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

Bản án số: 73/2025/DS-PT
Ngày: 07-02-2025
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện công việc không có uỷ quyền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thuỳ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 500/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện công việc không có uỷ quyền.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5087A/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lê Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường I, Khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lữ Thị Bé B, sinh năm 1962

3.2. Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1997

3.3. Chị Lê Thị L1, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Bé B, chị Lê Thị Mỹ T, chị Lê Thị L1: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Người làm chứng do bị đơn mời: Ông Lê Văn H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn L, bị đơn ông Nguyễn Tấn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Bé B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Do cần có vốn làm ăn nên ngày 26/5/2023 ông L, bà B và chị T có hỏi ông S vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay là 08 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông S yêu cầu ông L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đồng thời ông L và ông S cũng có lập Biên bản thế chấp tài sản với nội dung: Nếu ông L không đóng lãi thì ông S có quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Hàng tháng thì ông L có đóng lãi đầy đủ đến ngày 26/12/2023. Đến tháng 03 năm 2024 ông S nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M và ông S đã được Văn phòng đăng ký

đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/4/2024. Trong quá trình nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông S tự ý mang tiền đến trả cho ông Lê Văn H thay cho ông L và bà B nhưng ông L và bà B không hay biết. Do đó, ông L, bà B, chị L1 và chị T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu do giả tạo của hợp đồng vay tài sản.

2. Hủy biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 giữa chị Lê Thị Mỹ T, bà Lữ Thị Thị Bé B và ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn Tấn S.

3. Chị Lê Thị Mỹ T, bà Lữ Thị Thị Bé B và ông Lê Văn L đồng ý liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền vay là 700.000.000 đồng, đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 27/8/2023 cho đến ngày Tòa giải quyết xong vụ án.

4. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn S

Bị đơn ông Nguyễn Tấn S và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 26/5/2023 ông S có cho chị Lê Thị Mỹ T, bà Lữ Thị Bé B và ông Lê Văn L vay số tiền 700.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 1%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay gia đình ông L có ký văn bản thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023. Sau khi vay tiền, gia đình ông L không thực hiện đúng thoả thuận đóng lãi như thoả thuận, tính đến tháng 12/2023 bà B chỉ đóng cho ông S được 03 lần tiền lãi với số tiền tổng cộng là 21.000.000 đồng, sau đó không đóng nữa. Đến ngày 07/6/2023 ông S và ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Do ông L và bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên tháng 3/2024 ông S nộp thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký nhận chuyển nhượng. Đến tháng 4/2024 thì ông S được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trên đất có nhà, chuồng trại, cây trồng hiện nay vẫn do gia đình ông L quản lý, sử dụng. Ông S và gia đình ông L không có làm văn bản thỏa thuận căn nhà và vật kiến trúc trên đất. Ông S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông S yêu cầu ông L, chị T và bà B phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Sĩ số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng. Đồng thời yêu cầu ông L phải trả cho ông Sĩ số tiền thuế mà ông đã nộp là 17.500.000 đồng.

Khi ông S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông được biết thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 của ông L và bà B đã bị Chi cục Thi hành án dân

sự kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông Lê Văn H. Do đó, ông S có gặp ông H để trả cho ông H số tiền 319.232.000 đồng, khi trả tiền thì ông S có nói với ông L và bà B biết nhưng không có lập biên bản thỏa thuận.

Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu: Ông L, bà B và chị T liên đới trả cho ông Sĩ số tiền vay là 700.000.000 đồng, số tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 27/8/2023 đến ngày 26/12/2023 và số tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 27/12/2023 đến ngày Tòa xét xử, không yêu cầu chị L1 liên đới trả số tiền trên; yêu cầu ông L trả số tiền thuế thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 17.500.000 đồng; yêu cầu ông L và bà B liên đới trả số tiền 319.232.000 đồng là tiền ông S đã trả nợ thay cho ông L và bà B theo Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Theo biên bản nhờ thỏa thuận ngày 25/3/2024 thể hiện bà và ông S hứa đến ngày 26/5/2024 sẽ trả thay số tiền thức ăn cho bà B và ông L. Đến ngày 26/5/2024 ông S có đến gặp ông H để trả tiền thức ăn thay cho ông L và bà B. Tuy nhiên, nay bà đồng ý để cho ông S yêu cầu ông L và bà B trả số tiền trên. Bà không yêu cầu ông L và bà B trả số tiền là 319.232.000 đồng. Bà xác định bà không yêu cầu gì trong vụ án này, xin vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày:

Bà B và ông L là người phải thi hành án theo Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Theo nội dung bản án bà B và ông L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông H số tiền thức ăn còn thiếu là 290.264.000 đồng (trong đó: tiền vốn là 253.450.000 đồng và tiền lãi là 36.814.000 đồng), ngoài ra, bà B và ông L phải chịu tiền án phí là 14.513.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thi hành bản án nêu trên. Trong quá trình thi hành án ông có yêu cầu kê biên thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre để đảm bảo thi hành khoản nợ nêu trên. Đến ngày 26/3/2024 ông S có đến gặp ông để thỏa thuận ông S sẽ trả nợ thay cho bà B và ông L với điều kiện ông sẽ rút đơn yêu cầu thi hành án đối với thửa đất nêu trên. Do đó, ông đã nộp tiền án phí thay cho bà B và ông L và rút đơn yêu cầu thi hành án. Đến ngày 26/5/2024 ông S đã trả cho ông tổng số tiền là 319.232.000 đồng (nợ thức ăn là 290.264.000 đồng, tiền án phí là 14.513.000 đồng và tiền lãi ông tự tính là 14.455.000 đồng). Khi thỏa thuận chỉ có ông và ông S, không có thỏa thuận với bà B và ông L. Tuy nhiên, ông có thông báo cho bà B biết là ông S đã trả nợ thay cho bà B và ông L thì bà B nói bà không biết muốn làm gì thì làm.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn S, cụ thể tuyên:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L và ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre lập ngày 07/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã K Tân vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B và chị Lê Thị Mỹ T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền vay còn thiếu là 791.233.000 đồng. Trong đó: tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 91.233.000 đồng.

3. Buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền thuế đã đóng là 8.750.000 đồng.

4. Buộc ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B phải liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền là 315.152.000 đồng do ông S thực hiện công việc không được ông L và bà B uỷ quyền. Trong đó: tiền gốc là 304.777.000 đồng và tiền lãi là 10.375.000 đồng

5. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre lập ngày 07/6/2023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP07294 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Lê Văn L đối với đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre .

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/10/2024, nguyên đơn ông Lê Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Bé B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S về việc buộc ông L và bà B phải trả cho ông Sĩ số tiền đã tự trả cho ông H 315.152.000 đồng và buộc ông L phải trả cho ông Sĩ số tiền thuế là 8.750.000 đồng.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Tấn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L và ông Nguyễn Tấn S lập ngày 07/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã K T2 và huỷ Biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 đối với

thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre; yêu cầu ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B trả cho ông Sĩ số tiền 319.232.000 đồng; yêu cầu ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B trả cho ông Sĩ số tiền lãi suất 10%/năm tính trên số tiền ông S đã thi hành án cho ông L, bà B đối với ông Lê Văn H, thời gian tính từ ngày 25/3/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền lãi tạm tính là 13.731.000 đồng; yêu cầu ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B trả cho ông Sĩ số tiền ông S đã chi trả và bị thiệt hại trong quá trình sang tên thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 là 18.360.000 đồng; yêu cầu ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B trả cho ông Sĩ số tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định pháp luật; công nhận hiệu lực Biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 giữa ông S với ông L và bà B đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre để đảm bảo quyền thu hồi nợ cho ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn ông S.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các phần khác của kháng cáo giữ nguyên, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Người làm chứng ông Lê Văn H khẳng định lại các nội dung mà ông H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đồng thời xác định trong số tiền ông nhận từ ông S có khoản tiền lãi 14.455.000 đồng, số tiền lãi này không có ghi nhận trong Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024, do ông S và ông thoả thuận tính cùng nhau để ông rút đơn yêu cầu Thi hành án đối với thửa đất ông S cho rằng đã chuyển nhượng của ông L, bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

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 nguyên đơn ông Lê Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Bé B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST

ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc nhưng có bổ sung về việc tuyên vô hiệu văn bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L, bị đơn ông Nguyễn Tấn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Bé B; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 05/4/2024 của ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn Tấn S thì vụ án có quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Căn cứ vào đơn phản tố của ông Nguyễn Tấn S đối với ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B thì vụ án có quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp về việc thực hiện công việc không có ủy quyền"*. Xác định ông Lê Văn L là nguyên đơn, ông Nguyễn Tấn S là bị đơn, bà Lữ Thị Bé B, chị Lê Thị Mỹ T, chị Lê Thị L1 và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp là phần đất tọa lạc tại xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc rút một phần kháng cáo của bị đơn: Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tấn S xác định bị đơn rút kháng cáo về phần yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L và ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre lập ngày 07/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã K, xét việc rút kháng cáo nói trên của bị đơn là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung rút kháng cáo.

Về nội dung:

[1] Xét Biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023:

Theo nội dung biên bản nêu rõ ông L, bà B, chị L1 và chị T đã thế chấp thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Tấn S để vay số tiền 700.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 1%/tháng. Nếu trong thời hạn 08 tháng kể từ ngày 26/5/2023 mà ông L, bà B, chị T, chị L1 không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì ông Nguyễn Tấn S được quyền chuyển nhượng

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên, cuối biên bản có chữ ký của ông L, bà B, chị T. Tuy nhiên, đến ngày 07/6/2023 thì ông L và ông S lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Như vậy, hợp đồng thế chấp dưới hình thức Biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 nói trên về nội dung và hình thức đều không đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Biên bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 là có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 07/6/2023 ông L và bà B, chị T có vay của ông Sĩ số tiền 700.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay này ông L và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, quá trình vay tiền thì ông L và bà B không thực hiện việc đóng lãi theo thoả thuận nên ông S làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên sang tên ông S. Từ sự thừa nhận của đương sự, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L và ông Nguyễn Tấn S là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vay tiền ngày 26/5/2023 không bị vô hiệu. Ông L, bà B, chị T thừa nhận có vay của ông Sĩ số tiền 700.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 1%/tháng, sau khi vay tiền chỉ đóng lãi cho ông Sĩ số tiền 21.000.000 đồng, không trả thêm ông Sĩ số tiền nào. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B và chị Lê Thị Mỹ T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền vay còn thiếu là 791.233.000 đồng (trong đó: tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 91.233.000 đồng) là có căn cứ. Việc người đại diện theo uỷ quyền của ông S yêu cầu ông L, bà B và chị T phải liên đới trả số tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 27/8/2023 đến ngày 26/12/2023 và tính lãi quá hạn theo mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 27/12/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm không được chấp nhận là phù hợp vì yêu cầu này vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu của ông S, không được ông L, bà B, chị Tiên đồng Ý và cũng không có căn cứ pháp luật.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Khi hợp đồng vô hiệu đôi bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 hiện ông S đang đứng tên nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh (thu hồi)

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là ông S sang tên chủ sử dụng là ông L, bà B.

Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do cả hai bên ông L và ông S nên ông L và ông S mỗi người chịu ½ số tiền thuế đã đóng. Cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền thuế 8.750.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét về số tiền mà ông S đã thi hành Bản án số: 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre:

Ông S yêu cầu ông L và bà B phải liên đới trả cho ông Sĩ số tiền mà ông S đã trả nợ cho ông Lê Văn H thay cho ông L và bà B 319.232.000 đồng nhưng ông L và bà B không đồng ý. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông S đã trả tiền cho ông H thay ông L, bà B nhưng không được sự đồng ý của ông L và bà B. Tuy nhiên, khi ông L và bà B biết việc ông S trả nợ thay cho mình thì ông L, bà B cũng không phản đối nên xác định ông S là người thực hiện công việc không có uỷ quyền theo quy định tại Điều 574 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông L và bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Sĩ số tiền mà ông S đã thực hiện nghĩa vụ thay cho ông bà. Theo nội dung Bản án số: 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đã tuyên thì ông L và bà B có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền thức ăn còn thiếu là 290.264.000 đồng và tiền án phí là 14.513.000 đồng nên ông L và bà B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Sĩ số tiền: 290.264.000 đồng + 14.513.000 đồng = 304.777.000 đồng. Đối với số tiền lãi 14.455.000 đồng ông S đã trả cho ông H do ông H và ông S tự thỏa thuận với nhau và số tiền này cũng không phải nghĩa vụ của ông L, bà B được ghi nhận trong Bản án số: 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre nên không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc buộc ông L, bà B phải trả cho ông Sĩ số tiền 14.455.000 đồng.

[5] Ông L, bà B không đồng ý trả cho ông Sĩ số tiền lãi 10.375.000 đồng (đối với số tiền lãi của số tiền ông S đã thi hành án 304.777.000 đồng thay ông L, bà B tính từ ngày 27/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2024 là 04 tháng 01 ngày với mức lãi suất 0,83%/tháng) nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông S buộc ông L và bà B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Sĩ số tiền lãi 10.375.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ: ông S thực hiện việc thi hành án thay cho ông L, bà B đối với ông H không theo yêu cầu của ông L, bà B; số tiền ông L, bà B có nghĩa vụ thực hiện theo Bản án số: 02/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre là 304.777.000 đồng được ông S thực hiện thay vào ngày 27/5/2024. Như vậy, trách nhiệm thi hành án của ông L, bà B kết thúc vào ngày 27/5/2024, không phát sinh lãi chậm thi hành án sau ngày 27/5/2024. Mặt khác, bị đơn cũng không có tranh chấp đòi nguyên đơn trả số tiền

đã thi hành án thay cho nguyên đơn cho đến khi nguyên đơn tranh chấp yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này.

Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu tuyên vô hiệu đối với văn bản thế chấp ngày 26/5/2023, cấp sơ thẩm nhận định văn bản thế chấp vô hiệu nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án, xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng chưa chính xác, cụ thể án phí sơ thẩm được xác định như sau:

- Án phí có giá ngạch:

Ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B, chị Lê Thị Mỹ T có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí là 35.649.000 (Ba mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn) đồng đối với số tiền (791.233.000 đồng) mà ông L, bà B, chị T phải liên đới trả ông S. Do ông L và bà B là người cao tuổi được miễn nộp án phí nên chị T phải nộp số tiền án phí là 35.649.000 (Ba mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Văn L phải có nghĩa vụ chịu số tiền án phí là 437.500 (Bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng đối với số tiền thuế (8.750.000 đồng) mà ông L phải trả cho ông S nhưng ông L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí là 15.238.850 (Mười lăm triệu hai trăm ba mươi tám nghìn tám trăm năm mươi) đồng đối với số tiền (304.777.000 đồng) mà ông L và bà B có nghĩa vụ trả cho ông S. Tuy nhiên, ông L và bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp.

- Án phí không có giá ngạch:

Đối với việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng ông Nguyễn Tấn S có nghĩa vụ chịu nhưng ông S được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 459.000 (Bốn trăm năm mươi chín nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004408 ngày 04/9/2024 và 8.180.000 (Tám triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004409 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Sau khi khấu trừ ông S còn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 8.039.000 (Tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Từ những nhận định trên cho thấy kháng cáo của nguyên đơn ông L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Trên cơ sở đó sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có một

phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông L, bà B không phải chịu án phí, ông S phải nộp án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn S.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Bé B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 và khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 466, Điều 468, Điều 574 và Điều 576 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn S, cụ thể tuyên:

1. Văn bản thế chấp tài sản ngày 26/5/2023 giữa ông Nguyễn Tấn S với ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B và chị Lê Thị Mỹ T đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L và ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre lập ngày 07/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã K Tân vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B và chị Lê Thị Mỹ T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền vay là 791.233.000 (B trăm chín mươi mốt triệu hai trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Trong đó: tiền vốn là 700.000.000 (Bảy

trăm triệu) đồng và tiền lãi là 91.233.000 (Chín mươi mốt triệu hai trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

4. Buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền thuế đã đóng là 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

5. Buộc ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B phải liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền là 304.777.000 (Ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng do ông S thực hiện công việc không được ông L và bà B ủy quyền.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn S về việc đòi ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B phải liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Sĩ S1 tiền lãi 14.455.000 (Mười bốn triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn) đồng và số tiền lãi là 10.375.000 (Mười triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

7. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Tấn S đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre lập ngày 07/6/2023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP07294 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Lê Văn L đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.951,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

8. Về chi phí tố tụng: 6.919.000 (Sáu triệu chín trăm mười chín nghìn) đồng.

Ông Lê Văn L có nghĩa vụ chịu 3.459.500 (Ba triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm) đồng và đã thanh toán xong.

Ông Nguyễn Tấn S có nghĩa vụ chịu 3.459.500 (Ba triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm) đồng, do ông Lê Văn L đã thanh toán số tiền trên nên buộc ông Nguyễn Tấn S có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn L số tiền 3.459.500 (Ba triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 năm 2015.

9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Thị Mỹ T phải nộp số tiền án phí là 35.649.000 (Ba mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Văn L và bà Lữ Thị Bé B được miễn án phí.

Ông Nguyễn Tấn S phải chịu án phí 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 459.000 (Bốn trăm năm mươi chín nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004408 ngày 04/9/2024 và 8.180.000 (Tám triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004409 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Sau khi khấu trừ ông S được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 8.039.000 (Tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn L, bà Lữ Thị Bé B không phải nộp án phí.

Ông Nguyễn Tấn S phải nộp án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004501 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn