

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày 06 – 02 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Châu Minh Hoàng

- 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 Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 06 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: 287/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022; về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đoái Phước D, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khóm C, thị t, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Tăng Tấn L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 09, đường H, Khóm 3, phường 7, thành phố C, tỉnh C(có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Thành C, sinh năm 1958 (có mặt);

2. Bà Phạm Cẩm H, sinh năm 1960 (vắng mặt);

3. Chị Phạm Thị Bích Th, sinh năm 1981 (có mặt);

4. Chị Phạm Thị Kim N1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Công M, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh C ..

2. Ông Đoái Phước N3, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm C, thị t, huyện N, tỉnh C ..

3. Ngân hàng N;

Địa chỉ: đường L, phường T, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn N4 – Trưởng phòng kế hoạch – kinh doanh Ngân hàng N chi nhánh huyện Năm Căn. Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện N, tỉnh C . (vắng mặt).

4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 08, đường B, Khóm 6, Phường 1, thành phố C, tỉnh C.

5. Trần Thị Ngọc Anh, 16 tuổi. *Người đại diện hợp pháp:* Chị Phạm Thị Bích Th, sinh năm 1981 (mẹ cháu Ngọc Anh) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Đoái Phước D là nguyên đơn; chị Phạm Thị Bích Th, ông Phạm Thành C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, anh Đoái Phước D và người đại diện theo ủy quyền của anh D trình bày:

Vào năm 2018, anh D có cho ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Bích Thủy và chị Phạm Thị Kim N1 (gọi tắt là gia đình ông C) vay tiền nhiều lần, lần đầu tiên là ngày 12/9/2018 cho ông C vay số tiền 1.300.000.000 đồng, cho chị Th và chị N1 vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn trả là 03 tháng, lãi trả hàng tháng, mục đích vay là để nuôi tôm công nghệ cao. Để đảm bảo khoản vay, các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đứng tên Phạm Thành C, Phạm Cẩm H, Phạm Bích Thủy và Phạm Thị Kim N1 (02 hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi cùng ngày).

Do nuôi tôm thất bại nên gia đình ông C tiếp tục vay thêm 02 lần, cụ thể: ngày 12/11/2018 vay thêm 200.000.000 đồng; ngày 13/5/2019 vay thêm 300.000.000 đồng. Lãi suất vay vẫn là 2%/tháng, kỳ hạn trả là 03 tháng, lãi trả hàng tháng.

Từ ngày vay đến nay, ông C trả lãi được 04 lần, cụ thể: ngày 26/7/2019 trả lãi 56.000.000 đồng; ngày 20/3/2020 trả lãi 20.000.000 đồng; ngày 13/4/2020 trả 40.000.000 đồng; ngày 21/8/2020 trả lãi 30.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi đã trả là 146.000.000 đồng.

Ngoài khoản nợ của anh D thì gia đình ông C còn nợ nhiều khoản nợ khác bên ngoài và đã được Tòa án giải quyết, do ông C không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn kê biên phần đất 20.000 m². Do đó, gia đình ông C thỏa thuận với anh D là sau khi anh D thanh toán các khoản nợ cho gia đình ông C thì ông C và gia đình sẽ tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng đất đã ký kết với anh D, cụ thể là anh D đứng ra trả nợ cho ông C tổng 663.000.000 đồng vào ngày 15/9/2020 và gia đình ông C thực hiện chuyển tên quyền sử dụng các phần đất. Ngoài ra, gia đình ông C và anh D còn thỏa thuận thêm việc sẽ thế chấp đất cho Ngân hàng đảm bảo cho anh D vay một khoản tiền để xoay sở đóng lãi trong thời gian gia đình ông C không thực hiện trả nợ cho anh D.

Các bên đã tự nguyện thực hiện đúng theo thỏa thuận nên vào ngày 28/9/2020 anh D được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX990831 và CX990832 đối với 02 phần đất thuộc tờ bản đồ số 16, thửa số 219 và 220 có tổng diện tích là 44.079,5m² (Thửa số 219 diện tích 6.100 m², thửa số 220 diện tích 37.979,5m²) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Phạm Thành C và bà Phạm Cẩm H và ngày 30/9/2020, anh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX990841 phần đất thuộc tờ bản đồ số 16, thửa số 218 có diện tích là 30.000 m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với chị Phạm Thị Bích Th và chị Phạm Thị Kim N1.

Sau khi được cấp các giấy chứng nhận QSDĐ thì anh D thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của ông Đoái Phước N3 tại Ngân hàng N chi nhánh huyện Năm Căn (gọi tắt là Ngân hàng).

Như vậy, việc chuyển nhượng là ngay tình, công khai, chủ thể có năng lực hành vi dân sự; giao dịch dân sự tuân thủ đúng hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, nay anh D yêu cầu ông C và các thành viên gia đình sinh sống trên đất phải di dời toàn bộ tài sản và giao trả lại quyền quản lý sử dụng phần đất cho anh D. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì cho rằng là hợp đồng vay thì yêu cầu tính lãi suất theo từng mốc thời gian vay và điều chỉnh theo mức lãi 20%/năm trừ đi 146.000.000 đồng lãi đã trả.

Anh D xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ giao đất số tiền 270.000.000 đồng.

Khi Tòa án chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, ông C và anh T2 hợp tác đầu tư trên đất làm thay đổi hiện trạng nên anh D biết và có văn bản gửi UBND xã Đất Mới để ngăn chặn, UBND xã Đất Mới có Công văn số: 68 ngày 18/3/2022 trả lời không thuộc thẩm quyền của Ủy ban, đề nghị anh D yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng thời điểm này anh D khó khăn về kinh tế nên không có kinh phí để yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà chờ Tòa án xét xử, yêu cầu anh T2 di dời tài sản ra khỏi phần đất của ông.

Bị đơn, ông Phạm Thành C trình bày:

Ngày 12/9/2018, vợ chồng ông và 02 con ruột là Th và N có vay của anh D số tiền 2.300.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, có lập 02 biên nhận 1.000.000.000 đồng và 1.300.000.000 đồng.

Do không có tiền trả lãi nên vợ chồng ông có làm biên nhận nợ thêm số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 12/11/2019 và số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 13/5/2019.

Trong thời gian vay có thanh toán lãi số tiền 56.000.000 đồng ngày

26/7/2019, 20.000.000 đồng ngày 20/3/2020 và 30.000.000 đồng ngày 21/8/2020 đều có lập biên nhận do ông Đoái Phước N3 (cha ruột anh D) ký nhận. Riêng trả lãi 40.000.000 đồng vào ngày 13/4/2020 không lập biên nhận và có tin nhắn của anh D trong điện thoại của chị Th.

Do gia đình ông còn số nợ phải trả tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn và nợ bên ngoài tổng 663.000.000 đồng, nên thỏa thuận anh D đứng ra trả số nợ này và sau đó cho anh D sang tên quyền sử dụng để anh D lấy tiền làm ăn nhưng yêu cầu anh D làm giấy cam kết, nên ngày 17/9/2020 anh D viết giấy cam kết sẽ chuyển tên quyền sử dụng lại cho gia đình ông khi gia đình ông thanh toán xong số nợ, anh D viết xong cam kết nên gia đình ông đồng ý cho anh D làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh D. Đến tháng 10/2020 anh D gặp ông nói cần vốn làm ăn nên vay Ngân hàng nông nghiệp huyện Năm Căn, ông đồng ý cho anh D vay.

Nay gia đình ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh D vì không có sang nhượng đất. Yêu cầu anh D chuyển tên lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông thì ông sẽ thế chấp đất vay tiền để trả nợ cho anh D. Đồng ý thanh toán nợ vay trên tiền gốc 2,3 tỷ đồng lãi suất 2%/tháng và nợ phát sinh sau đó thì tính lãi 1,2%/tháng.

Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì đất không còn đứng tên anh D, việc anh D thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay của ông N3 theo hai hợp đồng thế chấp thì gia đình ông đồng ý nếu ông N3 không trả thì phát mãi đất của gia đình ông để đảm bảo khoản nợ vay, vì gia đình ông không trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận và việc vay là để bảo lãnh nợ của gia đình ông.

Ông vẫn giữ y quan điểm không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp, xác định tổng diện tích 74.964,4 m² giá 08 tỷ đồng và các tài sản khác gắn liền với đất là 300.000.000 đồng, tổng đất và các tài sản trên đất là 8.300.000 đồng.

Sau khi Tòa án thẩm định đất tranh chấp, thì ngày 26/3/2022 ông có hợp đồng hợp tác đầu tư nuôi tôm công nghiệp cùng với ông Lê Văn Tường, ông T2 cải tạo các ao tôm cũ, đầu tư nuôi 03 ao tôm công nghệ cao và 03 ao xử lý nước bên phía đất của chị Th chuyển nhượng cho anh D.

Bị đơn, chị Phạm Thị Bích Th trình bày: Về quá trình vay tiền, số tiền vay, trả lãi và hiện còn nợ anh D tổng 3.463.000.000 đồng như ông C trình bày trên là đúng sự thật.

Gia đình chị gồm chị, cha là Phạm Thành C, mẹ là Phạm Cẩm H, em chị là Phạm Công M và Phạm Thị Kim N1 cùng sinh sống trên đất, phần đất là tài sản của cha mẹ tạo lập, ông C là người trực tiếp quản lý canh tác đầu tư nuôi tôm công nghiệp nhưng không hiệu quả nên không có khả năng thanh toán tiền lãi hàng tháng đều đặn cho anh D. Do đó, cha chị có đề xuất với anh D là nhập số tiền lãi vào số tiền gốc và anh D đồng ý.

Đến ngày 17/9/2020 anh D có gặp gia đình chị để đối chiếu lại số nợ gốc, tiền lãi và các khoản cha chị mượn thêm sau này. Sau đó, anh D gợi ý về việc

muốn sang tên 02 QSD đất của chị và ông Phạm Thành C qua cho anh D để anh D thế chấp Ngân hàng. Anh D có viết Giấy cam kết sẽ chuyển nhượng lại QSD cho chị và ông Phạm Thành C với giá theo số tiền gia đình chị đã thiếu anh D.

Như vậy bản chất vụ việc là thế chấp QSD đất, vì nếu chuyển nhượng QSD đất như anh D nói thì tại sao gia đình chị phải chịu tiền lãi hàng tháng. Do đó việc anh D yêu cầu gia đình chị di dời và bồi thường thiệt hại là không hợp lý.

Gia đình chị sẽ thanh toán nợ sau khi bán được đất. Tuy nhiên tình hình kinh tế khó khăn chung hiện nay không thể nhanh chóng tìm được người mua, do đó hãy cho gia đình chị thêm một thời gian. Hiện gia đình chị đang nhờ người quen, môi giới và đăng tin bán đất vài trang Web.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N trình bày: Vào ngày 19/10/2020, ông Đoái Phước N3 có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, ông N3 vay tổng số tiền gốc là 5.050.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay của ông N3, Ngân hàng có ký kết các hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đoái Phước D, cụ thể: Hợp đồng số 7509-LCL-202001200/HĐTC ngày 12/10/2020 thế chấp thửa 218 diện tích 30.000m² để đảm bảo cho khoản vay gốc là 684.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng; Hợp đồng số số 7509-LCL-202001201/HĐTC ngày 12/10/2020 thế chấp thửa 219 diện tích 6.100m², thửa 220 diện tích 37.979,5m² để đảm bảo cho khoản vay gốc là 1.042.038.750 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 27/7/2022 dư nợ theo 02 Hợp đồng tiền gốc là 1.726.038.750 đồng và lãi suất 15.690.402 đồng (từ ngày 16/6/2022 đến ngày 27/7/2022).

Ngân hàng khởi kiện và xác định trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với gia đình ông C thì Ngân hàng yêu cầu hoàn trả số tiền vốn và lãi theo 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp ông N3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/10/2020 để đảm bảo thu hồi nợ vay gốc và các khoản lãi suất phát sinh cho Ngân hàng. Ngược lại nếu không thay đổi về chủ sở hữu đất thì ngân hàng sẽ không khởi kiện.

Tại văn bản xin rút đơn khởi kiện ngày 27/7/2022 và tại phiên tòa, người đại diện của Ngân hàng xin rút đơn khởi kiện vì xác định ông N3 không vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Đoái Phước N3 trình bày: Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Tòa án, kể cả xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Trần Văn T2 trình bày: Khoảng tháng 3/2022, ông Phạm Thành C tìm người để hùn nuôi tôm công nghiệp, sau đó anh được người thân giới thiệu vào đất của ông C hùn nuôi tôm công nghiệp. Anh và ông C ký hợp đồng hợp tác kinh doanh thời hạn 05 năm. Khi anh đầu tư khu nuôi tôm xong và đến khi hạ trạm biến áp 100kva nên ra xã xác nhận thì cán bộ xã cho hay nên mới biết đất tranh chấp. Hiện nay, anh đã đầu tư vào đất của ông C với

số tiền 3.134.800.000 đồng và đang nuôi tôm công nghệ cao.

Nay anh yêu cầu: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D thì anh và ông C vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, buộc gia đình ông C giao đất cho anh D thì số tiền anh đã đầu tư vào phần đất tổng 3.134.800.000 đồng anh sẽ yêu cầu gia đình ông C bồi thường tại vụ kiện dân sự khác. Trong vụ án này thì anh chưa khởi kiện gia đình ông C bồi thường gì cho anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Kim N1 và anh Phạm Công M không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Năm Căn quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoái Phước D.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoái Phước D với ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoái Phước D với chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1 được Văn phòng công chứng Đất Mũi công chứng ngày 12/9/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1, Trần Thị Ngọc Anh và anh Trần Văn T2 có nghĩa vụ giao trả cho anh D các tài sản như sau:

+ Diện tích đất qua đo đạc thực tế 74.964,6m² thuộc thửa số 218, 219 và 220 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau có các hướng tiếp giáp kèm theo.

+ Các loại tài sản trên đất gồm: 1000 cây đước 20 năm tuổi; 02 cống xô vuông bằng xi măng; 03 giếng nước; 25 cây cột điện bằng xi măng cốt thép dài 3,2m; 01 căn nhà cấp 4; 01 trại giống bằng xi măng; 03 cây dừa cho trái và 01 cây chưa cho trái, 01 cây me cho trái.

- Buộc ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1, Trần Thị Ngọc Anh và anh Trần Văn T2 có nghĩa vụ di dời các tài sản, công trình kiến trúc (trừ các tài sản giao trả nêu trên) ra khỏi phần đất của anh D nêu trên.

(Có Bản vẽ kèm theo).

- Buộc anh Đoái Phước D có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1 số tiền 1.226.278.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Đoái Phước D yêu cầu gia đình ông C bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ giao đất số tiền 270.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N yêu cầu ông N3 và anh D liên đới thanh toán dư nợ theo 02 Hợp đồng tín dụng có tổng số

tiền gốc là 1.726.038.750 đồng và lãi suất 15.690.402 đồng (từ ngày 16/6/2022 đến ngày 27/7/2022); Trường hợp ông N3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/10/2020 để đảm bảo thu hồi nợ vay gốc và các khoản lãi suất phát sinh cho Ngân hàng.

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 11/8/2022, anh Đoái Phước D có đơn kháng bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Ngày 11/8/2022, ông Phạm Thành C, chị Phạm Bích Thủy có đơn kháng bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C, chị Th và người đại diện theo uỷ quyền anh D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoái Phước D.

Bị đơn, ông Phạm Thành C tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

Bị đơn, bà Phạm Thị Thanh Thủy tranh luận: Gia đình bà có ý thức trả nợ nhưng do dịch bệnh nên không trả nợ được. Hiện nay, bà có thể hỗ trợ cho tiền cho anh D trả nợ.

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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của anh Đoái Phước D, bà Phạm Thị Bích Th, ông Phạm Thành C, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào ngày 12 tháng 9 năm 2018, giữa ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1 với anh D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản có chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, các đương sự trên thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12 tháng 9 năm 2018 là để đảm bảo cho khoản vay 2.300.000.000 đồng. Sự thừa nhận này của các đương sự phù hợp với thực tế là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, ông C tiếp tục trả cho anh D 04 lần tiền lãi với số tiền 146.000.000 đồng và lần cuối cùng trả tiền lãi là ngày 21 tháng 8 năm 2020. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự vào ngày 12 tháng 9 năm 2018

chỉ để bảo đảm số tiền vay 2.300.000.000 đồng, chứ thực tế không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Anh D cho rằng, sau đó, anh D có cho ông C vay hai lần vào ngày 12/11/2018, ngày 13/5/2019 với số tiền 500.000.000 đồng và trả nợ thay cho ông C với số tiền 663.000.000 đồng nên ông C đồng ý chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho anh D. Hội đồng xét xử xét thấy, trước khi anh D lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 17 tháng 9 năm 2020, anh D có viết Tờ cam kết (BL 157) với nội dung: “*Tôi cam kết sẽ chuyển nhượng lại phần đất tại ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện Năm Căn cho ông Phạm Thành C và bà Phạm Thị Bích Th với giá theo số tiền ông C và bà Thủy thiếu cộng với lãi suất do hai bên thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/2018, các biên nhận của ông C và số tiền tôi đã thanh toán nợ của ông C.*”. Ngoài ra, sau khi chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh D thì các bên vẫn không chuyển giao đất cho nhau mà ông C vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn (BL 392), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: Do anh D cần tiền làm ăn nên anh D gặp ông C đề nghị cho thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Năm Căn cho ông Đoái Phước N3 vay tiền. Điều này chứng tỏ, các bị đơn vẫn là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp; việc sang tên chỉ để đảm bảo khoản nợ đã thiếu. Như vậy, các đương sự khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng là nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn là vô hiệu. Hợp đồng vay tài sản là có hiệu lực pháp luật. Án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn có hiệu lực là không phù hợp.

[3] Ông C, chị Th yêu cầu từ tháng 10 năm 2020 tính theo lãi suất Ngân hàng vì anh D đã sử dụng số đỏ của các bị đơn vay vốn Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng vay tài sản giữa anh D với ông C, bà H, chị Th, chị N1 có hiệu lực nên lãi được tính theo hợp đồng vay trên. Các đương sự đã thỏa thuận lãi vay 2%/tháng là cao so với quy định pháp luật. Án sơ thẩm điều chỉnh lãi 1,66%/tháng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu kháng cáo giảm lãi của ông C, chị Th là không có cơ sở chấp nhận.

Tổng số vốn, lãi, các bị đơn trả cho anh D được tính như sau:

Ngày 12/9/2018 vay 2.300.000.000 đồng, tính đến ngày 14/9/2020 là 24 tháng 2 ngày, lãi suất: $2.300.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/tháng \times 24 \text{ tháng} 2 \text{ ngày} = 918.865.300 \text{ đồng}$.

Ngày 12/11/2018 vay 200.000.000 đồng, tính đến ngày 14/9/2020 là 22 tháng 2 ngày, lãi suất: $200.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/tháng \times 22 \text{ tháng} 2 \text{ ngày} = 73.261.300 \text{ đồng}$.

Ngày 13/5/2019 vay 300.000.000 đồng, tính đến ngày 14/9/2020 là 16 tháng 1 ngày, lãi suất: 300.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 16 tháng 1 ngày = 79.864.000 đồng.

Ngày 15/9/2020 anh D đứng ra trả dùm cho vợ chồng ông C số tiền 663.000.000 đồng, tại thời điểm này tổng nợ vốn là 3.463.000.000 đồng, từ ngày 15/9/2020 đến ngày xét xử 27/7/2022 là 22 tháng 12 ngày, lãi suất: 3.463.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 22 tháng 12 ngày = 1.287.682.000 đồng.

Tổng tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 2.359.654.600 đồng. Đối trừ số tiền lãi ông C đã trả 146.000.000 đồng. Số tiền lãi còn lại 2.213.654.600 đồng.

Tổng vốn và lãi, các bị đơn phải trả cho nguyên đơn: 3.463.000.000 đồng tiền vốn + 2.213.654.600 đồng tiền lãi = 5.676.654.600 đồng.

[4] Anh D kháng cáo không đồng ý trả cho các bị đơn số tiền 1.226.278.000 đồng do định giá đất cao. Hội đồng xét xử xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với các bị đơn vô hiệu nên anh D không phải trả số tiền trên cho các bị đơn.

[5] Ông C, chị Th kháng cáo yêu cầu xem xét việc vu khống của anh D làm ảnh hưởng uy tín của ông C và chị Th. Yêu cầu này ngoài phạm vi khởi kiện của nguyên đơn và ngoài phạm vi giải quyết của vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu ông C, chị Th có yêu cầu thì kiện thành vụ án khác.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, chị Th. Sửa bản án sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

[7] Chi phí tố tụng: Anh D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 19.094.000 đồng (đã nộp xong).

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh D phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Anh D có nộp tạm ứng án phí số tiền 7.350.000 đồng được đối trừ; anh D được nhận lại số tiền 7.050.000 đồng. Ông C, bà H đã trên 60 tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí. Chị Th và chị N1 phải chịu án phí số tiền 56.838.000 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông C, chị Th, anh D được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

[10] 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 Phạm Thành C, chị Phạm Thị Bích Th, anh Đoái Phước D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đoái Phước D về việc yêu cầu ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H, chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoái Phước D với ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoái Phước D với chị Phạm Thị Bích Th, chị Phạm Thị Kim N1 được Văn phòng công chứng Đất Mũi công chứng ngày 12/9/2018 là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đoái Phước D.

Buộc ông Phạm Thành C, chị Phạm Thị Thanh Thủy, chị Phạm Thị Kim N1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Đoái Phước D số tiền 5.676.654.600 đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu 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.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Đoái Phước D về việc yêu cầu ông C, bà Cẩm, chị Th, chị N1 bồi thường thiệt hại số tiền 270.000.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông N3 và anh D liên đới thanh toán số tiền gốc là 1.726.038.750 đồng và lãi suất 15.690.402 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp nếu không thanh toán hết nợ.

5. Chi phí tố tụng: Anh Đoái Phước D phải chịu số tiền 19.094.000 đồng (đã nộp xong).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đoái Phước D phải chịu 300.000 đồng. Anh D có nộp tạm ứng án phí số tiền 3.675.000 đồng tại biên lai số 0007590 ngày 25/02/2021 và 3.675.000 đồng tại biên lai số 0007589 ngày 25/02/2021 được đối trừ; Anh D được nhận lại số tiền 7.050.000 đồng. Ông Phạm Thành C, bà Phạm Cẩm H được miễn án phí. Chị Phạm Thị Thanh Thủy và chị Phạm Thị Kim N1 phải chịu án phí số tiền 56.838.000 đồng (chưa nộp).

Ngân hàng N được nhận lại số tiền 300.000 đồng dự nộp tại biên lai số 0015281 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

7. Về án phí phúc thẩm: Anh Đoái Phước D không phải chịu án phí; ngày 17/8/2022, anh D có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0015719 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại. Ông Phạm Thành C, chị Phạm Thị Thanh Thủy không phải chịu án phí. Ngày 22/8/2022, chị Th có

nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0015722 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh 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 huyện Năm Căn ;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- 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