.000đ mà ông S và bà Đ đã dự nộp theo Biên lai thu số 0006044 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, ông S và bà Đ được nhận lại 6.623.000đ (sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thu T1 không phải chịu. Ngày 05/7/2024 bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (theo biên lai số 0006576) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, được nhận lại.

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 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.

7. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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 huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- 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**

Đỗ Cao Khánh