

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:62/2023/DS-PT
Ngày 28 – 02 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển giao
nghĩa vụ

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 Bùi Thị Phương Loan

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022; về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2020/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 303/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Đức K1, sinh năm 1964;

2. Bà Nguyễn Bích T, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, bà T: Ông Đào Công K2, sinh năm 1964. Nơi cư trú: Số 10D, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phan Thị U, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn V, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Ông Đỗ Đức K1, bà Bà Nguyễn Bích T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2016, vợ chồng ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T có cho ông Phan Văn V vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, ông V thế chấp cho ông K1, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 639527 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 11/3/2015, diện tích 2.617,60m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Việc thỏa thuận thế chấp vay giữa các bên được thực hiện bằng hình thức các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này để trong trường hợp ông V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phía ông K1, bà T sẽ tiến hành thủ tục sang tên theo quy định.

Sau đó, bà Phan Thị U có đến gặp ông K1, bà T thỏa thuận cho nhận chuyển nhượng 1.350m² đất trong số diện tích 2.617,6m² mà ông V đang thế chấp cho ông K1, bà T. Đổi lại bà U đồng ý nhận trả thay toàn bộ số nợ mà ông V đã vay của ông K1, bà T còn nợ lại 409.475.000 đồng và trả luôn cả khoản lãi vay là 3%/tháng. Ông K1, bà T đồng ý nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U để bà U và ông V tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên đối với phần đất 1.350m².

Đến ngày 18/01/2018, bà U đồng ý viết biên nhận trả nợ thay cho ông V số tiền 409.475.000 đồng, lãi 3%/tháng và cam kết trả nợ trong 3 tháng. Ông V, bà U đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định và bà U cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.350 m², nhưng bà U không thực hiện thỏa thuận trả nợ cho ông K1, bà T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông V hiện ông K1, bà T đang giữ.

Tại Đơn khởi kiện, ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Phan Văn V với bà Phan Thị U đối với phần đất có diện tích 1.350m²; điều chỉnh và xóa nội dung đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đăng ký ngày 31/7/2017, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị U. Trường hợp bà U đồng ý thanh toán nợ theo cam kết tại biên nhận ngày 18/01/2018 với số tiền 737.055.000 đồng (vốn là 409.475.000 đồng, nợ lãi tính từ ngày 18/01/2018 đến ngày 18/01/2022 với mức lãi 20%/năm bằng số tiền là 327.580.000 đồng) thì ông K1, bà T đồng ý cho ông V, bà U thực hiện việc chuyển nhượng.

Nay, ông K1, bà T rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Phan Văn V với bà Phan Thị U phần đất diện tích 1.350m²; điều chỉnh và xóa nội dung đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đăng ký ngày 31/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị U phần đất 1.350 m². Ông K1, bà T chỉ yêu cầu bà Phan Thị U thanh toán số tiền 796.019.400 đồng và đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 639527 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 11/3/2015 đứng tên Phan Văn V cho ông V sau khi bà U thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong khoản nợ trên.

Bị đơn, bà Phan Thị U trình bày:

Vào năm 2018, bà với ông V có thỏa thuận ông V tiếp tục chuyển nhượng cho bà 400m², giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà đã đưa cho ông V 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông V và bà thỏa thuận bà sẽ nhận nợ và thanh toán cho ông K1, bà T thay ông V là 409.475.000 đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ghi biên nhận và bà đồng ý thanh toán lãi trong thời gian 03 tháng với mức lãi suất 3%/tháng.

Tuy nhiên, sau đó giữa ông K1 với bà không thỏa thuận được địa điểm giao nhận tiền, ông K1 yêu cầu bà đưa tiền tại nhà nhưng bà thì yêu cầu ra công chứng mới đưa tiền. Đồng thời, khoảng hơn 02 năm nay, ông V bị bệnh nặng nên không tiến hành thủ tục công chứng và sang tên phần đất theo quy định. Do, ông V chưa thực hiện thủ tục chuyển tên nên bà chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho ông V được.

Toàn bộ phần đất ông V chuyển nhượng cho bà thì bà đã tặng cho con gái là Ngô Kiều Trang. Hiện chị Trang đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 2118,4m². Trong đó có phần đất diện tích 1.350m² hiện đang tranh chấp. Đối với phần đất có diện tích 400m² thì chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Nay bà đồng ý thanh toán thay số tiền ông V còn nợ ông K1, bà T là 409.475.000 đồng, đồng ý trả lãi 3 tháng theo như biên nhận thể hiện với mức lãi suất quy định pháp luật là 20%/năm, không đồng ý thanh toán lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu ông K1, bà T có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V để bà và ông V thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất 400m² đã thỏa thuận theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Văn V trình bày:

Trước đây, ông có nhiều lần vay tiền của ông K1, bà T. Ông vay tiền và trả liên tục nhiều lần nên ông không nhớ rõ thời gian và số tiền vay từng lần nhưng cuối cùng chốt lại số tiền nợ là 500.000.000 đồng và ông có thể chấp cho ông K1, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 2.617,60m² do ông đứng tên bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho ông K1, bà T để bảo đảm cho khoản vay, lãi suất thỏa thuận khi vay là 3%/tháng.

Trong quá trình vay, ông và bà U có thỏa thuận ông sẽ chuyển nhượng tiếp cho bà U phần đất có diện tích 400m² nằm trong phần diện tích đất đã thế chấp cho ông K1, bà T. Khi đó giữa ông với bà U và ông K1, bà T thống nhất là bà U sẽ viết biên nhận nợ ngày 18/01/2018 nhận thanh toán thay ông số tiền ông còn nợ ông K1, bà T là 409.475.000 đồng.

Ông đồng ý để bà U thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay ông. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 29/8/2016 giữa ông với ông K1, bà T. Yêu cầu ông K1, bà T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T.

Buộc bà Phan Thị U thanh toán cho ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T tổng số tiền là 612.879.000 đồng (*sáu trăm mười hai triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/8/2016 giữa ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T với ông Phan Văn V tại Văn phòng công chứng Đất Mũi đối với phần đất có diện tích 2.617,60m² thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T trả lại ông Phan Văn V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 639527 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/3/2015 đứng tên Phan Văn V.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu bà Phan Thị U thanh toán số tiền lãi chênh lệch là 183.140.400 đồng.

Đinh chỉ đối với yêu cầu của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Phan Văn V với bà Phan Thị U phần đất diện tích 1.350m², điều chỉnh và xóa nội dung đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đăng ký ngày 31/7/2017, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị U.

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

Ngày 24/10/2022, ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K1, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đào Công K2 tranh luận: Bà Phan Thị U đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải trả lãi 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà U thanh toán xong nợ thì ông K1, bà T mới trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2022/DS - ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T kháng cáo yêu cầu tính lãi suất 20%/năm từ ngày 18 tháng 01 năm 2018 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền lãi 386.544.400 đồng và chỉ buộc ông K1, bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn V khi bà Phan Thị U đã hoàn thành trả nợ thay cho ông V. Xét kháng cáo của ông K1, bà T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự thống nhất số tiền vốn là 409.475.000 đồng và mức lãi tính từ ngày 18/01/2018 đến ngày 18/4/2018 là 20%/năm và không yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Đối với yêu cầu của ông K1, bà T không đồng ý tính lãi từ ngày 19 tháng 4 năm 2018 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm mà yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 20%/năm. Xét thấy, tại biên nhận ngày 18 tháng 01 năm 2018, bà U cam kết trả nợ thay cho ông V như sau: *“Tôi cam kết trả thay cho ông Phan Văn V số tiền còn lại là 409.475.000 đồng số tiền này tôi trả thuế cho Phan Văn V để lấy sổ man tên Phan Văn V trong thời gian 3 tháng tôi sẽ thanh toán cho ông đỗ đức Khung – Sổ đỏ số BY 639527 diện tích còn lại 1.267 m² và tôi sẽ đóng lãi trong thời gian trên”*. Như vậy, bà U đã cam kết trả nợ thay cho ông V cả tiền vốn, tiền lãi và cam kết trả trong 3 tháng sẽ trả hết nợ. Do đó, ông V đã chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ trả nợ từ hợp đồng vay tài sản cho bà U và bà U cũng chấp nhận thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho ông V theo quy định tại Điều 370 Bộ luật dân sự. Mức lãi suất theo hợp đồng vay giữa ông V với ông K1, bà T là 3%/tháng là cao so với quy định. Tuy nhiên, ông K1, bà T yêu cầu ông V trả lãi 20%/năm là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 18 tháng 01 năm 2018 đến ngày 07 tháng 10 năm 2022 là 4 năm 8 tháng 20 ngày với số tiền lãi 386.544.400 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này. Như vậy, ông V phải trả cho ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T số tiền vốn, lãi là: 409.475.000 đồng + 386.544.400 đồng = 796.019.400 đồng.

[3] Đối với yêu cầu của ông K1, bà T chỉ đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V khi bà U thanh toán hết nợ. Xét thấy, các đương sự thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thực mà hợp đồng trên nhằm đảm bảo khoản vay của ông V đối với ông K1, bà T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa ông K1, bà T với ông V là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc ông K1, bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V mà không tuyên điều kiện trả nợ xong là đúng quy định pháp luật.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông K1, bà T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà là phù hợp.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông K1, bà T được chấp nhận toàn bộ nên ông K1, bà U không phải chịu án phí. Bà U phải trả cho nguyên đơn số tiền 796.019.400 đồng nên bà U phải chịu án phí số tiền 35.840.700 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K1 và bà T không phải chịu. Ông K1, bà T, mỗi người có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, được nhận lại.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T.

Buộc bà Phan Thị U thanh toán cho ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T số tiền 796.019.400 đồng.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/8/2016 giữa ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T với ông Phan Văn V tại Văn phòng công chứng Đất Mũi đối với phần đất có diện tích 2.617,60m² thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 25 tọa lạc phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T trả lại ông Phan Văn V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 639527 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/3/2015 đứng tên Phan Văn V.

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Phan Văn V với bà Phan Thị U phần đất diện tích 1.350m², điều chỉnh và xóa nội dung đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đăng ký ngày 31/7/2017, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị U.

Bà Phan Thị U có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T chi phí thẩm định giá số tiền là 13.500.000 đồng (*mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phan Thị U không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì còn

phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị U phải chịu số tiền 35.840.700 đồng (chưa nộp). Ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T không phải chịu. Ngày 07/4/2022, ông K1, bà T có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0001130 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T không phải chịu. Ngày 24/10/2022, ông K1, bà Thuỷ mỗi người có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002267, 0002268 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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, 7a, 7b 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 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