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

Bản án số: 28/2021/DS-PT.
Ngày 10 - 3 – 2021.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2021/QĐ-PT ngày 18/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số 417 đường 2/4, thị trấn TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn*: Ông Trần Lê Trung H1, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số 24 thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD,, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ông Trần Đại D, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Lê Trung H1 – Bị đơn; ông Trần Đại D - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Văn H thì:

Ông Trần Đại D là anh của ông Trần Lê Trung H1 có vay của ông số tiền 1.700.000.000 đồng do ông D không có tiền trả cho ông nên vào ngày 21/4/2019 tại nhà ông Trần Lê Trung H1 thì ông, ông H1, ông D có thỏa thuận ông H1 có trách nhiệm trả cho ông số tiền 1.700.000.000 đồng thay cho ông D. Do ông H1 không có tiền trả cho ông nên cùng ngày 21/4/2019 ông H1 viết giấy chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng ½ thửa đất 157, 158 thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD với chiều rộng giáp mặt đường bê tông là 20m và chiều dài hết thửa đất với giá 1.700.000.000 đồng.

Ông H1 cam kết trong thời hạn từ ba đến sáu tháng kể từ ngày lập giấy mua bán đất thì sẽ hoàn tất việc chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và giao đất chuyển nhượng cho ông. Tuy nhiên, đã hết thời hạn sáu tháng từ lâu mà ông H1 vẫn không hoàn tất việc chuyển nhượng và giao sổ đỏ, giao đất cho ông như đã cam kết, mặc dù ông có yêu cầu nhiều lần.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ½ thửa đất 157, 158 thôn ST C1, xã TT lập ngày 21/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Lê Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông; đồng thời yêu cầu ông H1 phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Trần Lê Trung H1 thì:

Do anh trai ông (ông D) có nợ 1.700.000.000 đồng của ông H nhưng không có tiền trả nên ông D đề nghị ông nhận nợ thay và gán đất cho ông H để trừ nợ. Do là chỗ anh em ruột nên ông đồng ý với đề nghị này của ông D. Vì vậy, trong ngày 21/4/2019 tại nhà ông giữa 03 người gồm: Ông H1, ông H, ông D thống nhất ông sẽ có nghĩa vụ trả cho ông H 1.700.000.000 đồng thay cho ông D. Tuy nhiên, do ông cũng không có tiền mặt nên mới bán số đất ½ thửa đất 157, 158 thôn ST C1, xã TT với chiều rộng giáp mặt đường bê tông là 20m và chiều dài hết thửa đất cho ông H với giá 1.700.000.000 đồng để trả nợ. Còn quyền lợi và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng đất thì đã ghi rõ trong giấy mua bán đất đề ngày 21/4/2019. Do ông chưa thực hiện đúng như nội dung cam kết vì ông đã thế chấp sổ để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Đà Lạt hiện nay ông đã lấy sổ đỏ về, ý kiến của ông H1 là đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất giữa ông với ông H theo giấy mua bán đất đề ngày 21/4/2019.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đại D thì:

Lời trình bày trên của ông H, ông H1 là đúng sự thật. Đúng là do ông nợ tiền ông H nhưng không có tiền trả nên anh trai ông là ông H1 nhận trả cho ông H 1.700.000.000 đồng thay cho ông. Giữa 03 người thống nhất thay vì ông H1 trả 1.700.000.000 đồng cho ông H thì ông H1 sẽ gán cho ông H ½ thửa đất 157, 158 thôn ST C1, xã TT với chiều rộng giáp mặt đường bê tông là 20m, chiều dài hết thửa đất. Nay ý kiến của ông là đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất giữa ông H1 với ông H theo giấy mua bán đất đề ngày 21/4/2019.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐD. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H đối với bị đơn ông Trần Lê Trung H1.

Công nhận việc chuyển giao nghĩa vụ giữa ông Trần Đại D, ông Trần Lê Trung H1, ông Trần Văn H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ½ thửa đất 157, 158 thôn ST C1, xã TT lập ngày 21/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Lê Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H.

Buộc ông Trần Lê Trung H1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn H là 1.700.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 26/11/2020, bị đơn ông Trần Lê Trung H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đại D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn ông Trần Lê Trung H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đại D vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn ông Trần Văn H không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Lê Trung H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đại D, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Trần Văn H cho rằng ông có cho ông Trần Đại D là anh trai của ông Trần Lê Trung H1 vay số tiền 1.700.000.000 đồng, do ông D không có tiền trả nên ngày 21/4/2019 giữa ông H, ông D và ông H1 thỏa thuận: Ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền trên thay ông D, việc thỏa thuận này đã được các bên thống nhất. Do

ông H1 cũng không có tiền trả nên cùng ngày 21/4/2019 ông H1 lập giấy tay chuyển nhượng cho ông ½ thửa đất số 157, 158 tại thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD để cấn trừ số tiền vay 1.700.000.000 đồng; do hết hạn làm thủ tục chuyển nhượng các bên đã cam kết nhưng ông H1 vẫn không thực hiện nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và yêu cầu ông H1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông số tiền vay 1.700.000.000 đồng. Ông H1 và ông D không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2019 nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận ông D là người vay của ông H số tiền 1.700.000.000 đồng, do ông D không có tiền trả nên giữa ông H, ông D, ông H1 thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ, theo đó ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng thay cho ông D, việc thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trên được ông H đồng ý là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

Hơn nữa, theo quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự về chuyển giao nghĩa vụ thì:

"1. Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ.

2. Khi được chuyển giao nghĩa vụ thì người thế nghĩa vụ trở thành bên có nghĩa vụ".

Với quy định trên thì việc thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trên là đúng quy định của pháp luật nên trong trường hợp này ông H1 trở thành bên có nghĩa vụ trả nợ cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng thay cho ông D là có căn cứ.

[3] Do không có tiền để thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng nên ngày 21/4/2019 ông H1 đã lập "Giấy mua bán đất" viết tay để chuyển nhượng cho ông H ½ thửa đất số 157, ½ thửa đất số 158, tờ bản đồ số 01 tại thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD, có chiều dài đến hết đất, rộng 20m, với số tiền 1.700.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H1 cam kết trong thời hạn từ 03 đến 06 tháng sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận này cũng đã được ông H đồng ý.

[4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất thì:

"*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*.

[5] Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: "*Hợp đồng chuyển nhượng , tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại khoản b điểm này"*.

[6] Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất lập ngày 21/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông H1 với bên nhận chuyển nhượng ông H chỉ được lập giấy tay chứ không được lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và cũng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi đối tượng chuyển nhượng đang được ông H1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu để vay vốn là không đúng quy định tại Điều 320 Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Mặt khác, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích cấn trừ nợ chứ không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng trên thực tế.

[7] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên hủy hợp dồng chuyển nhượng quyền sử dụng ½ thửa đất số 157, ½ thửa đất số 158, tờ bản đồ số 01 tại thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Lê Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng là Trần Văn H là có căn cứ.

[8] Đối với việc ông Trần Văn H yêu cầu buộc ông Trần Lê Trung H1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng thì thấy rằng:

Như nhận định trên thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ với mục đích là cấn trừ nợ chứ không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng trên thực tế, và việc chuyển giao nghĩa vụ từ ông D sang ông H1 đã được ông H đồng ý và đúng quy định của pháp luật nên ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định và tuyên xử buộc ông H1 trả cho ông H số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng là không đúng với bản chất nội dung vụ việc nên Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm để tuyên xử buộc ông H1 trả cho ông H số tiền chuyển giao nghĩa vụ dân sự với số tiền 1.700.000.000 đồng là phù hợp theo sụ thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ dân sự giữa các bên.

[9] Đối với việc ông H1 cho rằng bản án sơ thẩm không xem xét trách nhiệm của ông H khi ông H đã nhận đất và phá dỡ chuồng trại trên đất với trị giá 100.000.000 đồng thì thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm thì các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vấn đề này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập là có căn cứ, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H1 và kháng cáo của ông D để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[10] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H1, ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Lê Trung H1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đại D. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H đối với bị đơn ông Trần Lê Trung H1.

1.1- Công nhận việc chuyển giao nghĩa vụ giữa ông Trần Đại D với ông Trần Lê Trung H1 và ông Trần Văn H đối với số tiền 1.700.000.000 đồng.

1.2- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Lê Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H đối với ½ thửa đất số 157, ½ thửa đất số 158, tờ bản đồ số 1 tại thôn ST C1, xã TT, huyện ĐD.

1.3- Buộc ông Trần Lê Trung H1 phải trả cho ông Trần Văn H số tiền nhận chuyển giao nghĩa vụ là 1.700.000.000 đồng.

- Lãi suất chậm thi hành án: "Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự".

2- Về án phí sơ thẩm:

2.1- Buộc ông Trần Lê Trung H1 phải chịu 63.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2- Hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 31.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016246 ngày 23/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐD.

3- Về án phí phúc thẩm:

3.1- Buộc ông Trần Lê Trung H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002785 ngày 31/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐD.

3.2- Buộc ông Trần Đại D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002784 ngày 31/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐD.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. ĐD;
- CCTHADS H. ĐD;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Văn Thanh - Huỳnh Châu Thạch	**Đỗ Mạnh Hùng**