

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 362/2024/DS-PT

Ngày: 15-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, trả quyền sử
dụng đất và vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân;

Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Phú V, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A, đường T, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 26/8/2019 (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Quốc T, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (ông T, bà H có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H: ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2024 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Hồng H1- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 22/3/2023 (có mặt).

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T1. Địa chỉ trụ sở: Số A, đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn D - Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng).

3. Văn phòng C2. Địa chỉ trụ sở: Số B, đường N, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đại diện theo pháp luật bà Huỳnh Lệ T2-Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Ngọc S.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Phú V trình bày: Ông Lê Ngọc S khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 18/01/2018 và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 05/4/2018 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T;

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 công chứng ngày 29/3/2019.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T đối với phần đất diện tích tương đương 450m² thuộc một phần thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quốc T với bà Nguyễn Thị Kim H được Văn phòng C2 công chứng ngày 10/9/2020. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CY 022680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H ngày 08/10/2020.

Ông S cho rằng các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 05/4/2018 đều là giao dịch dân sự giả tạo che giấu giao dịch dân sự vay tài sản và bảo đảm cho hợp đồng vay. Mặc dù, ông S thừa nhận ký giấy cam kết ngày 29/3/2019 nhưng số tiền ông T trả cho ông S đối với 02 hợp đồng này chỉ là 1.100.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019, có ghi giá chuyển nhượng lô đất là 1.200.000.000 đồng, phương thức thanh toán đợt 1 ngày 08/8/2019 nhưng ông S chưa nhận tiền từ bà H. Số tiền 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng chính là số tiền mà ông S đã vay của bà H (vợ ông T) vào các ngày 22/4/2018, ngày 15/6/2018 và ngày 30/7/2018. Trong đó mỗi lần vay số tiền 500.000.000 đồng, bà H cho vay lãi suất là 4% một tháng và bà H đã lấy lãi suất trước 06 tháng, mỗi lần vay 500.000.000 đồng lãi suất 4% một tháng, 06 tháng lãi suất là 120.000.000 đồng. Riêng lần vay ngày 22/4/2018, bà H chỉ lấy lãi trước 03 tháng là 60.000.000 đồng, do đó số tiền bà H giao cho ông S là 440.000.000 đồng và 760.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng đúng với số tiền 1.200.000.000 đồng mà bà H cho ông S vay 03 lần nêu trên.

Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019 đối với thửa đất 778 giữa ông Lê Ngọc S với một bên ông Võ Quốc T là để điều chỉnh diện tích vì ông S vay tiền của bà H nên ủy quyền thửa đất 778 cho ông T (chồng bà H) là hình thức bảo đảm cho việc vay tiền. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019 bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông Lê Ngọc S do ông Võ Quốc T đại diện với bà Nguyễn Thị Kim H cũng bị vô hiệu theo.

Do các hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng đất trên đều vô hiệu nên ông Lê Ngọc S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 022680, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08430 ngày 08/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H. Yêu cầu ông Võ Quốc T và bà Nguyễn Thị Kim H trả lại cho ông Lê Ngọc S thửa đất 778 (pcl), diện tích 1.061m², tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản trên đất. Phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất 778 thuộc quyền sử dụng của ông S.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H: Căn cứ 03 giấy viết tay vay tiền vào các ngày 22/4/2019; ngày 15/6/2019; ngày 30/7/2019 có chữ ký và họ tên của ông Lê Ngọc S. Ông S thừa nhận có vay tiền 03 lần như bà H trình bày, mỗi lần số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất là 4% 01 tháng nhưng bà H đã lấy tiền lãi trước 06 tháng đối với hợp đồng vay ngày 15/6/2019 và ngày 30/7/2019. Đối với hợp đồng vay ngày 22/4/2019 thì ông S chỉ trả trước 03 tháng lãi là 60.000.000 đồng, còn tiền vốn thì bà H giao tiền cho ông S là : 760.000.000 đồng + 440.000.000 đồng = 1.200.000.000 đồng và số tiền này chính là số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/8/2019 để bảo đảm cho số tiền vay. Ông S đồng ý trả số tiền vay cho bà H số tiền vay 03 lần là 1.200.000.000 đồng, còn tiền lãi suất yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Võ Quốc T và bà Nguyễn Thị Kim H thống nhất trình bày: Ông, bà không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn Lê Ngọc S với các lý do:

Ngày 18/01/2018 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 778 (mpt) thuộc tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích bán ngang 10m chiều dài hết đất, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tổng giá trị lô đất là 1.300.000.000 đồng, phương thức thanh toán ngày 30/01/2018 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 800.000.000 đồng, khi ra công chứng bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000 đồng. Trách nhiệm và nhiệm vụ của mỗi bên, kể từ ngày

02 bên ký kết thỏa thuận này nếu ông S đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền tương ứng là 1.600.000.000 đồng. Ghi chú sau khi ra công chứng ông S chịu trách nhiệm làm sổ đỏ cho ông T với giá là 5.000.000 đồng (ông T có giữ sổ đỏ thửa 778). Cuối văn bản có chữ ký và đề tên của ông S, ông T. Hợp đồng có ông Lê Văn C1 (*cha ông S*), ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Thị N ký tên và ghi tên, có người làm chứng ký tên là Phạm Văn M.

Ngày 05/4/2018, ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 778 (mpt) thuộc tờ bản đồ số 4, đất lúa, diện tích bán thêm 3m ngang, chiều dài hết đất, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tổng giá trị lô đất là 390.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng/1m, phương thức thanh toán ngày 05/4/2018 ông T đặt cọc cho ông S số tiền 300.000.000 đồng, khi ra công chứng ông T đặt cọc cho ông S số tiền còn lại 90.000.000 đồng. Trách nhiệm và nhiệm vụ của mỗi bên, kể từ ngày 02 bên ký kết thỏa thuận này nếu ông S đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền tương ứng là 600.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của ông S và ông T, bà Nguyễn Thị Kim H.

Ngày 29/3/2019, ông S lập hợp đồng ủy quyền thửa đất 778 cho ông T. Lý do của việc lập hợp đồng ủy quyền mà không lập hợp đồng chuyển nhượng là do chưa đo đạc thực tế, cho nên diện tích thửa đất 778 còn một phần của ông S và cũng không đủ diện tích để tách phần đất còn lại. Ông S đã giao thửa đất 778 cho ông T sử dụng trước ngày 29/3/2019 nên mới lập hợp đồng ủy quyền theo diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.600m².

Cùng với hợp đồng ủy quyền ông Lê Ngọc S cũng đã đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất 778 cho ông T theo giấy cam kết chuyển nhượng đất ngày 29/3/2019, tại Văn phòng C2 nhưng văn bản này không có công chứng mà chỉ có chữ ký và điểm chỉ của ông Lê Ngọc S. Nội dung trong cam kết này là ông S đã bán cho ông T 611m² một phần thửa đất 778 với giá là 1.690.000.000 đồng đây là chứng cứ xác định bà H đã trả tiền cho ông S. Số tiền 02 lần đặt cọc cho ông S là 1.100.000.000 đồng còn lại ngày 21/3/2019 trả cho ông S theo biên nhận tại Tòa án huyện Cần Giuộc là 300.000.000 đồng, khi ông T đi kiện ông S làm thủ tục chuyển quyền; số tiền còn lại 290.000.000 đồng ông T trả cho ông S ngày 26/3/2019 qua tài khoản của ông S, được thể hiện mặt sau của biên nhận ngày 21/3/2019 có ghi là còn lại 290.000.000 đồng đã nhận đủ, người nhận ký tên và ghi tên Lê Ngọc S. Do đó ngày 29/3/2019, ông S ký cam kết là đã nhận đủ 1.690.000.000 đồng, ông V cho rằng ông S chỉ nhận 1.100.000.000 đồng là không đúng.

Đến ngày 08/8/2019, ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H một phần còn lại của thửa đất 778, diện tích chuyển nhượng tương đương 450m² ngang 09m, dài 50m giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, phương thức thanh toán ngày 08/8/2019, có nghĩa là đã trả tiền xong 1.200.000.000 đồng cho ông S ngày 08/8/2019, nên không có làm giấy giao tiền cho ông S.

Tính đến ngày 08/8/2019 bên ông T, bà H đã nhận phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 778 của ông S có kích thước: chiều ngang là 22m chiều dài hết đất là 50m, ông T với bà H đã thanh toán cho ông S số tiền là 2.890.000.000 đồng theo 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 18/01/2018, ngày 05/4/2018, hợp đồng

chuyển nhượng đất ngày 08/8/2019. Tuy nhiên, trên thửa đất 778 còn có nhà, mái che của ông S nên mới quy định là đến hết năm 2019 bàn giao mặt bằng, nếu ông S không có mặt thì ông T tự xử lý.

Việc ông S chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T bà H là tự nguyện, ông T bà H đã trả tiền cho ông S xong, ông S không làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền thửa đất 778 cho ông T. Ông T, bà H nhận đất quản lý, sử dụng, san lấp làm hàng rào, xây dựng mái che, phòng ở trên đất, do đó việc ông S yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 778 và hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 10/9/2020, ông T đại diện cho ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim H thửa đất số 778(pcl), tờ bản đồ số 4, tại ấp T, xã T, huyện C; diện tích khuôn viên đất 1.600m², hình thức sử dụng riêng, đất trồng lúa. Diện tích ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất lúa không tách thửa được. Đến ngày 08/10/2020 bà Nguyễn Thị Kim H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông Lê Ngọc S với bà Nguyễn Thị Kim H đã có hiệu lực pháp luật. Ông T, bà H đã được ông S giao đất trước khi ông T đại diện ông S chuyển nhượng cho bà H. Ông T, bà H quản lý sử dụng thửa đất san lấp, làm phòng ở, mái che, xây hàng rào quanh thửa đất, do ông S xác định ranh với các chủ liên kề cho ông T xây hàng rào nên ông T, bà H không đồng ý với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của ông S và cũng không đồng ý trả phần đất diện tích đất 1.061m² đất lúa thuộc một phần thửa đất 778 cho ông S. Bởi vì tổng số tiền ông T trả để mua đất của ông S 03 lần là 2.890.000.000 đồng tương đương 22m ngang dài 50m diện tích là 1.100m². Chiều dài thửa đất 50m nhưng nay đất ông S chiều dài không tới 50m như vậy ông S đã giao thiếu đất cho ông T. Tổng số tiền mà ông T đã trả cho ông S tính đến ngày 08/8/2019 là 2.890.000.000 đồng để mua của ông S diện tích đất là 1.100m² đất lúa. Ông V đại diện cho ông S cho rằng số tiền 1.200.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2019, thực chất là hợp đồng vay của ba lần tiền vào ngày 22/4/2019, ngày 15/6/2019 và ngày 30/7/2019 là không đúng vì việc chuyển nhượng đất và cho vay là hoàn toàn độc lập với nhau.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 224-2023 ngày 11/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2023, diện tích thửa đất 778 qua đo đạc thực tế là 1.197m², đây là đất trong khuôn viên ông T, bà H đang sử dụng, chính ông S là người xác định ranh giới đất. Ngoài hàng rào là đất chủ khác đã sử dụng có mốc giới sẵn trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông S. Nếu tính diện tích đất bà H, ông T mua và đã trả tiền đủ cho ông S diện tích 1.100m² (Ngang là 22m, dài 50m) thì diện tích đất ông T, bà H chưa trả tiền cho ông S là 97m²; bà H, ông T sẽ trả tiền thêm 97m² cho ông S theo giá đất Công ty H4 định giá. 01m² đất lúa, tại thửa 778 có giá 6.099.000 đồng. Số tiền ông T, bà H còn trả cho ông S là 591.603.000 đồng.

Về số tiền san lấp đất của ông Lê Ngọc S trình bày là san lấp 1.500m³ cát thì phần cát lấp này, ông S chuyển nhượng đất không có tính riêng, nếu ông S có san lấp cát vào thửa đất số 778, ông S đã tính luôn trong giá chuyển nhượng đất, ông S không yêu cầu trả thêm tiền san lấp. Bà H, ông T không biết ông S có san lấp cát trước khi

nhận chuyển nhượng thửa đất số 778, nên bà H ông T không trả tiền thêm cho ông S. Ông T, bà H xác định khi nhận chuyển nhượng thửa đất 778 của ông S, đất ruộng sâu như ao, ông T, bà H lấp đất, cát, đá 0,4 nhưng thời điểm san lấp, số lượng san lấp, từng loại cụ thể không nhớ được, theo chứng thư thẩm định giá 710.000.000 đồng ông T, bà H đồng ý.

Về phần tài sản của ông S còn lại trên đất, 01 phần nhà 2 và một phần mái che 2. Bà H, ông T xác định nhà, mái che là của ông S, nhưng khi ông S chuyển nhượng thửa đất 778 có thỏa thuận với bà H, ông T đến hết năm 2019 sẽ dỡ nhà giao đất, nếu ông S không tháo dỡ thì bà H, ông T tự tháo dỡ tài sản của ông S để sử dụng đất. Nay bà H yêu cầu ông Lê Ngọc S tháo dỡ một phần nhà 2, một phần mái che 2 để trả cho bà H diện tích 115,3m² đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H có yêu cầu phản tố như sau: Bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu ông S trả số tiền mà ông S đã vay của bà H 03 lần. Lần 01 vào ngày 22/4/2019 số tiền ông S vay là 500.000.000 đồng; lần thứ 2 ngày 15/6/2019 số tiền ông S vay là 500.000.000 đồng; lần thứ 3 ngày 30/7/2019, ông Lê Ngọc S có vay của bà H số tiền là 500.000.000 đồng.

Số tiền vay lần thứ 3, bà H kiện bổ sung vào ngày 08 tháng 01 năm 2024, vì trước đó, người đại diện cho ông S có yêu cầu bà H, ông T đến thương lượng, nhưng không thương lượng được. Đại diện cho ông S đòi ông T, bà H phải trả lại đất, bà H mới kiện luôn số tiền ông S vay ngày 30/7/2019. Ba lần ông S vay, đều có thời hạn 06 tháng trả vốn, lãi suất là 4% 01 tháng. Bà H lấy trước số tiền lãi mỗi lần 06 tháng là 120.000.000 đồng, số tiền ông S vay sau khi trả lãi, ông S nhận tiền vay mỗi lần là 380.000.000 đồng. Mặt sau của giấy vay tiền ngày 22/4/2019 có ghi là đã trả lãi trước 03 tháng, nhưng ông S đã trả đủ luôn 06 tháng tiền lãi là 120.000.000 đồng. Bà H yêu cầu ông Lê Ngọc S trả số tiền vốn vay còn nợ là 1.140.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, tại Văn bản số 1968, trình bày: Ngày 10/9/2020 ông Lê Ngọc S lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 778 cho bà H được văn phòng C2, ông S có người đại diện là ông T. Bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thụ lý giải quyết chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở T ký cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY022680 ngày 08/10/2020. Việc Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Kim H là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc S yêu cầu ông Võ Quốc T, bà Nguyễn Thị Kim H bồi thường số tiền 400.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc S do ông Nguyễn Phú V đại diện yêu cầu vô hiệu:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018.

Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019 số công chứng 8000, quyền số 8/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 số 16 đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An đối với thửa đất 778, diện tích 1.600m², tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T đối với diện tích tương đương 450m² thuộc một phần thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 tại Văn phòng C2, đường N, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Số công chứng 5772, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Ngọc S do ông Võ Quốc T đại diện với bà Nguyễn Thị Kim H, đối với thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.600m², đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Xác định các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019 giữa ông Lê Ngọc S với ông Võ Quốc T đối với diện tích tương đương 450m² thuộc một phần thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông Lê Ngọc S do ông Võ Quốc T đại diện với bà Nguyễn Thị Kim H, đối với thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, diện tích đo thực tế 1.197m², đất lúa, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An là có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc S do ông Nguyễn Phú V đại diện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 022680 ngày 08/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc S do ông Nguyễn Phú V đại diện yêu cầu ông Võ Quốc T và bà Nguyễn Thị Kim H trả cho ông Lê Ngọc S diện tích 1.061m², đất lúa, thuộc thửa đất 778 (mpt), tờ bản đồ số 4, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu ông Lê Ngọc S tháo dỡ một phần nhà 2, một phần mái che 2, tổng diện tích 115,3m².

Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Quốc T được tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất 778 (mpt) diện tích đo thực tế là 1.179m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Vị trí diện tích phần đất trên tại vị trí B của mảnh trích đo địa chính số 224 ngày 11/10/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2023 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Kim H đứng tên. Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Quốc T sở hữu tài sản trên đất gồm một phần nhà 1 diện tích 31,2m², một phần mái che 1 diện tích 113m², một phần nhà 2 diện tích 61,4m², một phần mái che 2 là

53,9m², mái che 3 diện tích là 82,9m², tài sản trên đất có kết cấu theo Chứng thư Thẩm định giá số 482 ngày 26/10/2023 của Công ty Cổ phần H4.

Bà Nguyễn Thị Kim H được quyền đến cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh diện tích thửa đất 778 (mpt) cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng là 1.197m².

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu ông Lê Ngọc S trả số tiền vay và lãi suất còn nợ.

Buộc ông Lê Ngọc S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền vốn và lãi vay còn nợ sau khi trừ giá trị đất, chi phí san lấp, tài sản, cây trồng trên thửa đất 778 (mpt), diện tích 1.197m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An mà ông Võ Quốc T, bà Nguyễn Thị Kim H trả cho ông Lê Ngọc S. Buộc ông Lê Ngọc S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 160.308.952 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Quốc T liên đới trả cho ông Lê Ngọc S số tiền 3.408.522 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Án phí: Ông Lê Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.515.447 đồng, ông Lê Ngọc S đã nộp tạm ứng án phí: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008148 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008147 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc và 5.500.000 đồng theo biên lai thu số 0008472 ngày 22/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tổng cộng là 17.800.000 đồng chuyển sang án phí 9.515.447 đồng, trả cho ông Lê Ngọc S số tiền 8.284.553 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp tạm ứng án phí: 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010775 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc 10.500.000 đồng theo biên lai thu số 0010976 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011152 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí 300.000 đồng. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim H 31.500.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010775 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, 10.500.000 đồng theo biên lai thu số 0010976 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 22/4/2024, nguyên đơn ông Lê Ngọc S kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 19/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tính lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đối với các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 18/01/2018; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 05/4/2018; Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2020: Ông S thừa nhận có ký kết với ông T các hợp đồng trên nhưng cho rằng các hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên ông yêu cầu vô hiệu các hợp đồng trên nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc thực tế có phát sinh giao dịch vay tiền bị che giấu trước đó.

Xét Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 nội dung ông Lê Ngọc S chuyển nhượng cho ông Võ Quốc T một phần thửa đất 778, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, chiều ngang phần đất chuyển nhượng là 10m, chiều dài phần đất là dài hết đất giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018 ông T mua thêm đất của ông S thuộc thửa 778, chiều ngang phần đất 03m dài hết đất với giá tiền 390.000.000 đồng tương đương với giá 130.000.000 đồng 01m ngang. Việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 778 giữa ông S với ông T là tự nguyện, bên ông Lê Ngọc S đủ điều kiện về mặt chủ thể, thửa đất 778 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S năm 2006, việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội do đó các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất 778 giữa ông S với ông T vào các ngày 18/01/2018 và ngày 05/4/2018 là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đều có hiệu lực pháp luật. Sau khi đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích 611m², thực tế bên ông S đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông S vào ngày 26/3/2019.

Hợp đồng ủy quyền thửa đất 778 ngày 29/3/2019, ông S ủy quyền cho ông T thay mặt ông được toàn quyền quản lý sử dụng, ký tên trên tất cả các văn bản để điều chỉnh cho đúng thực tế thửa đất mua bán... Cùng ngày 29/3/2019 ông S có lập bản cam kết, tuy không chứng thực chữ ký, nhưng ông S và ông T đều có ký tên, lăn tay trong giấy cam kết này và được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1. Nội dung giấy cam kết “...Ông S do có nhu cầu sử dụng tiền nên ông S tự nguyện làm

ủy quyền toàn bộ hết diện tích trên thửa đất ông S đang đứng tên và ông S đã nhận đủ số tiền đất mà ông S bán cho ông T với diện tích là $611m^2$ một phần của thửa đất số 778... Ông T cam kết phần diện tích còn lại trên thửa 778 thuộc phần sở hữu, vì phần diện tích này ông S không bán và ông T chưa mua”. Đồng thời theo nội dung cam kết ý chí ông S ủy quyền cho ông T nhằm để ông T tiến hành đo đạc để điều chỉnh diện tích thực tế của thửa đất. Như vậy, nội dung cam kết là phù hợp với diện tích đất, số tiền mà ông S đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 18/01/2018 và ngày 05/4/2018.

Người đại diện cho ông S cho rằng các hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2018, ngày 05/4/2018, hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2019 là hợp đồng giả tạo che giấu cho hợp đồng vay tài sản và để bảo đảm cho hợp đồng vay là không có căn cứ chấp nhận. Ông S đã giao thửa đất 778 cho ông T sử dụng trước ngày 29/3/2019 được thể hiện tại biên nhận ngày 21/3/2019 giữa ông S với ông T như sau: ngoài việc trả tiền thì ông S xác định là phần đất chuyển nhượng nêu trên ông S đã bàn giao cho ông T, bà H trước ngày 21/3/2019, việc giao đất này đã xác định ông S không chỉ giao là $611m^2$, mà ông S đã giao phần còn lại của thửa 778 cho ông T quản lý, sử dụng. Thủ tục chuyển quyền phần đất chuyển nhượng là do ông S liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để chuyển quyền cho ông T, bà H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019 giữa ông S với ông T đối với diện tích tương đương $450m^2$ thuộc một phần thửa đất 778, phần đất ông S chuyển nhượng cho ông T là chiều ngang 9m, chiều dài hết đất, giá tiền 1.200.000.000 đồng. Từ đây cho thấy nếu các hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2018, ngày 05/4/2018 và ủy quyền, cam kết ngày 29/3/2019 là giả tạo thì ngày 08/8/2019, ông S sẽ không chuyển nhượng một phần thửa đất 778 tiếp cho ông T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2020 giữa ông T đại diện theo ủy quyền cho ông S chuyển nhượng cho bà H thửa đất 778, trong đó có một phần còn lại diện tích $136m^2$ thuộc sở hữu hợp pháp của ông S là vi phạm về điều kiện chủ thể theo Điều 123 Bộ luật Dân sự nên có căn cứ vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 022680 ngày 08/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà H đối với diện tích $136m^2$ thuộc thửa đất số 778. Tuy nhiên, theo quyết định 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì phần diện tích $136m^2$ không đủ điều kiện tách thửa, ông S không còn thửa đất nào liền kề để hợp thửa. Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, giao phần đất diện tích $136m^2$ còn lại cho bà H ông T quản lý, sử dụng, ông T và bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông S giá trị quyền sử dụng đất và giá trị san lấp cây trồng trên đất tương ứng phần diện tích $136m^2$; giá trị nhà 2 và mái che 2 theo đơn giá tại chứng thư thẩm định giá là phù hợp.

Mặt khác, theo Biên bản Hòa giải ngày 20/8/2019 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C có ghi nội dung ngày 30/01/2019 ông S có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 778, diện tích $1.600m^2$ đất lúa, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho ông Võ Quốc T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim H với tổng diện tích là $1.061m^2$. Còn lại diện tích $539m^2$ (lấy $1.600 - 1.061$), ông S yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần còn lại cho ông S hoặc là ông T trả cho ông S số tiền tương đương với diện tích $539m^2$ đất lúa với giá là 6.000.000 đồng/ $01m^2$. Như vậy

đến ngày 20/8/2019 ông S chỉ tranh chấp với vợ chồng ông T, bà H phần đất còn lại của thửa 778 và ông S đã xác định có bán cho ông T, bà H 1.061m² đất thuộc thửa đất 778. Diện tích 1.061m² đất lúa, ông S đã chuyển nhượng cho ông T, bà H nên các hợp đồng đặt cọc, ủy quyền, chuyển nhượng giữa ông S với ông T, bà H có hiệu lực đối với diện tích 1.061m² không phải là giả tạo như ông V đại diện cho ông S yêu cầu.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc: Tòa án sơ thẩm xác định ông S còn nợ bà H số tiền vốn vay là 1.140.000.000 đồng. Do các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng là không đúng quy định pháp luật nên điều chỉnh lại lãi suất trong thời hạn vay tháng của mỗi khoản vay là 20%/năm (1.66%/tháng) là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Tòa án xác định thời gian từ khi hết thời hạn vay 6 tháng của mỗi lần vay cho đến khi xét xử sơ thẩm, do bà H và ông S không thống nhất lãi suất nên lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tức 10%/năm (0.833%/tháng) là chưa đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự, Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Bởi lẽ, các bên đều xác định các khoản vay ngày 22/4/2019, ngày 15/6/2019, ngày 30/7/2019 có thời hạn 6 tháng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng. Như vậy, các khoản vay trên là vay có thời hạn và có lãi suất. Do đó, lãi suất quá hạn phải được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn, tức 2.49%/tháng.

Về việc khấu trừ lãi đã trả vào nợ gốc: Tòa án tính tiền lãi trên tổng số nợ gốc như bà H yêu cầu đến thời điểm xét xử sơ thẩm, sau đó mới khấu trừ số tiền lãi trả thừa vào số tiền lãi ông S có nghĩa vụ phải trả cho bà H là chưa đúng. Lẽ ra, phần tiền lãi ông S trả thừa phải được trừ vào tiền nợ gốc ngay tại thời điểm ông S trả lãi, sau đó mới tính lại tiền lãi với mức lãi suất theo quy định pháp luật trên số nợ gốc còn lại từ thời điểm ông S ngưng trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm thì mới đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuy nhiên, phía bà H chỉ yêu cầu tính lãi trên nợ gốc là 380.000.000 đồng tương ứng với mỗi khoản vay là có lợi cho ông S. Do đó, chỉ tính lãi suất quá hạn trên tổng nợ gốc của 03 khoản vay là 1.140.000.000 đồng theo mức lãi suất như đã phân tích trên.

Về việc khấu trừ tiền lãi vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về việc khấu trừ tiền lãi vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông V đại diện cho ông S trình bày đã có việc khấu trừ 3 khoản vay vào số tiền chuyển nhượng đất ngày 8/8/2019, theo đó giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, khấu trừ 500.000.000 đồng. Bà H xác định đã giao đủ số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng không cung cấp được giấy giao tiền.

Xét thấy, tại Đơn trình báo ngày 19/8/2019, ông S trình bày thì đối với số tiền 1.200.000.000 đồng chuyển nhượng đất ngày 8/8/2019, ông chỉ nhận 700.000.000 đồng do bà H đã khấu trừ 500.000.000 đồng vào số tiền vay ngày 22/4/2019. Cũng tại đơn trình báo này có đoạn “Lần 3: tôi vay thêm 500.000.000đ vào ngày 08-8-2019 lãi suất như hai lần trước...”, trong đó “08-8-2019” được chừa dấu... và ghi tay vào. Xét

thấy, phía bị đơn xác định ông S chỉ vay 03 khoản vay vào các ngày 22/04/2019, ngày 15/6/2019 và ngày 30/7/2019, do đó có thể thấy khoản vay ngày 08/8/2019 mà ông S ghi trong đơn trình báo là tương ứng với số tiền mà ông S trình bày đã khấu trừ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019. Như vậy, theo sự thừa nhận của ông S thì ông chỉ còn nợ bà H 2 khoản vay là 1.000.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2023 thì bà H chỉ yêu cầu ông S trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng của khoản vay ngày 22/4/2019 và ngày 15/6/2019. Đến ngày ngày 08/01/2024, bà H mới bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông S trả cho bà 500.000.000 đồng của khoản vay ngày 30/7/2019. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày lý do bà khởi kiện khoản vay ngày 30/7/2019 sau là do bà không tìm được Giấy vay tiền ngày 30/7/2019, sau này bà tìm được nên mới bổ sung yêu cầu khởi kiện. Bà H thừa nhận bà đồng ý cho ông S vay vì ông S còn một phần đất trong thửa 778, bà xác định phần đất còn lại là dùng để thế chấp cho các khoản vay ngày 22/4/2019, ngày 15/6/2019, ngày 30/7/2019. Đối với số tiền chuyển nhượng đất 1.200.000.000 đồng ngày 8/8/2019 thì bà đã giao đủ cho ông S.

Xét thấy: lời trình bày của ông S về việc có khấu trừ một khoản vay vào tiền chuyển nhượng ngày 8/8/2019, ông chỉ còn nợ bà H 2 khoản vay là 1.000.000.000 đồng là có cơ sở, bởi lẽ:

Thứ nhất, lời trình bày của ông S là phù hợp với lời khai của ông T, bà H tại Biên bản không tiến hành hòa giải ngày 05/12/2023 và Biên bản hòa giải ngày 5/1/2024: ông T và bà H xác nhận ông S chỉ còn nợ bà H 1.000.000.000 đồng nên tại thời điểm này ông T và bà H chỉ yêu cầu ông S trả 1.000.000.000 đồng mà không phải là 1.500.000.000 đồng, chứng tỏ có việc khấu trừ 500.000.000 đồng.

Thứ hai, bà H cho rằng đã giao đủ 1.200.000.000 đồng cho ông S là không phù hợp, bởi lẽ diện tích bà H đã mua tính tới thời điểm này bà xác định là 1.100m², như vậy diện tích còn lại theo GCNQSDĐ là 1.600m² – 1.100m² = 500m² (lúc này chưa đo đạc thực tế). Như vậy diện tích 500m² còn lại là không đủ để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng.

Thứ ba, bà H không cung cấp được giấy giao tiền đối với số tiền 1.200.000.000 đồng.

Do đó, có cơ sở xác định có một khoản vay đã được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng theo trình bày của ông S, nhưng không có căn cứ xác định là khoản vay ngày nào, do đó, căn cứ vào lời thừa nhận của bà H, ông T tại Biên bản không tiến hành hòa giải ngày 05/12/2023 và Biên bản hòa giải ngày 05/01/2024 xác định số tiền ông S còn nợ bà H là 1.000.000.000 đồng là của khoản vay ngày 22/4/2019, ngày 15/6/2019 (trừ khoản vay đã khấu trừ ngày 08/8/2019). Bà H chỉ yêu cầu ông S trả tiền nợ gốc của mỗi khoản vay là 380.000.000 đồng. Do đó, ông S có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cho bà H của 02 khoản vay ngày 22/4/2019, ngày 15/6/2019 là 760.000.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất như đã phân tích trên.

Về việc tính thời hiệu khởi kiện hợp đồng vay tài sản: Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn không có yêu cầu đối với việc tính thời hiệu khởi kiện nên

không xem xét theo điểm b khoản 3 Điều 24 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012.

Về tố tụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 bên chuyển nhượng là ông S còn có ông Lê Văn C1, Lê Văn T3, bà Nguyễn Thị N ký tên là người chuyển nhượng cho ông T, ngoài ra theo Mảnh trích đo địa chính số 224/2023 của Công ty Đ ngày 11/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện C phê duyệt ngày 12/10/2023 thể hiện trên thửa đất tranh chấp có phần nhà ông T đang quản lý, sử dụng là nhà 1 (nhận chuyển nhượng của ông S) nằm lấn sang thửa đất 5913 của bà Đoàn Hồng P; một phần nhà 3 lấn sang thửa 3334 của bà Nguyễn Ngọc H2 và một phần nhà 2 nằm trên đất do UBND xã T quản lý nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do những vi phạm trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc; Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An:

[2.1] Xét thấy, ngày 18/01/2018, ông S và ông T thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, ông S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T một phần đất thuộc thửa 778, kích thước: ngang 10m chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, cùng ngày đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, khi công chứng hợp đồng sẽ giao số tiền còn lại là 500.000.000 đồng.

Ngày 05/4/2018, ông S và ông T tiếp tục thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, ông S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T một phần đất thuộc thửa 778, kích thước: ngang 03m chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, cùng đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, khi công chứng hợp đồng sẽ giao số tiền còn lại là 90.000.000 đồng.

Ngày 21/3/2019, tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, ông S ký biên nhận, nhận ông T cùng vợ là bà Kim H số tiền 300.000.000 đồng của hai hợp đồng trên, số tiền 290.000.000 đồng sẽ được thanh toán ngày 26/3/2019.

Ngày 29/3/2019, ông S làm Hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền “quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp” thửa đất 778, diện tích 1.600m² đất lúa, số công chứng 8000, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Ngày 29/3/2019, Ông S và ông T ký giấy cam kết, đã nhận đủ số tiền 1.690.000.000 đồng và cam kết thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền. Cùng ngày, ông S làm Hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền “quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp” thửa đất 778, diện tích 1.600m² đất lúa, số công chứng 8000, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Ngày 22/4/2019, ông S ký Giấy vay tiền, nội dung bà H cho ông S vay mượn 500 triệu đồng, thời hạn trả là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng ông S đã trả đủ 06 tháng tiền lãi với số tiền 120.000.000 đồng nên bà H chỉ giao cho ông S số tiền 380.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2019, ông S tiếp tục ký Giấy vay tiền, tiếp tục vay mượn bà H 500 triệu đồng, thời hạn trả là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, ông S đã trả đủ 06 tháng tiền lãi với số tiền 120.000.000 đồng nên bà H chỉ giao cho ông S số tiền 380.000.000 đồng. Hai bên không lập Giấy mượn tiền mới mà ghi vào phía sau Giấy cho mượn tiền ngày 22/4/2019.

Ngày 30/7/2019, ông S tiếp tục ký Giấy vay tiền, tiếp tục vay mượn bà H 500 triệu đồng, thời hạn trả là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, ông S đã trả đủ 06 tháng tiền lãi với số tiền 120.000.000 đồng nên bà H chỉ giao cho ông S số tiền 380.000.000 đồng.

Ngày 08/8/2019, ông S và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất kích thước: ngang 9 mét và dài hết đất (diện tích tương đương 450m²) thuộc một phần còn lại thửa đất 778, với giá là 1.200.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2020, ông T làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 778, diện tích 1.600m², cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5772, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, chỉ làm trích lục không có làm trích đo. Bà H đã đứng tên GCNQSDĐ số CY 022680 ngày 08/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà thửa đất số 778, diện tích 1.600m².

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 và ngày 05/4/2019, ông S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phần đất thuộc một phần thửa đất số 778, tờ bản đồ số 05, loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An với kích thước ngang 13m, dài hết đất (diện tích tương đương 611m²) với giá 1.690.000.000 đồng. Ông T đã giao cho ông S đủ 1.690.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 29/3/2019 và ông S cũng giao đất cho ông T quản lý sử dụng theo Biên nhận ngày 21/3/2019.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019, ông S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất số 778, tờ bản đồ số 05, loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An với kích thước ngang 09m, dài hết đất (diện tích tương đương 450m²) với giá 1.200.000.000 đồng. Bị đơn ông T và

bà H trình bày đã thanh toán cho ông S đủ 1.200.000.000 đồng. Ngược lại nguyên đơn ông S không thừa nhận đã nhận của ông T, bà H số tiền 1.200.000.000 đồng.

Xét thấy, tại đơn trình bày đề ngày 19/8/2019 của ông Lê Ngọc S thể hiện: “Ông thừa nhận có vay của ông T số tiền: Lần 1: 500.000.000 đồng vào ngày 22/4/2019; Lần 2: 500.000.000 đồng vào ngày 15/06/2019; với lãi suất 4%/tháng, trả lãi trước 06 tháng với số tiền lãi là 120.000.000 đồng. Lần 3: Ông vay thêm 500.000.000 đồng vào ngày 08/8/2019, lãi suất như hai lần trước. Vào ngày 08/8/2019, ông T ép ông bán 450m² đất với giá là 1.200.000.000 đồng và khấu trừ vào số nợ vay trước vào ngày 22/4/2019 là 500.000.000 đồng. Ông chỉ còn nhận 700.000.000 đồng”. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 20/8/2019 của Ủy ban nhân dân xã T, ông S trình bày: “Vào ngày 30/01/2018, tôi có lập hợp đồng mua bán đất trên thửa đất số 778 (Pcl), tổng diện tích 1.600m², mục đích sử dụng đất trồng lúa, vị trí ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tôi có bán cho ông Võ Quốc T cùng vợ bà Nguyễn Thị Kim H với tổng diện tích 1.061m², của tôi còn lại 539m². Nay tôi yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho tôi hoặc hai bên cùng thỏa thuận giá bán tôi nhận số tiền còn lại trên 539m² số còn lại chi trả cho ông Võ Quốc T với số tiền tương ứng 1.061m². Nay tôi thống nhất bán giá 6.000.000 đồng/m².

...Bên ông Võ Quốc T không đồng ý mua phần đất còn lại thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi để tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần còn lại cho người khác”.

Nội dung lời trình bày trên của ông S phù hợp với lời khai của ông T, bà H tại Biên bản hòa giải ngày 05/12/2023 và Biên bản hòa giải ngày 05/01/2024 thể hiện ông T, bà H xác định ông S chỉ còn nợ bà H số tiền 1.000.000.000 đồng theo Giấy nợ đề ngày 22/4/2019 và Giấy nợ đề ngày 15/06/2019. Như vậy, có căn cứ xác định đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019, ông T, bà H đã thanh toán trực tiếp cho ông S 700.000.000 đồng và thanh toán thông qua việc cắt trừ 500.000.000 đồng của một trong ba khoản nợ theo các giấy nợ đề ngày 22/4/2019, 15/06/2019 và ngày 30/7/2019 (ông S cho rằng khoản nợ ngày 22/4/2019, ông T, bà H cho rằng khoản nợ ngày 30/7/2019).

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định ông T, bà H đã thanh toán xong cho ông S số tiền 2.890.000.000 đồng và ông S cũng đã giao đất cho ông T, bà H phần đất kích thước ngang 22m, chiều dài hết đất (diện tích tương đương 1.061m²) thuộc một phần thửa đất số 778, tờ bản đồ số 04, loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019, 05/4/2019 và ngày 08/8/2019. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ theo Điều 129 Bộ luật Dân sự. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu

[2.2] Xét, các khoản vay theo các giấy nợ đề ngày 22/4/2019, 15/06/2019 và ngày 30/7/2019. Thấy rằng, như phân tích tại mục [2.1], có căn cứ xác định ông T, bà H dùng 500.000.000 đồng của một trong ba khoản vay theo các giấy nợ đề ngày 22/4/2019, 15/6/2019 và 30/7/2019 (ông S cho rằng khoản nợ ngày 22/4/2019, ông T, bà H cho rằng khoản nợ ngày 30/7/2019) để cộng với số tiền 700.000.000 đồng mà

ông S thừa nhận đã nhận từ ông T, bà H tại đơn trình báo ngày 19/8/2019 thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019. Do đó, có căn cứ xác định ông S chỉ còn nợ ông T, bà H hai khoản vay. Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định ông S còn nợ ông T, bà H ba khoản nợ với tổng số tiền 1.140.000.000 đồng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và tình tiết khách quan của vụ án.

Về lãi suất: Xét thấy, do các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng là không đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh lại lãi suất trong thời hạn vay tháng của mỗi khoản vay là 20%/năm là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, thấy rằng các bên thống nhất các khoản vay trên là vay có thời hạn và lãi suất thỏa thuận 4%/tháng nên lãi suất quá hạn trong trường hợp này phải được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn (tức 30%/năm) theo khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất quá hạn 0,833% trong trường hợp này là không phù hợp. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi trên tổng số nợ gốc như bà H yêu cầu đến thời điểm xét xử sơ thẩm, sau đó mới khấu trừ số tiền lãi trả thừa vào số tiền lãi ông S có nghĩa vụ phải trả cho bà H là chưa đúng. Trong trường hợp này, phần tiền lãi ông S trả thừa phải được trừ vào tiền nợ gốc ngay tại thời điểm ông S trả lãi, sau đó mới tính lại tiền lãi với mức lãi suất theo quy định pháp luật trên số nợ gốc còn lại từ thời điểm ông S ngưng trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm thì mới đảm bảo theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng, bà H chỉ yêu cầu tính lãi trên nợ gốc là 380.000.000 đồng tương ứng với mỗi khoản vay là có lợi cho ông S. Do đó, có căn cứ buộc ông S phải trả lại cho bà H số tiền của mỗi khoản vay là 380.000.000 đồng, hai khoản vay là 760.000.000 đồng và chịu tiền lãi quá hạn theo mức lãi suất 30%/năm tính từ thời điểm thỏa thuận trả nợ đến ngày xét xử sơ thẩm.

[3] Xét thấy, theo Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2014/DS-PT ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc S về việc yêu cầu vợ chồng ông Ngô Kim H3 cùng bà Nguyễn Ngọc H2 và bà Đoàn Hồng P phải trả lại một phần thửa đất số 3334 với diện tích 18m² và một phần thửa đất số 5916 với diện tích 64m² do bà Nguyễn Ngọc H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa đất số 5913 với diện tích 46m² do bà Đoàn Hồng P đứng tên quyền sử dụng (*Các phần đất thể hiện tại Trích đo ngày 15/12/2009 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ*). Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông S và bị đơn ông T, bà H đều xác định phần đất mà ông S có tranh chấp với bà Nguyễn Ngọc H2, bà Đoàn Hồng P nằm phía bên ngoài tường rào mà ông T đã xây dựng làm ranh giữa hai bên.

Thấy rằng, theo Mảnh trích đo địa chính số 224-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2023 thì ông Võ Quốc T, bà Nguyễn Thị Kim H hiện đang quản lý phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc S (*phần đất phía trong tường rào*), gồm: phần đất vị trí A, diện tích đo đạc thực tế 8,5m², thuộc một phần thửa 5913, hiện bà Đoàn Hồng P đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất vị trí B, diện tích đo đạc thực tế 1.197m², thuộc một phần thửa 778, hiện bà Nguyễn Thị Kim H

đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phần đất vị trí D, diện tích đo đạc thực tế 16,8m² thuộc một phần thửa 5916 và phần đất vị trí Đ, diện tích đo đạc thực tế 11,2m² thuộc một phần thửa 3334, hiện bà Nguyễn Ngọc H2 đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất vị trí C, diện tích đo đạc thực tế 171m² thuộc một phần Rạch do Ủy ban nhân dân xã T, huyện C quản lý. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thì năm 2019, ông T xây dựng một căn nhà kiên cố (*Nhà A*), một phần căn nhà nằm trên phần đất vị trí A (*thuộc một phần thửa 5913*), một phần nằm trên thửa đất số 778, nhà có kết cấu: móng cột đà bê tông cốt thép, nền gạch, tường gạch ốp gạch men cộng sơn nước, la phong trần đóng prima, mái tole thiếc, xà gỗ thép và xây dựng một mái che (*Mái che 3*), một phần mái che nằm trên phần đất vị trí D, Đ (*thuộc một phần thửa 5916, 3334*), một phần mái che nằm trên thửa đất số 778, mái che có kết cấu: nền xi măng, cột gỗ, mái tole xi măng, xà gỗ gỗ. Trên phần đất vị trí C (*đất do Ủy ban nhân dân xã T quản lý*) và thửa đất số 778, ông S có xây cất hai căn nhà: nhà kiên cố (2) cùng mái che (2) cùng căn nhà lá. Tuy nhiên, quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai và đưa bà Nguyễn Ngọc H2, bà Đoàn Hồng P, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H2, bà P và gây khó khăn cho công tác thi hành án sau này. Ngoài ra, theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/01/2019 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Lê Ngọc S, ông Lê Văn C1 (cha ông S) và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Quốc T. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông S và ông T trình bày ông Lê Văn C1 hiện đã chết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ ông Lê Văn C1 còn sống hay đã chết, trường hợp đã chết thì tiến hành lấy lời khai những người thừa kế của ông C1 và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Mặt khác, do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Ngọc H2, bà Đoàn Hồng P và Ủy ban nhân dân xã T, huyện cần Giuộc, tỉnh Long An vào tham gia tố tụng nên chưa đủ căn cứ xác định phần đất ông S sử dụng hợp pháp trên thực tế có tổng diện tích là bao nhiêu theo Mảnh trích đo địa chính số 224-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2023. Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông Lê Ngọc S do ông Võ Quốc T đại diện với bà Nguyễn Thị Kim H với phần đất diện tích 1.197m² (*Theo Mảnh trích đo địa chính số 224-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2023 thì tổng diện tích đất ông T, bà H đang quản lý sử dụng là 1.404,5m²*) là không toàn diện, không triệt để và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc S, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 19/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên ông Lê Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Lê Ngọc S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011418 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân