

Bản án số: 58/2025/DS-PT
Ngày: 21/01/2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng ủy 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: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng
Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 368/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4258/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lữ Văn C, sinh năm 1974;

1.2. Bà Phan Thị Hồng L, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị D, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 118E3, đường số 3, khu dân cư M, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M - Luật sư thuộc Công ty Luật Luật sư M và Cộng sự - Chi nhánh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ liên hệ: Số 10/30 đường T, khu phố 2, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm Thanh H, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số 54 khu phố 2, phường An Hội, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh H*: Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 187/1 ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.2. Anh Lữ Phan Thanh T, sinh năm 1998;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Lữ Phan Thanh T*: Chị Huỳnh Thị D, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 118E3, đường số 3, khu dân cư M, khu phố T, phường A, thành phố T tỉnh Bến Tre. (có mặt)

* ***Người kháng cáo***: Ông Phạm Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Huỳnh Thị D trình bày:*

Ngày 17/11/2022, ông C và bà L có vay của ông V số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất là 4%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, đến ngày 17/11/2023 là đến hạn trả nợ. Ông C, bà L có ký hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022 cho ông V đối với thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Đ, T, huyện B, tỉnh Bến Tre để làm tin. Nội dung hợp đồng ủy quyền này có nhiều nội dung thể hiện tại Điều 1 của hợp đồng, trong đó có nội dung: ông V được quyền ký tên trên các hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ... Tuy nhiên, hai bên thống nhất chỉ ký hợp đồng ủy quyền này để đảm bảo khoản vay nêu trên, như vậy thực chất hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay 100.000.000 đồng mà ông C, bà L vay của ông V. Trên đất còn có 01 căn nhà cấp 4 của ông C, bà L là nơi ở duy nhất của ông C, bà L nên hai bên thống nhất ông V không được lợi dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bất kỳ ai. Thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ.

Ngoài ra, ông C, bà L còn ký tên “Văn bản thỏa thuận” ngày 17/11/2022 để xác nhận đã nhận số tiền 100.000.000 đồng nhưng thực tế là nhận 90.000.000 đồng vì trừ 6.000.000 đồng tiền phí dịch vụ môi giới và 4.000.000 đồng tiền lãi tháng

đầu tiên. Từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023, ông Lữ Phan Thanh T là con của ông C, bà L, có trả thêm cho ông V 24.500.000 đồng tiền lãi thông qua việc chuyển khoản vào tài khoản số 7409205164108 mang tên Nguyễn Văn V mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; tổng số tiền lãi đã đóng là 28.500.000 đồng. Đầu tháng 5/2023, ông C, bà L liên hệ với ông V để trả lại tiền vay và hủy hợp đồng ủy quyền đã ký, ông V hẹn ngày 20/6/2023 sẽ đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Nữ Hoàng O để ký hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên; nhưng ngày 18/6/2023, anh T liên hệ lại với ông V để nhắc ngày hẹn ký hủy hợp đồng ủy quyền thì ông V từ chối không đến. Hơn nữa, ông C, bà L được biết ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 25 (13) nêu trên cho ông Phạm Thanh H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông V biết việc ủy quyền này chỉ để làm tin cho khoản vay nhưng cố ý chuyển nhượng cho người khác làm ông C, bà L phải khởi kiện vụ án nên ông C, bà L không đồng ý trả lãi tiếp cho ông V như đã thỏa thuận và yêu cầu ngưng tính lãi từ thời điểm khởi kiện là ngày 20/6/2023. Đồng thời, lãi suất hai bên thỏa thuận vượt mức quy định nên ông C, bà L yêu cầu xác định lại lãi suất là 10%/năm tương đương với 0,83%/tháng. Tổng tiền lãi mà ông C, bà L phải trả theo mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/6/2023 là $100.000.000 \text{ đồng} \times 07 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng} = 5.810.000 \text{ đồng}$. Tiền lãi còn dư là $28.500.000 \text{ đồng} - 5.810.000 \text{ đồng} = 22.690.000 \text{ đồng}$, yêu cầu trừ vào số tiền nợ gốc đã vay. Ông C, bà L sẽ trả lại số tiền 77.310.000 đồng, không đồng ý tiếp tục tính lãi nữa cho đến khi trả xong.

Nay ông C, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 66, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nữ Hoàng O giữa Lữ Văn C và Phan Thị Hồng L với Nguyễn Văn V vô hiệu. Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” ngày 17/11/2022 giữa Lữ Văn C và Phan Thị Hồng L với Nguyễn Văn V bị vô hiệu. Chấm dứt hợp đồng vay giữa Lữ Văn C và Phan Thị Hồng L với Nguyễn Văn V. Yêu cầu không tính lãi đối với số tiền vay từ ngày 19/6/2023 và số tiền lãi còn dư là 22.690.000 đồng trừ vào số tiền đã vay. Ông C, bà L sẽ trả lại số tiền 77.310.000 đồng. Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ấp Tích Đức, xã Khánh Thạnh Tân, huyện B, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn V với ông Phạm Thanh H bị vô hiệu. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 733968 từ ông Phạm Thanh H sang cho ông C, bà L.

Ngoài ra, do ông V có ký “Văn bản thỏa thuận” ngày 22/11/2022 với ông

Phạm Thanh H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà L về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông C, bà L không có ủy quyền cho ông V ký thỏa thuận về việc lưu cư trên đất với ông H. Việc ông V tự ký thỏa thuận tại “Văn bản thỏa thuận” ngày 22/11/2022 với ông H ông C, bà L không biết và cũng không đồng ý với thỏa thuận này nên yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản này bị vô hiệu.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 10/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Những lời trình bày nêu trên của chị D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là đúng. Ông V đồng ý với yêu cầu của ông C, bà L là tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 66, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nữ Hoàng O giữa Lữ Văn C và Phan Thị Hồng L với ông V; Văn bản thỏa thuận ngày 17/11/2022 giữa Lữ Văn C và Phan Thị Hồng L với ông V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre giữa ông V với ông Phạm Thanh H bị vô hiệu.

Ông V đồng ý chấm dứt hợp đồng vay với ông C và bà L. Ông C, bà L yêu cầu không tính lãi đối với số tiền vay từ ngày 19/6/2023 và số tiền lãi còn dư là 22.690.000 đồng trừ vào số tiền đã vay. Ông C, bà L sẽ trả lại cho ông V số tiền 77.310.000 đồng, ông đồng ý.

Ông V đồng ý kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 733968 từ ông Phạm Thanh H sang cho ông C, bà L.

Tại “Đơn yêu cầu phản tố” ngày 10/6/2024, ông V có yêu cầu ông C và bà L trả cho ông số tiền vay là 100.000.000 đồng và yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính lãi từ tháng 7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến tháng 6/2024 là 11 tháng, thành tiền là 18.260.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông V yêu cầu ông C, bà L trả cho ông theo yêu cầu phản tố là 118.260.000 đồng. Tuy nhiên, nay ông V yêu cầu ông C, bà L trả cho ông số tiền 77.310.000 đồng, không yêu cầu tính lãi như đã nêu trên.

Tại “Biên bản lấy lời khai của đương sự” ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, ông V có trình bày nguồn gốc của số tiền 100.000.000 đồng mà ông cho ông C, bà L vay là của chị Ngô Thanh T; chị T nhờ ông đứng tên hợp đồng ủy quyền dùm cho chị Tuyền nhưng không có chứng cứ gì. Số tiền 100.000.000 đồng này ông V là người giao cho ông C, bà L vay. Việc cho vay tiền nêu trên là việc vay mượn giữa ông với ông C, bà L, không có liên quan gì đến chị T. Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông nhận của chị T để cho ông C, bà L vay ông sẽ tự

giải quyết với chị T, chị T không có liên quan gì trong vụ kiện này.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H trình bày:*

Ngày 22/11/2022, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông V đại diện cho ông C, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông với số tiền là 700.000.000 đồng. Ông đã giao số tiền cho ông Nguyễn Hoàng P. Ông P đã giao số tiền này cho ông V. Trước khi mua phần đất này, ông H có đến đất đang tranh chấp để coi đất nhưng không có ai ở nhà. Ông P và ông V cho rằng chủ đất đi làm ăn xa không đến Văn phòng Công chứng ký chuyển nhượng nên ủy quyền cho người ủy quyền ký chuyển nhượng cho ông. Hiện nay, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 25 (13) vào ngày 14/4/2023. Đất này ông chưa vào canh tác, quản lý ngày nào do có thỏa thuận cho lưu cư. Sau đó, do có giấy tờ giả của thửa đất khác ông đứng tên nên ông đến thửa đất đang tranh chấp hỏi sự việc, bà L xác nhận bà L cầm đất thửa 25 (13) cho ông V chứ không sang nhượng.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết ông C, bà L và ông V có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25 (13) ông H đã giao cho ông V. Ngoài ra, ông V, ông C, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho ông tiền phí lưu cư trên đất là 28.000.000 đồng/tháng, thời gian tính phí lưu cư từ ngày ký hợp đồng là ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024 là 18 tháng x 28.000.000 đồng = 404.000.000 đồng. Ông yêu cầu trả số tiền lưu cư nêu trên từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024, sau ngày 22/6/2024 không yêu cầu giải quyết.

Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, ông C, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa 25 (13), không yêu cầu giao thửa đất số 25 (13) cho ông.

Ông C, bà L không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên của ông.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lữ Phan Thanh T là chị Huỳnh Thị D trình bày:*

Từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023, anh T là con của ông C, bà L có trả cho ông V 24.500.000 đồng tiền lãi thông qua việc chuyển khoản vào tài khoản số 7409205164108 mang tên Nguyễn Văn V mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Số tiền này là tiền của ông C, bà L đóng lãi cho ông V, anh Tâm đóng thay. Anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết ông C, bà L phải trả lại cho anh số tiền lãi anh Tâm đã đóng cho ông V.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V.

- Tuyên bố: hợp đồng ủy quyền giữa ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L với ông Nguyễn Văn V được công chứng ngày 17/11/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 17/11/2022 về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Tích Đức, xã Khánh Thạnh Tân, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông Phạm Thanh H được công chứng ngày 22/11/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2022 bị vô hiệu.

- Ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền vay là 77.310.000 đồng.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn V không yêu cầu tính lãi cho đến khi ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L trả xong nợ.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn V không yêu cầu ông Lữ Văn C, bà Phan Thị Hồng L phải trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền 118.260.000 đồng theo yêu cầu phản tố.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thanh H đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn V trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phí lưu cư trên thửa đất số 25(13), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thanh H đối với yêu cầu ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L có trách nhiệm liên đới cùng với ông Nguyễn Văn V trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phí lưu cư trên thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả cho ông Phạm Thanh H tổng số tiền 1.104.000.000 đồng; trong đó: 700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25 (13); 404.000.000 đồng là tiền phí lưu cư trên đất.

Ghi nhận ông Phạm Thanh H không yêu cầu ông Nguyễn Văn V, ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L giao thửa đất số 25 (13) cho ông Phạm Thanh H.

- Kiến nghị điều chỉnh quyền sử dụng thửa đất số 25 (13), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Thanh H sang ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án

xong, bên phải thì hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm T trình bày:*

Ông H kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông là buộc ông C, bà L và ông V có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 và tiền phí lưu cư trên đất với số tiền là 404.000.000 đồng từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Lữ Phan Thanh T) chị Huỳnh Thị D trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Ông đồng ý trả cho ông H tổng cộng số tiền 1.104.000.000 đồng gồm 700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 và phí lưu cư trên đất với số tiền là 404.000.000 đồng.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát

nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà L với ông V lập ngày 17/11/2022; văn bản thỏa thuận lập ngày 17/11/2022 giữa ông C, bà L với ông V; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre lập ngày 22/11/2022 giữa ông V (đại diện cho ông C, bà L) với H và văn bản thỏa thuận lập ngày 22/11/2022 giữa ông V với ông H là vô hiệu; đồng thời, ông C, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay giữa ông, bà với ông V và ông, bà đồng ý trả lại cho ông V số tiền 77.310.000 đồng sau khi tính lại tiền lãi mà ông, bà đã trả dư cho ông V là 22.690.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông V đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà L và ông V có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 mà ông H đã giao cho ông V và tiền phí lưu cư trên đất với tổng số tiền là 404.000.000 đồng tính từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không có kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

[2] Xét thấy, ngày 17/11/2022, nguyên đơn ông C, bà L lập “Hợp đồng ủy quyền” cho ông V, trong đó có nội dung: ông V được quyền ký tên trên các hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ... thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, diện tích 3066,7m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Cùng ngày 17/11/2022, giữa ông C, bà L với ông V có lập “Văn bản thỏa thuận” về việc ông V đã nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà L bằng hình thức ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và cho ông C, bà L được lưu trú, cư ngụ trên đất thời gian là 01 năm tính từ ngày 17/11/2022 và nếu ông C, bà L không trả phí lưu trú, cư ngụ liên tiếp 03 tháng thì ông V được quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông C, bà L cho rằng việc ông, bà cùng với ông V lập “Hợp đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” cùng ngày 17/11/2022 là để đảm bảo khoản tiền vay 100.000.000 đồng mà ông, bà đã vay của ông V. Phía nguyên đơn có cung cấp Giấy nộp tiền và Sao kê tài khoản của anh Lữ Phan Thanh T (là con của ông C, bà L) để chứng minh giữa phía nguyên đơn và ông V có quan hệ vay mượn tiền và thực tế phía nguyên đơn đã đóng tiền lãi cho ông V kể từ khi các bên ký kết “Hợp

đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” cùng ngày 17/11/2022 đến ngày 18/5/2023. Quá trình giải quyết vụ án, ông V cũng thừa nhận những lời trình bày của phía nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu cần trừ tiền lãi mà nguyên đơn đã trả vượt cho ông vào tiền nợ gốc 100.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định “Hợp đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” giữa ông C, bà L với ông V lập cùng ngày 17/11/2022 tuy được đảm bảo về hình thức theo quy định pháp luật nhưng các giao dịch dân sự này là giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn tiền giữa ông C, bà L với ông V nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Hợp đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 17/11/2022 giữa ông C và bà L với ông V vô hiệu là có căn cứ.

[3] Ngày 22/11/2022, ông V đại diện ông C, bà L ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông H. Ngày 14/4/2023, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 25, tờ bản đồ số 13. Trên thửa đất này có tồn tại căn nhà tọa lạc trên đất và công trình kiến trúc, cây trồng trên đất của ông C, bà L nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 thì ông V và ông H không có ghi nhận việc các bên có thỏa thuận chuyển nhượng các tài sản này, trong khi đó ông C, bà L là người đang quản lý, sử dụng đất cùng các tài sản trên đất và ông, bà cũng không đồng ý di dời nhà, công trình kiến trúc trên đất để giao đất cho ông H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 giữa ông V (đại diện cho ông C, bà L) với H vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án, ông H không yêu cầu ông V, ông C và bà L giao thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 cho ông H, tuy nhiên ông H yêu cầu ông C, bà L và ông V có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 và phí lưu cư trên đất từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024 số tiền 404.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông C, bà L không biết ông V đã chuyển nhượng đất cho ông H và ông C, bà L cũng không tham gia vào việc nhận số tiền chuyển nhượng đất giữa ông V với ông H nhưng việc ông V chuyển nhượng đất cho ông H là trên cơ sở ủy quyền của ông C, bà L; ông H cũng không biết việc vay mượn tiền giữa ông C, bà L với ông V nên ông C, bà L vẫn phải chịu trách nhiệm đối với việc ký kết hợp đồng ủy quyền với ông V. Ông V thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng của ông H, vì vậy ông C, bà L phải có trách nhiệm liên đới cùng ông V trả cho ông H số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông C, bà L, ông V cùng liên đới trả cho ông H số tiền 700.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông H đối với nội dung này là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Đối với việc ông H yêu cầu ông C, bà L có trách nhiệm liên đới cùng

ông V trả số tiền 404.000.000 đồng là phí lưu cư từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/6/2024 (18 tháng x 28.000.0000 đồng/tháng). Xét thấy, theo nội dung thỏa thuận giữa ông C, bà L với ông V tại “Hợp đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” cùng ngày 17/11/2022 thì không có nội dung ông C, bà L ủy quyền cho ông V được quyền thỏa thuận về việc lưu cư và phí lưu cư trên đất với người khác, do đó khi ông V ký với ông H “Văn bản thỏa thuận” ngày 22/11/2022 là vượt quá phạm vi ủy quyền. Ông C, bà L không biết thỏa thuận giữa ông V với ông H và cũng không đồng ý với thỏa thuận này, đồng thời do ông V đồng ý trả số tiền 404.000.000 đồng cho ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông V có trách nhiệm trả lại cho ông H với số tiền là 404.000.000 đồng là có căn cứ. Ông H kháng cáo nội dung này nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[5] 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.

[6] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng Điều 124, 500, 569 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326 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.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V.

- Tuyên bố: hợp đồng ủy quyền giữa ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L với ông Nguyễn Văn V được công chứng ngày 17/11/2022 và văn bản thỏa thuận

ngày 17/11/2022 về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông Phạm Thanh H được công chứng ngày 22/11/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2022 bị vô hiệu.

- Ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền vay là 77.310.000đ (Bảy mươi bảy triệu ba trăm mười nghìn đồng).

Ghi nhận ông Nguyễn Văn V không yêu cầu tính lãi cho đến khi ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L trả xong nợ.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn V không yêu cầu ông Lữ Văn C, bà Phan Thị Hồng L pH trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền 118.260.000đ (Một trăm mười tám triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) theo yêu cầu phản tố.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thanh H đối với yêu cầu ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L có trách nhiệm liên đới cùng với ông Nguyễn Văn V trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thanh H đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn V trả tiền phí lưu cư trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre với số tiền 404.000.000đ (Bốn trăm lẻ bốn triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thanh H đối với yêu cầu ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L có trách nhiệm liên đới cùng với ông Nguyễn Văn V trả tiền tiền phí lưu cư trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận ông Phạm Thanh H không yêu cầu ông Nguyễn Văn V, ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L giao thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 cho ông Phạm Thanh H.

Kiến nghị điều chỉnh quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Thanh H sang ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L sau khi đương sự thực hiện xong nghĩa vụ theo bản án đã tuyên theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn V phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 10.693.000đ (Mười triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng). Ông C, bà L đã nộp đủ toàn bộ số tiền trên nên ông V phải hoàn trả lại cho ông C, bà L số tiền là 10.693.000đ (Mười triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thanh H phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002917 ngày 05/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Phạm Thanh H số tiền tạm ứng án phí là 15.700.000đ (Mười lăm triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004405 ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lữ Văn C và bà Phan Thị Hồng L phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền là 4.156.000đ (Bốn triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005389, 0005390 ngày 10/10/2023 và 0002947 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông C, bà L còn phải có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 3.256.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch số tiền là 20.160.000đ (Hai mươi triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Tổng số tiền án phí ông V phải chịu là 20.460.000đ (Hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 2.957.000đ (Hai triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004685 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông V còn phải nộp 17.503.000đ (Mười bảy triệu năm trăm lẻ ba nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lữ Văn C, bà Phan Thị Hồng L và ông Nguyễn Văn V phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí có giá ngạch số tiền là 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Thanh H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phạm Thanh H số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004415 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án huyện B, 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, 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 qui 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 (1b);
- TAND huyện B (1b);
- Chi cục THADS huyện B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt