

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **278/2024/DS-PT**
Ngày 05/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, vay
tài sản, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn, bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2024/QĐ-PT ngày 19/7/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 17/2024/QĐPT-DS ngày 13/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Tấn S, sinh năm 1987. Địa chỉ: H N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Lưu Hoàng P, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Số A Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (*Có mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A, thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (*Có mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Hoàng P1, sinh năm 1997. Địa chỉ: A Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P1: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A, thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (*Có mặt*).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1 là ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Tấn S trình bày:**

Ông S và vợ chồng ông Lưu Hoàng P, bà Trần Thị Bích T có mối quan hệ vay mượn, mua bán tiêu và cà phê từ năm 2020, theo hình thức cân hàng lấy tiền hoặc chốt hàng lấy tiền rồi cân hàng sau, hoặc ứng, vay tiền trước rồi trả bằng hàng hoặc bằng tiền. Từ ngày 09/10/2020 đến ngày 22/9/2021 hai bên có các giao dịch cụ thể như sau:

- Ngày 07/3/2021, bà T ứng 100.000.000 đồng
- Ngày 21/3/2021, ông P ứng 600.000.000 đồng
- Ngày 04/5/2021, ông P ứng 300.000.000 đồng

Đến ngày 03/8/2021, ông P và bà T đề nghị ông S nhận chuyển nhượng thửa đất của con trai ông P, bà T là ông Lưu Hoàng P1 với giá 1.200.000.000 đồng để cân trừ khoản nợ 400.000.000 đồng ông P, bà T nợ ông S trước đó (không thuộc 03 khoản vay trên), ông S phải cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng, sau 45 ngày ông P, bà T hoàn tất thủ tục ngân hàng và ông S phải đưa hết số tiền 700.000.000 đồng còn lại để nộp vào ngân hàng, lấy GCNQSD đất ra chuyển nhượng cho ông S nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Tổng số tiền ông P, bà T ứng, vay và tiền chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/4/2023, ông S khởi kiện yêu cầu ông P, bà T có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 10/4/2023 là 300.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Đến ngày 12/5/2023, ông S thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và trình bày: Toàn bộ việc ứng, vay và mua bán được ông S và ông P, bà T chốt công nợ vào ngày 03/8/2021, theo đó bà T và ông P còn nợ ông S số tiền 2,2 tỷ đồng. Ngoài ra, ngày 04/5/2021, ông P có vay của ông S số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó hai bên thống nhất bà T và ông P trả cho ông S bằng 10 tấn cà phê non và hẹn đến ngày 30/12/2021 sẽ giao cà phê cho ông S. Ngày 12/01/2022, ông P chở tiêu đến cân cho ông S tương ứng số tiền 156.000.000 đồng, đến ngày 12/02/2022 ông P, bà T trừ số tiền cân tiêu trên cho ông S, quy ra tương ứng 3.280,6kg cà phê nhân xô, còn nợ lại 6.719,4kg cà phê nhân xô chưa giao.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2021 hai bên thỏa thuận ông P, bà T chuyển nhượng cho ông S thửa đất thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 6, diện tích 220m², tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 1.200.000.000 đồng, có khấu trừ số tiền 400.000.000 đồng mà ông P bà T chốt giá lấy tiền trước đó nhưng không giao hàng, ông S có đưa thêm 100.000.000 đồng tiền mặt. Tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Vì vậy, ông S yêu cầu ông P và bà T trả cho ông S tổng số tiền gốc 3.700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh tính từ ngày 03/8/2021 đến ngày 12/5/2023 là 762.000.000 đồng cùng 6719,4kg cà phê nhân xô quy chuẩn.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các khoản ứng, vay và lãi suất tổng cộng 1.300.000.000 đồng trong khoản tiền 1.800.000.000 đồng khởi kiện ban đầu, giữ nguyên yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng, đồng thời đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn Q1 bày:**

Trong quá trình buôn bán nông sản với ông Bùi Tấn S đến ngày 03/8/2021, ông S gọi vợ chồng ông P ra để chốt công nợ, lỗ lời. Toàn bộ số nợ gộp lại vào một tờ giấy nhận nợ vào ngày 03/8/2021. Ông P ký nhận nợ 2,2 tỷ đồng và 10 tấn cà phê non nhân xô, 100.000.000 đồng tiền cọc đất, còn giấy tờ nào nữa thì ông P không biết.

Đầu năm 2022, ông P có trả cho ông S khoản tiền 160.000.000 đồng, khoảng 10 ngày sau ông S cho người tới nhà ông P đòi nợ, kéo băng rôn và quay không cho vợ chồng ông P buôn bán, quay video phát trực tiếp lên mạng xã hội từ đó gia đình ông gặp nhiều khó khăn trong làm ăn kinh doanh. Thực tế trong số tiền 2,2 tỷ đồng thì ông P, bà T đã nhận của ông S là 01 tỷ đồng, đến ngày 03/8/2021 các bên chốt nợ số tiền này và tính chênh lệch giá thêm 1,2 tỷ đồng, tổng cộng là 2,2 tỷ đồng. Do đó ông P chỉ đồng ý trả số tiền 01 tỷ đồng và 6719,4kg cà phê nhân xô, còn tiền trượt giá bù lỗ do ông S làm ảnh hưởng đến công việc làm ăn của gia đình ông P nên ông P không đồng ý trả. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021, được lập sau khi lập giấy chốt nợ 2,2 tỷ đồng, mục đích là để cản trừ bớt một phần khoản nợ, mặc dù hình thức là hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất là đặt cọc, do ông S vi phạm hợp đồng nên số tiền cọc 100.000.000 đồng ông P không đồng ý trả lại. Các bên có thỏa thuận cản trừ số tiền 400.000.000 đồng mà ông P, bà T đang nợ ông S vào tiền chuyển nhượng đất nhưng việc chuyển nhượng không thành nên không cản trừ nữa, số nợ vẫn là 2,2 tỷ đồng.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P đồng ý.

*** Bị đơn bà Trần Thị Bích T trình bày:**

Vợ chồng bà T, ông P và ông Bùi Tấn S có mối quan hệ buôn bán làm ăn từ cuối năm 2020. Trong quá trình buôn bán bà T có chốt cà phê và tiêu, có lúc giao hàng lấy tiền cũng có lúc cân hàng trước, ông S nợ lại rồi vợ chồng bà T ra lấy tiền sau, cũng có lúc bà T, ông P ứng tiền trước rồi cân hàng sau. Đến ngày 03/8/2021 hai bên đối chiếu công nợ và chốt vào giấy nợ số tiền 2,2 tỷ đồng trong đó nợ gốc là 01 tỷ đồng và 1,2 tỷ đồng là tiền bù lỗ chốt cà phê và tiêu, tiền lãi phát sinh. Ông S đồng ý cho trả dần vào các năm sau.

Đối với 10.000kg cà phê nhân xô thì khoảng ngày 15/01/2022 (âm lịch) bà T có chở tiêu ra cân trả cho ông S thành tiền 156.000.000 đồng quy ra tương ứng 3.280,6kg cà phê nhân xô, còn nợ lại 6.719,4kg cà phê nhân xô chưa trả. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng, đất do con trai ông bà là Lưu Hoàng P1 đứng tên, thời điểm chuyển nhượng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên thỏa thuận ông S đưa tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông bà, sau đó trả số tiền 700.000.000 đồng vào ngân hàng và cần nợ 400.000.000 đồng nhưng chưa thể thực hiện do ông S không chùng tiền để trả ngân hàng. Hiện nay bà T chỉ đồng ý trả cho ông S 01 tỷ đồng tiền nợ và 6.719,4kg cà phê nhân xô; không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền cọc đất và số tiền cần nợ 400.000.000 đồng.

Về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đồng ý.

*** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1 trình bày:**

Ông Lưu Hoàng P1 là con trai của ông Lưu Hoàng P, bà Trần Thị Bích T. Gia đình ông P1 có thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 6, diện tích 220m² tại xã E, huyện C được cấp GCNQSD đất số U 030741 do UBND huyện C cấp ngày 27/5/2002 và đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Năm 2021, ông P1 vi phạm pháp luật nên bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đ. Trong thời gian này, ông P1 được cha mẹ thông tin lại quá trình làm ăn buôn bán với ông Bùi Tấn S thì có nợ ông S một khoản tiền nên phải bán lô đất trên để cân trừ nợ. Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/5/2021 ông P1 ký là để uỷ quyền cho ông P làm các thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng hoặc được chuyển nhượng trong trường hợp không trả được nợ cho Ngân hàng (mẫu Giấy uỷ quyền này là mẫu của Ngân hàng), không phải uỷ quyền cho ông P, bà T chuyển nhượng đất cho ông S. Sau đó ông P1 cũng được ông P, bà T cho biết đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông S ngày 03/8/2021 nhưng ông P1 không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021 thì ông P1 đồng ý, còn việc trả tiền cọc hay tiền cần trừ nợ như thế nào thì ông P1 thống nhất với ý kiến của ông P, bà T. Việc ứng, vay mượn tiền và mua bán nông sản giữa ông P, bà T và ông S như thế nào thì ông P1 không liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các điều 117, 122, 131, 275, 288, 430, 440, 357, 468, 500 và khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn S:

- Buộc ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Tấn S số tiền 2.396.599.333 đồng. Trong đó: nợ gốc là 2.200.000.000 đồng, tiền lãi suất phát sinh là 196.599.333 đồng.

- Buộc ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Tấn S 6.719,4 kg cà phê nhân xô đã quy chuẩn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021 giữa Lưu Hoàng P1 và ông Bùi Tấn S đối với thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 6, diện tích 220m², địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Lưu Hoàng P1 liên đới ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T thanh toán lại cho ông Bùi Tấn S số tiền 500.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn S đối với số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông Bùi Tấn S được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 14/6/2024, ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị P2 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1 nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Tấn S khởi kiện yêu cầu ông Lưu Hoàng P, bà Trần Thị Bích T phải trả khoản tiền nợ 2,2 tỷ đồng theo giấy viết tay đề ngày 03/8/2021 và số lượng 6.719,4kg cà phê nhân xô. Theo ông S, nguồn gốc số tiền trên là do trong quá trình hai bên làm ăn với nhau, phía ông P, bà T bán cà phê, hồ tiêu cho ông S, có lúc chốt hàng lấy tiền, nhưng cũng có lúc cân hàng trước rồi ra lấy tiền sau, hoặc ứng tiền trước rồi cân hàng sau. Cụ thể các khoản nợ như sau:

(1) Ngày 15/01/2021, bà T chốt bán 10 tấn tiêu non với giá 46.000đ/kg và ứng 460.000.000 đồng nhưng sau đó bà T không giao hàng nên đồng ý trả lại cho ông S số tiền 620.000.000 đồng (mua lại 10 tấn tiêu non với giá 62.000đ/kg).

(2) Ngày 29/01/2021, ông P chốt bán 20 tấn tiêu với giá 50.000đ/kg. Đến ngày 06/3/2021 bà T ứng số tiền 600.000.000 đồng nhưng sau đó ông P, bà T không giao hàng nên đồng ý mua lại 20 tấn tiêu này với giá 1.240.000.000 đồng (62.000đ/kg). Số tiền ông P, bà T phải trả cho ông S bao gồm 600.000.000 đồng đã ứng và 240.000.000 đồng tiền bù lỗ (tiền chênh lệch giá giữa thời điểm bà T, ông P chốt bán và ông P, bà T mua lại của ông S gọi là tiền bù lỗ).

(3) Ngày 07/02/2021, bà T chốt bán 10 tấn tiêu với giá 51.000đ/kg. Đến ngày 07/3/2021, bà T ứng 100.000.000 đồng, sau đó vì không có hàng để giao nên ông P, bà T đồng ý mua lại 10 tấn tiêu này với giá 620.000.000 đồng (62.000đ/kg). Số tiền ông P, bà T phải trả là 100.000.000 đồng đã ứng và 110.000.000 đồng tiền bù lỗ.

(4) Ngày 01/02/2021, bà T chốt bán 11 tấn tiêu với giá 51.200.000 đồng, đến ngày 04/02/2021 bà T đã giao 5.761,2kg tiêu, tương đương 296.765.000 đồng, còn nợ lại 5.238,8kg tiêu. Ngày 09/02/2021 và ngày 23/02/2021, bà T ứng tổng cộng 500.000.000 đồng nhưng sau đó không có hàng để giao nên ông P, bà T đồng ý chốt 5.238,8kg tiêu với giá 62.000đ/kg để trả lại cho ông S bằng tiền. Số tiền phải trả là 293.235.000 đồng đã ứng và 57.626.800 đồng tiền bù lỗ.

(5) Ngày 04/5/2021, ông Phương ứ vay 300.000.000 đồng, hai bên thống nhất trả bằng 10 tấn cà phê nhưng đến ngày 20/01/2022 ông P, bà T mới giao được 3.280,6kg, còn nợ lại 6.719,4kg cà phê chưa giao.

(6) Ngày 19/6/2021, ông P vay 300.000.000 đồng.

(7) Ngày 03/7/2021, trước ngày này thì hai bên đã thực hiện nhiều giao dịch chốt hàng lấy tiền, tổng cộng bà T đã chốt bán 10.868,4kg tiêu và nhận tiền nhưng mới giao cho ông S được 2.838,7kg tiêu, còn thiếu 8.029,6kg nên vào ngày 03/8/2021 hai bên tính toán thành tiền là 583.750.000 đồng và gộp vào trong khoản nợ 2,2 tỷ.

Tổng 07 khoản trên là **2.904.611.800 đồng và 6.719,4kg cà phê.**

[2.2] Bị đơn ông Lưu Hoàng P, bà Trần Thị Bích T cũng thống nhất hình thức làm ăn kinh doanh như ông S trình bày. Đối với các khoản (1), (4), (5), (7) thì bị đơn thừa nhận; còn khoản (2) bà T không thừa nhận có ứng số tiền 600.000.000 đồng; khoản (3) bà T khai chốt bán 20 tấn tiêu, không phải 10 tấn tiêu như ông S trình bày, không nhận số tiền 100.000.000 đồng nên số tiền bù lỗ

bị đơn phải trả là 220.000.000 đồng; khoản (6) thừa nhận có nhận 300.000.000 đồng nhưng đã trả và ông S đã gạch sổ. Tổng các khoản trên là **2.014.611.800 đồng**.

[2.3] Xét, các khoản mà bị đơn đã tạm ứng (2) và (3) tuy bị đơn không thừa nhận nhưng theo kết quả giám định chữ ký tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ (BL 51) được so sánh với các mẫu chữ ký của bà T là đúng do cùng một người ký và viết ra nên các khoản nợ này ông S trình bày là có căn cứ. Còn khoản (6) ông P thừa nhận chữ ký nhưng xác định đã trả, ông S đã gạch sổ; đối chiếu trong cuốn sổ theo dõi công nợ của ông S cung cấp thì sau nội dung ứng vay này có ghi chữ “R”, các đương sự đều xác định thông thường các giao dịch được ghi chữ “R” có nghĩa là đã trả hoặc chuyển sang một mục khác, tại phiên toà ông S thừa nhận đối với khoản nợ này không được chuyển sang mục nào. Do đó bị đơn cho rằng khoản nợ này đã trả là có cơ sở.

Riêng khoản thứ (3), các bên có sự mâu thuẫn trong việc xác định số lượng tiêu bà T đã chốt, ông S trình bày bà T chốt bán 10 tấn, còn bà T trình bày chốt bán 20 tấn, đối chiếu trong sổ theo dõi của ông S có ghi giao dịch ngày 07/02/2021 như sau: “Ngày 07/02 chốt (20T x 51000)”, nên nội dung bà T trình bày chốt 20 tấn tiêu là có căn cứ, từ đó số tiền bị đơn phải trả đối với giao dịch này bao gồm 100.000.000 đồng tiền ứng và 220.000.000 đồng tiền bù lỗ, tổng cộng 320.000.000 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 03/8/2021, ông P, bà T còn nợ ông S là **2.714.611.800 đồng và 6.719,4kg cà phê nhân xô**.

[2.4] Cùng ngày 03/8/2021, hai bên xác lập đồng thời giấy chốt công nợ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo ông S, vào ngày 03/8/2021, hai bên chốt lại công nợ, tuy nhiên ông P, bà T trình bày hoàn cảnh khó khăn nên xin bớt một phần tiền bù lỗ và làm tròn số nợ là 2,6 tỷ, nội dung thỏa thuận bớt tiền bù lỗ và chốt công nợ 2,6 tỷ thì các bên không lập giấy tờ mà chỉ nói miệng, đồng thời thỏa thuận ông P, bà T sẽ chuyển nhượng cho ông S lô đất để cản trừ một phần nợ, do đó mới có giấy chốt nợ và hợp đồng chuyển nhượng đất; hợp đồng chuyển nhượng đất được lập trước, vì tổng nợ là 2,6 tỷ, sau khi cản trừ 400.000.000 đồng thì các bên mới lập giấy chốt nợ 2,2 tỷ còn lại, việc cản trừ nợ được thực hiện ngay thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng còn lại thì khi nào ông P, bà T báo nộp vào ngân hàng thì ông S mới trả. Nay việc chuyển nhượng đất không thực hiện được thì ông S yêu cầu ông P, bà T phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng đã được cản trừ trong khoản nợ của ông P, bà T.

Ông P, bà T cho rằng, tổng số tiền ông P, bà T đã ứng và bù lỗ là 2.014.611.800 đồng, khi các bên chốt công nợ thì ông S tính thêm lãi suất 1% cho 03 tháng chậm trả tổng cộng là 2,2 tỷ đồng, giấy chốt nợ được lập trước rồi các bên mới thỏa thuận cản đất trừ nợ và lập hợp đồng chuyển nhượng đất sau. Nay việc chuyển nhượng đất không thực hiện được do ông S vi phạm hợp đồng nên

đương nhiên mất tiền cọc, còn 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất chưa cần trừ nên vẫn nằm trong khoản nợ gốc là 2,2 tỷ.

Như đã phân tích tại mục [2.3] thì tính đến ngày 03/8/2021, thực tế ông P, bà T còn nợ ông S là **2.714.611.800 đồng**, tuy nhiên các đương sự đều công nhận giá trị của giấy chốt nợ 2,2 tỷ này, bị đơn chỉ đồng ý trả tiền vay gốc là 01 tỷ đồng, còn tiền bù lỗ thì không đồng ý trả do ông S đòi nợ làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bị đơn. Xét thấy, lý do bị đơn đưa ra là không có cơ sở chấp nhận, bởi ngoài giao dịch vay tiền thì các bên còn có quan hệ mua bán nông sản với nhau, bị đơn chốt hàng lấy tiền nhưng không cân hàng cho ông S nên có thỏa thuận mua lại số hàng trên với giá tại thời điểm hiện tại gọi là tiền bù lỗ, sau đó cũng không trả tiền cho ông S. Do đó, bị đơn phải có trách nhiệm trả các khoản tiền bù lỗ phát sinh trong giao dịch mua bán nông sản. Ông S chỉ khởi kiện yêu cầu trả 2,2 tỷ đồng được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.5] Về tiền lãi suất: Ông S yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật kể từ thời điểm khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm đối với khoản nợ 2,2 tỷ đồng là phù hợp quy định tại Điều 357 và khoản 1, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[2.6] Đối với việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021: Quá trình tố tụng, các đương sự không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng này, chỉ đến tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn mới có yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất được bị đơn đồng ý, việc xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là nhằm giải quyết triệt để vụ án.

Thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 6, diện tích 220m² tại xã E, huyện C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 030741 ngày 27/5/2002. Ông P, bà T và ông P1 cùng thống nhất đây là tài sản chung của hộ gia đình. Ngày 03/8/2021, ông P, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S trên cơ sở Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/5/2021 của ông P1, bà T là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ tại mục phạm vi và nội dung uỷ quyền trong Hợp đồng uỷ quyền có ghi: *“nay bên A (ông P1, bà T) đồng ý uỷ quyền cho bên B (ông P) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A...chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của bên A để trả nợ (nếu bên B hoặc bên thứ ba không thanh toán được các khoản vay tại ngân hàng)”*. Như vậy, ông P1 chỉ uỷ quyền để giải quyết các khoản nợ tại ngân hàng mà không uỷ quyền cho ông P, bà T nội dung chuyển nhượng đất để trả nợ cho ông S. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021 vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại các điều 117, 119, 123, 129, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông S và ông P, bà T. Các bên đều biết rõ quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, không được ngân

hàng cho phép, cùng xác định quyền sử dụng đất là của ông Lưu Hoàng P1 trong khi giấy uỷ quyền của ông P1 chưa đảm bảo nhưng vẫn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên mức độ lỗi là như nhau.

[2.7] Đối với số tiền 500.000.000 đồng trong giao dịch chuyển nhượng đất ngày 03/8/2021, thấy rằng:

Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi: “*Bên A cọc trước cho bên B 100.000.000 (một trăm triệu) số tiền còn lại bên B trả cho bên A 700.000.000 (bảy trăm triệu) để trả ngân hàng giao bì cho bên A ra công chứng. Số tiền còn lại 400.000.000 (bốn trăm triệu) được căn trừ vào khoản nợ của bên A nợ bên B. Trong vòng 45 ngày bên B đã giao đủ số tiền nói trên mà bên A không thực hiện như cam kết cho bên B sẽ khởi kiện bên A phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.*”

Theo phương thức thanh toán trên thì khi lập hợp đồng, ông S phải cọc trước cho ông P, bà T 100.000.000 đồng, trong vòng 45 ngày tiếp theo ông S phải trả tiếp 700.000.000 đồng để ông P, bà T nộp vào Ngân hàng, 400.000.000 đồng còn lại thì căn trừ vào khoản nợ của ông P, bà T nợ ông S.

Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất được lập sau nên 400.000.000 đồng này sẽ được căn trừ trong khoản nợ 2,2 tỷ đồng chốt trước đó là không phù hợp. Bởi lẽ, như các đương sự đều trình bày, việc chuyển nhượng đất là để căn trừ một phần khoản nợ ông P, bà T còn nợ ông S. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập thì tính đến ngày 03/8/2021 ông P, bà T còn nợ ông S **2.714.611.800 đồng**, nhưng các bên đã thoả thuận chốt nợ còn lại là 2.600.000.000 đồng; tuy nội dung thoả thuận chốt số nợ từ 2.714.611.800 đồng xuống còn 2.600.000.000 đồng không có chứng cứ chứng minh nhưng có lợi cho ông P, bà T; phía ông P, bà T cũng không chứng minh được tổng khoản nợ giữa hai bên chỉ là 2,2 tỷ đồng. Như vậy, có cơ sở khẳng định 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nêu trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/8/2021 là một phần trong khoản nợ 2,6 tỷ mà ông P, bà T đang nợ ông S được các bên thoả thuận thành tiền nhận chuyển nhượng đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, các bên buộc trả lại cho nhau những gì đã nhận nên ông P, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền căn trừ nợ, tổng cộng 500.000.000 đồng. Phía bị đơn cho rằng thực chất hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng đặt cọc, 100.000.000 đồng là tiền cọc, do ông S vi phạm hợp đồng nên đương nhiên mất tiền cọc. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, hợp đồng trên có đầy đủ các nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường theo quy định tại Điều 398, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong hợp đồng không thoả thuận nội dung mất cọc, phạt cọc. Do đó, lý do bị đơn đưa ra là không có cơ sở xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P1 về việc chuyển nhượng đất là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung. Xét, ông P1 không uỷ quyền cho

ông P, bà T chuyển nhượng đất cho ông S nên nội dung thoả thuận chuyển nhượng đất chỉ được thực hiện giữa ông P, bà T với ông S, số tiền đặt cọc cũng là ông P, bà T nhận, số tiền cần trừ nợ có nguồn gốc từ khoản nợ của ông P, bà T với ông S, không liên quan đến ông P1. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 và ông S đồng thời buộc ông P1 liên đới cùng ông P, bà T trả cho ông S số tiền 500.000.000 đồng là không đúng, nội dung kháng cáo của ông P1 là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, về nội dung tính án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền chuyển nhượng đất mà bị đơn phải trả thì Toà án cấp sơ thẩm đã có sai sót, án phí trên số tiền 500.000.000 đồng là 24.000.000 đồng, không phải 25.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu buộc ông P và bà T trả số tiền 1.800.000.000 đồng (trong đó: 1.000.000.000 đồng là tiền ứng vay, 300.000.000 đồng tiền lãi và 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất) thì tại phiên toà ngày 02/5/2024, ông S đã rút yêu cầu đối với các khoản ứng, vay tổng cộng là 1.300.000.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu trả tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Xét việc ông S rút một phần đơn khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông S được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1 để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng trên.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ là 96.421.000 đồng + 300.000 đồng án phí tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu + 24.000.000 đồng án phí về nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng đất.

Ông Bùi Tấn S và ông Lưu Hoàng P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Lưu Hoàng P, ông Lưu Hoàng P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

[7] Đối với nội dung người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án để chuyển hồ sơ vụ án qua Cơ quan Cảnh sát điều tra làm rõ hành vi của ông Bùi Tấn S trong việc giả mạo giấy tờ nhằm kê không các khoản nợ, sửa chữa giấy chót nợ nhằm chiếm đoạt tài sản, thực hiện hành vi đòi nợ trái pháp luật, xúc phạm danh dự nhân phẩm của bị đơn, cản trở và phá hoại hoạt động kinh doanh của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, các khoản nợ giữa hai bên đã được

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ xác minh làm rõ và xác định đây là giao dịch dân sự, Hội đồng xét xử đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, từ đó buộc bị đơn chịu trách nhiệm trả các khoản nợ cho ông S theo quy định pháp luật. Về hành vi đòi nợ trái pháp luật của ông S không liên quan đến nội dung vụ án, trường hợp bị đơn cho rằng các hành vi đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền để được xem xét giải quyết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đề nghị của phía bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lưu Hoàng P và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng P1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk về phần nghĩa vụ trả nợ và án phí.

Áp dụng các điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 275, 288, 320, 398, 430, 440, 357, 468, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn S:

1. Buộc ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Tấn S tổng số tiền 2.396.599.333 đồng (*Hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu năm trăm chín mươi chín nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*). Trong đó: nợ gốc là 2.200.000.000 đồng, tiền lãi suất phát sinh từ ngày 12/7/2024 đến ngày 30/5/2024 là 196.599.333 đồng.

2. Buộc ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Tấn S 6.719,4kg (*Sáu nghìn bảy trăm mười chín phẩy bốn kilogam*) cà phê nhân xô đã quy chuẩn.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2021 giữa ông Lưu Hoàng P, bà Trần Thị Bích T và ông Bùi Tấn S đối với thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 6, diện tích 220m², tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T phải trả lại cho ông Bùi Tấn S số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn S đối với số tiền 1.300.000.000 đồng (gồm 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 300.000.000 đồng tiền lãi). Ông Bùi Tấn S được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Hoàng P và bà Trần Thị Bích T phải chịu tổng cộng 120.721.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Tấn S không phải chịu dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 33.000.000 đồng (*Ba mươi ba triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0014194 ngày 18/4/2023 và số tiền 22.305.000 đồng (*Hai mươi hai triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0014462 ngày 21/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lưu Hoàng P, ông Lưu Hoàng P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2023/0007691 ngày 19/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(*đã ký*)

Lê Thị Thanh Huyền