

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 65/2025/DS-PT

Ngày: 22/01/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”

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: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 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 4806/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Á (H), sinh năm 1964 (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T – Luật sư Văn phòng Luật sư Trương Văn T - thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Cao Hoàng H1, sinh năm 1962

2.2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1962

2.3. Bà Cao Phạm Huỳnh N, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2.4. Ông Nguyễn Phương N1, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số A xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H1, bà T1, bà N, ông N1: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Thái H2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số D, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Thái H2: Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: C đường Đ, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Á; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Lê Thị Á trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên ngày 20/3/2023 dương lịch bà có cho ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N vay số tiền 1.800.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn trả là 20/12/2023 dương lịch, hai bên có lập “Hợp đồng mượn tiền”, tất cả cùng ký tên và ghi họ tên, số tiền vay bà giao đủ một lần cho gia đình ông H1, giao bằng tiền mặt, bị đơn không trả lãi suất cũng không trả vốn cho bà nên ngày 06/3/2024 hai bên tiến hành thương lượng và phía ông H1 có lập một “Giấy hẹn” để bán thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích

652,1m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhằm cân trừ số tiền vay 1.800.000.000 đồng, giá bán thửa đất là 2,2 tỷ số tiền còn lại là 400.000.000 đồng bà đồng ý giao tiếp cho phía bị đơn cho đủ số tiền 2,2 tỷ. Trên đất tranh chấp có 09 căn nhà trọ và 01 quán ăn, từ ngày 06/3/2024 bà T1 là người thu tiền thuê trọ còn việc bà T1 có đưa tiền thuê này lại cho ông H2 hay không thì bà không biết. Bà đã nhận nhà và đất từ ngày 06/3/2024 cho đến nay. Giấy mượn tiền của các bên được chính quyền chứng kiến. Đối với phần trình bày phản tố của ông T2 là đại diện của bị đơn hoàn toàn bịa đặt, vu khống không có cơ sở nào. Trước đây, khi bà T1 cho rằng sổ đất này đang thế chấp ở Ngân hàng thì nhiều lần bà cầm tiền đưa phía bị đơn để trả tiền đất nhưng bà T1 cố tình né tránh và cho rằng sẽ trả số tiền vay khi xuất chuồng ra heo, gà, vịt. Hiện nay đất đã được xoá thế chấp, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đang giữ sổ đất này.

Bà đã nhận biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá bà thống nhất không có ý kiến hay khiếu nại.

Đối với những người thuê trọ và 02 lối đi hiện hữu trên thửa đất bà đồng ý không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì các bên sẽ tiến hành thương lượng lại việc này.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đang giữ sổ đất này thì cũng không cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ai thắng kiện sẽ liên hệ cơ quan này tiếp tục thực hiện cấp đất theo bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Bà thống nhất diện tích đất theo hiện trạng chỉ ranh tại Hoạ đồ do các bên chỉ đo.

Các bị đơn ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 trình bày:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề ngày 27/6/2024. Vào năm 2019 bị đơn ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 (sau đây gọi là hộ bị đơn) có vay của bà Lê Thị Á số tiền 500.000.000 đồng, trả tiền lãi hàng tháng, mỗi tháng 15% theo thoả thuận của hai bên. Đến năm 2022 do Dịch bệnh Covid 19 xảy ra tiếp cho đến năm 2024 nên hộ bị đơn không có khả năng trả lãi suất cho bà Á nữa nên cộng lãi và vốn gốc cho bà Á cộng dồn lên đến số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà Á buộc bị đơn phải viết giấy hẹn để giao thửa đất

311. Tuy nhiên, thửa đất lúc này đã được thế chấp tại Ngân hàng A chi nhánh B, bà Á cũng biết. Bị đơn yêu cầu bà Á muốn sở hữu đất phải trả nợ Ngân hàng nhưng bà Á không đồng ý. Sau đó, phía ông H2 được Ngân hàng giới thiệu để trả nợ vay và xoá thế chấp. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất này, giá chuyển nhượng 1.884.000.000 đồng. Nay các bị đơn yêu cầu Toà án giải quyết huỷ giấy hẹn ngày 06/3/2024 giữa ông H1, bà T1, bà N, ông N1 và bà Á. Các bị đơn đồng ý trả cho bà Á số tiền vay là 1.800.000.000 đồng, không đồng trả lãi suất vì trong số tiền vay này chỉ có 500.000.000 đồng là vốn gốc. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2024 giữa ông H1, bà T1, bà N, ông N1 và ông Huỳnh Thái H2 đối với thửa đất 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn đã nhận biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thống nhất không có ý kiến hay khiếu nại.

Đối với những người thuê trọ và 02 lối đi hiện hữu trên thửa đất đồng ý không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ai thì các bên sẽ tiến hành thương lượng lại việc này.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đang giữ sổ đất này thì cũng không cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ai thắng kiện sẽ liên hệ cơ quan này tiếp tục thực hiện cấp đất theo bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn thống nhất diện tích đất theo hiện trạng chỉ ranh tại Hoạ đồ do các bên chỉ đo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 trình bày:

Ông H2 giữ nguyên yêu cầu độc lập đề ngày 05/8/2024. Đối với thửa đất 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre ông H2 nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông H1, giá chuyển nhượng 1.884.000.000 đồng đã giao trước 1.800.000.000 đồng còn lại 84.000.000 đồng thì khi nào có sổ tiếp tục giao, hai bên đã giao đất xong, nhận chuyển nhượng trực tiếp từ Ngân hàng A Chi nhánh B. Người thu tiền thuê trọ hàng tháng là ông H2. Việc tranh chấp giữa bà Á và ông H1 thì ông H2 hoàn toàn không biết cho đến khi nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Toà án mới

biết. Nay ông Huỳnh Thái H2 yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T số 217 quyền số 01/2024-SCT/HĐ,GD, ngày 27/5/2024 được lập giữa ông H2 và ông H1, bà T1, bà N, anh N1 đối với thửa đất 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bởi giữa bà Á và ông H1 là tranh chấp hợp đồng vay tài sản không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp tại Ngân hàng nên việc ông H2 mua là hợp pháp, ngay tình.

Ông H2 đã nhận biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thống nhất không có ý kiến hay khiếu nại.

Đối với H4 đồ diện tích đất theo hiện trạng chỉ ranh tại Hoạ đồ do các bên chỉ đo không thống nhất do diện tích chuyển nhượng và hiện trạng có chênh lệch, ông H2 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp các bên sẽ yêu cầu giải quyết ở vụ án khác.

Đối với những người thuê trọ và 02 lối hiện hiện hữu trên thửa đất đồng ý không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ai thì các bên sẽ tiến hành thương lượng lại việc này.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đang giữ sổ đất này thì cũng không cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ai thắng kiện sẽ liên hệ cơ quan này tiếp tục thực hiện cấp đất theo bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 20/3/2023 các bị đơn có viết “Hợp đồng mượn tiền” để xác nhận có nợ bà số tiền vay và lãi suất tính đến ngày 20/3/2023 là 1.800.000.000 đồng. Do lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng nên các bị đơn có nói vay tiền là để đáo hạn Ngân hàng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng để chuyển nhượng cho bà theo “Giấy hẹn” ngày 06/3/2024. Nhiều lần bà đưa số tiền 400.000.000 đồng cho bị đơn nhưng bị đơn cố tình trì hoãn không nhận cũng không làm thủ tục sang tên đất cho bà. Bà đã tiếp nhận phần đất này từ ngày 06/3/2024 đến nay, do đất tranh chấp nên bà không có thu tiền trọ mà phía bị đơn là người thu tiền. Nay bà đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu

cầu phản tố của bị đơn và tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Cao Hoàng H1 và ông Huỳnh Thái H2 thửa đất 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vì bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ngày 06/3/2024 đã giao 1.800.000.000 đồng và đồng ý tiếp tục giao 400.000.000 đồng nữa cho đủ giá trị hợp đồng là 2,2 tỷ. Đối với lời trình bày và đề nghị bảo vệ của luật sư T, bà hoàn toàn thống nhất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Trương Văn T trình bày:

Ngày 20/3/2023 các bị đơn có viết “Hợp đồng mượn tiền” để xác nhận có nợ bà Lê Thị Á số tiền vốn là 1.800.000.000 đồng. Bà Á có nhận lãi suất từ tháng 4/2023 đến tháng 10/2023, mỗi tháng nhận 36.000.000 đồng, như vậy bà Á nhận 07 tháng lãi với số tiền 252.000.000 đồng, các bên thương lượng lãi suất 2%/tháng mặc dù vượt quy định của pháp luật nhưng do hai bên tự nguyện, không vi phạm pháp luật về tội cho vay nặng lãi trong giao dịch dân sự, việc giao nhận lãi đã xong nên không đồng ý tính lãi lại. Từ tháng 11/2023 đến nay không có nhận tiền lãi suất. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 1.800.000.000 đồng nữa mới lấy sổ về chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn đã giao số tiền 1.800.000.000 đồng và chỉ đồng ý giao thêm 400.000.000 đồng cho đủ số tiền hai bên giao dịch thửa đất là 2,2 tỷ đồng. Do đó, Bị đơn mới tìm đến ông H2 chuyển nhượng thửa đất này. Nay nguyên đơn yêu cầu hộ bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre là phù hợp vì giao dịch này trước khi bị đơn giao dịch với ông Huỳnh Thái H2 là 81 ngày, giấy hẹn là bị đơn tự nguyện viết không có ai ép buộc, hiện nguyên đơn đã quản lý đất này từ ngày 06/3/2024 cho đến nay, do nguyên đơn đang ở trên đất nên hợp đồng giữa bị đơn và ông H2 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và ông H2 cũng chưa thực hiện việc quản lý đất này. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý nhưng nếu trường hợp Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị xem xét buộc bị đơn trả số tiền 1.800.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 21/11/2023 đến ngày Tòa án xét xử mức lãi suất theo quy định của pháp luật cho nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Hộ bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền là 500.000.000 từ năm 2019, lãi suất 15%/tháng, khi vay có đóng lãi nhưng không biết số tiền đã đóng là bao nhiêu, không có tài liệu chứng cứ cũng không có người làm chứng

cho việc đóng lãi này. Đến khi dịch Covid 19 do làm ăn kinh doanh thua lỗ nên không có khả năng trả số tiền lãi cho nguyên đơn nên ngày 20/3/2023 hộ bị đơn có viết “Hợp đồng mượn tiền” để nhận số tiền nợ là 1.800.000.000 đồng bao gồm cả vốn và lãi. Nay bị đơn không nhớ số tiền đã đóng nên không yêu cầu nguyên đơn tính lãi lại, mà tùy vào Hội đồng xét xử xem xét có tính lãi lại hay không. Nay bị đơn vẫn đồng ý trả số tiền vay là 1.800.000.000 đồng cho nguyên đơn và không đồng ý trả lãi vì trong 1.800.000.000 đồng đã có lãi suất. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/5/2024 cho ông Huỳnh Thái H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 trình bày: Ông H2 giữ nguyên yêu cầu độc lập, do việc nhận chuyển nhượng này là ngay tình, hiện ông H2 đã quản lý đối với những phòng trọ này và thu tiền thuê trọ, ông H2 và bị đơn có biên bản bàn giao đất, nguyên đơn cho bị đơn vay nên xác định là hợp đồng vay tiền chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông H2 yêu cầu Tòa án xem xét huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì xét thấy không cần thiết.

Do hoà giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã căn cứ:

Các Điều 129, 357, khoản 2 Điều 133, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Á đối với bị đơn ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Huỷ giấy hẹn ngày 06/3/2024 giữa bà Lê Thị Á và hộ ông Cao Hoàng H1 (Cao Hoàng H1, Phạm Thị T1, Cao Phạm Huỳnh N và Nguyễn Phương N1).

Buộc ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Á số tiền vay là 1.955.874.000 đồng (trong đó có 1.800.000.000 đồng vốn gốc và 155.874.000 đồng lãi suất).

Kể từ ngày bản án, 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T số 217 quyền số 01/2024-SCT/HĐ,GD, ngày 27/5/2024 được lập giữa ông H2 và ông H1, bà T1, bà N, ông N1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Huỳnh Thái H2.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/10/2024 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ánh Đ ngày 17/10/2024. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn với các bị đơn.

Ngày 14/10/2024 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thái H2 đề ngày 14/10/2024. Nội dung kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Yêu cầu sửa bản án theo hướng huỷ bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày: Đồng ý thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho các bị đơn để được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 311, đồng thời đề nghị được đứng tên quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất số 311.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Trương Văn T trình bày:

+ Thời điểm nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng với các bị đơn là xảy ra trước khi các bị đơn chuyển nhượng cho ông H2.

+ Bị đơn đã vào quản lý, sử dụng đất.

+ Nguyên đơn đề nghị thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho các bị đơn để được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 311, đồng thời đề nghị được đứng tên quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất số 311 là có lợi cho các bị đơn và ông H2 do ông H2 là người nhận chuyển nhượng sau.

+ Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm của nguyên đơn.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 không đồng ý với đề nghị của nguyên đơn. Ông H2 trình bày: Đã quản lý đối với những phòng trọ này và thu tiền thuê trọ của những người thuê trọ tại đây. Ông H2 và các bị đơn có làm biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất ngày 27/5/2024, bà Á tự ý vào sử dụng thửa đất là không hợp pháp. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc để ông H2 thực hiện các quyền hợp pháp của ông.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thái H2, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ánh . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

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 bà Lê Thị Á, ông Huỳnh Thái H2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Á, ông Huỳnh Thái H2 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo uỷ quyền của ông H1, bà T1, bà N, ông N1 là ông Lê Văn T2 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T2 là phù hợp.

[1.3] Nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn bà Lê Thị Á kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn với các bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 yêu cầu huỷ bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[2] Nguyên đơn căn cứ vào “*Hợp đồng mượn tiền*” đề ngày 20/3/2023 và “*Giấy hẹn*” đề ngày 06/3/2024 yêu cầu các bị đơn giao thửa đất số 311 cho nguyên đơn theo nội dung thoả thuận trong “*Giấy hẹn*”. Các bị đơn cho rằng hộ gia đình bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền là 1.800.000.000 đồng và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền này, không đồng ý giao thửa đất số 311 cho nguyên đơn.

Căn cứ vào nội dung của “*Hợp đồng mượn tiền*” và “*Giấy hẹn*” thể hiện các bên thoả thuận về số tiền vay, thời gian trả nợ, lãi theo thoả thuận và biện pháp bảo đảm cho số tiền vay không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 311. Nguyên đơn cũng thừa nhận việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 311 là để đảm bảo cho khoản vay của các bị đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 463 Bộ luật dân sự xác định tranh chấp giữa nguyên đơn với các bị đơn là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng vay có thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 311 nếu bên vay vi phạm thoả thuận về việc trả nợ. Tuy nhiên, thời điểm các bên thoả thuận thì thửa đất số 311 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á1 để đảm bảo cho khoản vay của ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1. Nguyên đơn cũng xác nhận có biết về việc thửa đất số 311 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á1. Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp tài sản được Ngân hàng TMCP Á1 cung cấp và căn cứ Điều 317, 320 và 321 của Bộ luật Dân sự 2015 thì thửa đất 311 thời điểm ngày 06/3/2024 “*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định*

tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật dân sự”. Đối tượng của giao dịch là tài sản đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền, do đó việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo nội dung trong “*Giấy hẹn*” ngày 06/3/2024 là không phù hợp. Mặc khác, “*Giấy hẹn*” ngày 06/3/2024 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Nguyên đơn và các bị đơn đều thừa nhận có giao kết hợp đồng vay, có thỏa thuận về thời gian trả nợ, có thỏa thuận về lãi nhưng không rõ mức lãi suất, số tiền vay là 1.800.000 đồng, các bị đơn xác định đã nhận số tiền vay, do đó có căn cứ xác định hợp đồng vay tài sản được xác lập giữa nguyên đơn và các bị đơn có hiệu lực.

Các bị đơn đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng vay tài sản, không thanh toán nợ gốc cho nguyên đơn khi nợ đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho vay được quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự. Do đó, cần buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng cho nguyên đơn. Do các bị đơn đồng ý trả số tiền nợ theo thỏa thuận hợp đồng vay tài sản nên quyền lợi của nguyên đơn được đảm bảo, tuy nhiên các bị đơn không đồng ý trả tiền lãi đối với số tiền vay này.

Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 357 Bộ luật dân sự, do các bị đơn vi phạm thỏa thuận, không trả số tiền nợ cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi là phù hợp.

Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự, “*trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ*”. Do đó, mức lãi suất xác định là 10%/năm.

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định thời điểm nguyên đơn yêu cầu tính lãi là từ ngày 21/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp.

Do đó, yêu cầu phản tố của các bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Số tiền lãi được tính từ ngày 21/11/2023 đến ngày 04/10/2024 cụ thể như sau: $1.800.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 10 \text{ tháng} = 155.874.000 \text{ đồng}$. Buộc các

bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.955.874.000 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi là 155.874.000 đồng.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2024 giữa các bị đơn và ông Huỳnh Thái H2.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2024 được ký giữa ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 với ông Huỳnh Thái H2 có đầy đủ các nội dung được quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng này được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1, bà N, ông N1 với ông H2 phù hợp với quy định pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 27/5/2024 giữa ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 với ông Huỳnh Thái H2 có đối tượng rõ ràng là thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 1.884.000.000 đồng.

Về cách thức thanh toán: Ông H2 thanh toán số tiền 1.800.000 đồng cho khoản vay của ông H1, bà T1 tại Ngân hàng TMCP Á1 và sẽ giao số tiền 84.000.000 đồng còn lại khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại công văn số 4583/CV-QLN.24, ngày 19/9/2024 của Ngân hàng TMCP Á1 xác nhận ông H2 đã nộp 1.800.000.000 đồng vào tài khoản của ông Cao Hoàng H1 cùng ngày ông H1 thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Á1 số tiền 1.800.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP Á1 đã giải chấp thửa đất số 311 theo thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Á1 và ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1. Các bị đơn đã bàn giao thửa đất số 311 theo nội dung biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất ngày 27/5/2024.

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2024 giữa các bị đơn và ông Huỳnh Thái H2 là hợp pháp nên được công nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn với ông H2 nhưng vẫn tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc là không

phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 nên cần phải hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này. Kháng cáo của ông H2 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày đồng ý thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho các bị đơn để được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 311, đồng thời đề nghị được đứng tên quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất số 311. Xét thấy, do bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến về đề nghị của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 không đồng ý với đề nghị này của nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận đề nghị này của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 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:

Bị đơn ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 có nghĩa vụ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là $36.000.000 + (3\% \times 1.155.874.000 \text{ đồng}) = 70.676.2200 \text{ đồng}$. Và phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng. Ông H1, bà T1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Cấp sơ thẩm không tuyên buộc bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 phải liên đới chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là không phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Á là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Huỳnh Thái H2 không phải chịu án phí. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị

Á phải chịu 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Á về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn với các bị đơn.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 về việc yêu cầu huỷ bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ các Điều 357, Điều 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 5, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Á đối với bị đơn ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn với các bị đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu huỷ “*Giấy hẹn*” đề ngày 06/3/2024 giữa bà Lê Thị Á và ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1.

Buộc ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Á số tiền là 1.955.874.000 đồng (một tỉ chín trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Trong đó, tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng (một tỉ tám trăm triệu đồng), tiền lãi là 155.874.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái H2 về việc:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre số 217 quyền số 01/2024-SCT/HĐ,GD, ngày 27/5/2024 được lập giữa ông Huỳnh Thái H2 và ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 6, diện tích 652,1m² (diện tích theo hiện trạng chỉ đo là 645,9 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Có hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Buộc ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N và ông Nguyễn Phương N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Huỳnh Thái H2.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

4. Huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2024 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Á phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 4.019.000 đồng (bốn triệu không trăm mười chín nghìn đồng) và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 70.676.220 đồng (bảy mươi triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi đồng). Do ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Cho nên bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 70.676.220 đồng (bảy mươi triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi đồng).

Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 16.500.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002862, ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 còn phải nộp tiếp số tiền là 54.176.220 đồng (năm mươi bốn triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi đồng).

6.2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1, bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Do ông Cao Hoàng H1, bà Phạm Thị T1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Cho nên bà Cao Phạm Huỳnh N, ông Nguyễn Phương N1 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Á thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

H5 lại cho ông Huỳnh Thái H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai theo biên lai thu số 0002921 ngày 05

tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Á thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

H5 lại ông Huỳnh Thái H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai theo biên lai thu số 0004533 ngày 14 tháng 10 năm 2024 tại 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, 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Phan Thanh Tòng