

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 63/2023/DS-PT

Ngày 10-02-2023

V/v tranh chấp vay tài sản,
tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu và hủy quyết định cá
biệt

**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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 541/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Tuyết N, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số 19/40/28, đường T, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số 35/8, đường H, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Số 50/2, ấp H1, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Căn hộ J1-25.01, khối nhà Jasmine, KPH Hado Centrosa, số 200, Đường C1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc N1 là Luật sư của Văn phòng luật sư N1 thuộc Đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Quốc C2, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Căn hộ J1-25.01, khối nhà Jasmine, KPH Hado Centrosa, số 200, Đường C1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Ngọc Mỹ H2, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Căn hộ Orchird 2-23-03, số 200, Đường C1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông C2 và bà H2: Ông Huỳnh Tấn T2, sinh năm 1999. Địa chỉ cư trú: Số 540/84/2, đường B, Phường 14, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đặng Gia C3, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Căn hộ J1-25.01, khối nhà Jasmine, KPH Hado Centrosa, số 200, Đường C1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lư H3, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số 19/40/28 T, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Công chứng số 7. Địa chỉ trụ sở: Số 388Đ, L, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng công chứng Đ (Văn phòng Công chứng Trần Văn C4). Địa chỉ trụ sở: Ấp Bình Tiên 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1. Bà Nguyễn Thị Kim T1 là bị đơn.

2. Ông Đặng Quốc C2 và bà Nguyễn Ngọc Mỹ H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/3/2021, ngày 25/5/2021 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đào Thị Tuyết N trình bày như sau:

Ngày 01/01/2015, bà có vay của bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền 450.000.000đồng, lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng bà trả lãi cho bà T1 số tiền 18.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay 450.000.000đồng, bà T1 yêu cầu bà phải giao Giấy chứng nhận (viết tắt là QSDĐ) số BĐ 442571, số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH” 00197, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, địa chỉ tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 601m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Ngoài ra, bà T1 buộc bà phải làm

giấy ủy quyền cho bà T1 được quyền định đoạt về quyền sử dụng (viết tắt là QSDĐ) của thửa đất nêu trên.

Sau khi nhận tiền của bà T1, bà đã trả đủ lãi cho bà T1 4 tháng, với số tiền là 72.000.000đồng. Sau đó, làm ăn gặp khó khăn nên bà có đến gặp bà T1 xin giảm số tiền lãi vay nhưng bà T1 không đồng ý, vì vậy những tháng tiếp theo, bà trả lãi cho bà T1 như sau: Ngày 01/5/2016 trả lãi 3.000.000đồng; Ngày 01/6/2016, trả lãi 4.500.000đồng; Ngày 10/7/2016, trả lãi 4.000.000đồng; Ngày 27/7/2016 bà trả tiền gốc cho bà T1 số tiền 300.000.000đồng; Ngày 01/8/2016, bà N trả lãi cho bà T1 số tiền 13.000.000đồng; Ngày 07/8/2016, bà trả cho bà T1 số tiền 100.000.000đồng. Tổng cộng trong năm 2016, bà N đã trả lãi cho bà T1 số tiền 96.500.000đồng.

Như vậy, bà N đã trả cho bà T1 được số tiền gốc 400.000.000đồng, còn nợ lại tiền vay gốc là 50.000.000đồng. Sau khi bà trả tiền vay là 400.000.000đồng, nợ gốc 50.000.000đồng thì lúc này bà T1 chốt lãi lại và bà nói bà N còn nợ lãi 100.000.000đồng, do đó yêu cầu bà viết giấy nợ lại 150.000.000đồng, lãi suất 3% theo giấy nợ ngày 11/7/2018.

Sau đó, bà có nhiều lần trả lãi cho bà T1, cụ thể tháng 12/2017 đến ngày 13/02/2018 bà N trả lãi 10.000.000đồng; Ngày 23/7/2018 bà N trả lãi 2.500.000đồng; Ngày 27/7/2018 trả lãi 2.500.000đồng; Ngày 21/12/2018 trả lãi 2.000.000đồng; Ngày 07/01/2019 trả lãi 3.000.000đồng.

Qua tìm hiểu, bà được biết bà T1 đã chuyển nhượng QSDĐ của bà cho con trai của bà T1 là ông Đặng Quốc C2 nhưng thực chất bà T1 tặng cho QSDĐ cho ông C2, điều này ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà N khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Đào Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Kim T1 được công chứng số 27420, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2014 tại Văn phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m², đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ2, huyện Đ, Long An.

- TuY vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 (đại diện cho bà N qua hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất) với ông Đặng Quốc C2 được công chứng số 7361, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn C4 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An.

- Hủy chỉnh lý biên động QSDĐ, trả lại cho bà quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, Long An trên thì bà N trả cho bà T1 số nợ gốc 50.000.000đồng và lãi suất 0,83% tháng tính từ ngày 07/8/2016 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Bà đồng ý trả lại cho bà T1 số tiền còn nợ gốc 50.000.000đồng và lãi suất 1,67%/tháng tính từ ngày 31/12/2014 cho đến ngày Tòa án xét xử. Bà N không

yêu cầu cản trừ những khoản lãi trước đây đã trả cho bà T1. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Nguyên trước đây, bà có cho bà N vay số tiền 450.000.000đồng, mượn trong vòng 3 tháng, lãi suất 4%/tháng. Đến ngày 31/12/2014, bà N ra ủy quyền cho bà tại Văn phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa mới là 145, tờ bản đồ số 12-1, đất tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An do bà N đứng tên để làm tin. Khi nào, bà N trả đủ tiền thì bà sẽ chuyển nhượng lại cho bà N. Sau đó, bà N sai hẹn và viết giấy nợ lãi hứa trả nhiều lần (có viết giấy ngày tháng xin trả dứt vốn và lãi, nếu bà N không có khả năng trả thì bán miếng đất đó luôn). Đến tháng 6/2016, bà N trả vốn khoảng 200.000.000đồng để lấy 01 sổ đất về để bán trả nợ cho bà, nhưng sau khi bán đất, bà N vẫn không trả tiền gốc và lãi cho bà. Bà đã cản trừ số tiền đã trả và chốt đến ngày 01/6/2016 thì bà N còn thiếu bà là 270.000.000đồng. Bà N có trả lãi cho bà nhưng trả lắt nhắt, thỉnh thoảng trả. Đến cuối năm 2019, bà nhiều lần nhắn tin cho bà N nhưng bà N không đáp trả. Nay bà N yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, bà không đồng ý, vì bà đã sang tên QSDĐ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, đất tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An cho con trai của bà là ông Đặng Quốc C2. Thực chất bà tặng cho ông C2 phần đất này nhưng lập HECNQSDĐ.

Như vậy, tính đến ngày 27/7/2016, bà N còn nợ bà số tiền 270.000.000đồng (gốc 200.000.000đồng và lãi 70.000.000đồng). Nếu bà N đồng ý trả cho bà số tiền 270.000.000đồng và lãi suất theo như thỏa thuận 4% tính từ ngày 27/7/2016 cho đến nay thì bà kêu con bà – ông C2 chuyển lại QSDĐ thửa đất trên cho bà N.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

- Tại thời điểm bà N vay tiền bà năm 2014 là 450.000.000đồng, giá đất lúa chỉ 1 triệu/m², hiện giờ năm 2022 giá đất thay đổi theo thời điểm, tiền thuế chuyển nhượng cũng thay đổi tại thời điểm nên bà không đồng ý.

- Bà N có làm giấy viết tay (đã nộp cho Tòa 08 bản) là nếu đến ngày không trả vốn và lãi thì bán miếng đất trên cho bà.

- Yêu cầu bà N làm đúng như cam kết ban đầu.

- Bà đã chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho con bà là đúng theo quy định pháp luật.

- Có người sát bên miếng đất đồng ý mua thửa đất trên theo giá thực tế và chịu trả cho bà 01 tỷ, số tiền dư còn lại sẽ trả cho bà N (vì bà N không có tiền, không có khả năng trả nợ cho bà nên kéo dài đến 8 năm, theo tờ tường trình bà đã nộp cho Tòa án).

Tại phiên tòa, bà T1 yêu cầu bà N phải trả tổng số tiền gốc và lãi là 1.000.000.000 đồng và chỉ yêu cầu bà N trả, không yêu cầu người khác liên đới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc C2 trình bày tại Bản tự khai ngày 23/8/2022:

Ông thống nhất với lời trình bày của mẹ ông – bà Nguyễn Thị Kim T1 trong vụ án này. Ngoài ra, ông còn có ý kiến như sau, bà T1 đã rất nhiều lần cho bên bà N trả gốc và lãi như thỏa thuận ban đầu để chuộc sổ nhưng vẫn không có khả năng trả và đã hứa có giấy viết tay nhiều lần (có chứng minh gửi Tòa) là nếu đến ngày viết giấy mà làm không đúng thì mẹ ông muốn làm gì thì làm đối với thửa đất bà N đã ủy quyền cho bà T1, còn lãi hàng tháng thì lâu lâu trả, hện hết lần này đến lần khác. Thời điểm bà N mượn tiền của mẹ ông là chỉ hứa có 01 tháng để kinh doanh tiền nhưng sau đó không trả, số tiền 450.000.000 đồng mà bà N mượn thời điểm 2014 là mẹ ông mượn tiền của người bạn mẹ ông nên khi bà N không trả số tiền đó thì bà T1 phải bán 01 căn nhà mới mua, nay thiệt hại cho bà T1 gần 3,5 tỷ. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2014 thì bà T1 có quyền chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ đối với thửa 145 cho người khác nên khi bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì bà T1 đã tặng cho ông thửa đất này được lập bằng HĐCNQSDĐ có công chứng ngày 25/3/2019. Nay ông có đề nghị như sau:

Bà N đền bù tinh thần cho mẹ ông lớn tuổi 63 tuổi cứ đi tới đi lùi. Mọi chi phí khi bà N trả nợ gốc và lãi 08 năm sau khi sang nhượng bà N đóng lệ phí hoàn toàn. Chuyển vô số tiền 01 tỷ vào tài khoản của bà T1, ông sẽ chuyển lại GCNQSDĐ cho bà N. Bà N đã hứa rất nhiều lần nhưng không thỏa thuận được nên yêu cầu bà N tính lãi suất như ban đầu là 4%, chậm trả năm 1 phạt 150% như ngân hàng. Chậm trả năm thứ 2 phạt tiếp, chậm trả năm thứ 3 phạt tiếp, mà mẹ ông không tính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H2 trình bày tại Bản tự khai ngày 23/8/2022: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Đặng Quốc C2. Bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Gia C3 trình bày tại Bản tự khai ngày 23/8/2022:

Ông thống nhất với ý kiến của bà T1 trong vụ án tranh chấp giữa bà T1 với bà Đào Thị Tuyết N. Ông có biết bà N qua lại mượn tiền của bà T1 năm 2014 có gửi 2 sổ đất, có trả bớt và xin lại 1 sổ để bán, đem tiền qua trả hết nợ, còn lại chuộc thêm 1 sổ về nhưng bà N bán được 1,8 tỷ mà vẫn không trả cho đến nay. Ông biết vợ ông và người bạn của vợ đã bán vàng thời điểm 2014, giá vàng khoảng 23 triệu/lượng để cho bà N vay mượn chỉ 1 tháng, giờ kéo dài đến nay, nhiều cuộc điện thoại hẹn tới hẹn lui. Nay ông đề nghị đền bù tổn thất tinh thần bằng tiền mặt cho bà T1 vì bà N còn tài sản để trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lư H3 trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà T1, ông không có ý kiến gì khác.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trình bày tại công văn số 1360/-CN.VPĐKDDĐ ngày 03/6/2020 và Công văn số 1608/CN.VPĐKDDĐ-HCTH ngày 28/6/2021:

Ngày 01/3/2011, bà Nguyễn Thị Đ4 lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Đào Thị Tuyết N với diện tích 601,0m² tại thửa số 71 (một phần thửa), thửa mới là 145, tờ bản đồ số 12-1, đất tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 442571, sổ vào sổ cấp GCN CH00197, ngày cấp 24/3/2011. Vị trí thửa đất theo mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ký duyệt ngày 03/3/2011 như sau: Hướng đông tiếp giáp thửa đất số 62; Hướng tây tiếp giáp thửa đất số 61; Hướng nam tiếp giáp thửa đất số 71; Hướng bắc tiếp giáp thửa đất số 106.

Ngày 25/3/2019, bà Đào Thị Tuyết N lập HĐCNQSDĐ cho ông Đặng Quốc C2, với diện tích 601m² tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, đất tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động ngày 08/5/2019 “Chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc C2 theo hồ sơ số 001302.CN.001”. Việc cấp giấy là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC số 7, thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng ủy quyền liên quan đến QSDĐ tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, đất tại khu vực 3, thị trấn Đ3, Đ, Long An giữa bên ủy quyền là Đào Thị Tuyết N với bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim T1 được công chứng tại Phòng công chứng số 7, số công chứng 27420, ngày 31/12/2014, Việc công chứng này phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình. Văn phòng công chứng đề nghị không tham gia và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng như đối chất, hòa giải và xét xử vụ án dân sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Văn C4 trình bày tại công văn số 56/CV-VPCC ngày 26/7/2022:

Vào ngày 25/3/2019, Văn phòng công chứng Đ (hiện nay Văn phòng công chứng Trần Văn C4) có nhận được yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa bà Đào Thị Tuyết N (do bà Nguyễn Thị Kim T1 đại diện theo ủy quyền số 27420 ngày 31/12/2014) với ông Đặng Quốc C2, cụ thể như sau bà T1 đại diện bà N chuyển nhượng cho ông QSDĐ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, Long An với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng, số công chứng 7361, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên theo đúng trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng công chứng Trần Văn C4 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo

đúng quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là QSDĐ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An. Hiện trạng đất trống, không có tài sản, cây trồng nào trên đất, do bà Nguyễn Thị Kim T1 quản lý, sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tuyết N (do ông Phạm Văn Y đại diện ủy quyền) về việc “Tranh chấp vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Quyết định cá biệt” đối với bà Nguyễn Thị Kim T1.

2. TuY bỏ các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

2.1. Văn bản công chứng số 27420, ngày 31/12/2014 tại Văn phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đào Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Kim T1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m², đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An.

2.2. Văn bản công chứng số công chứng 7361, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn C4 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1 (đại diện cho bà N qua hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất) với ông Đặng Quốc C2 đối với quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông C2 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BĐ 442571, sổ vào sổ cấp GCN “CH” 00197, do UBND huyện Đ cấp ngày 24/3/2011 cho bà Đào Thị Tuyết N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động cho ông Đặng Quốc C2 ngày 08/5/2019 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An để thi hành án.

3. Buộc bà Đào Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền 260.338.000đồng (gốc là 150.000.000đồng và lãi là 110.338.000đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có

nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 23/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 06/10/2022, bà Nguyễn Thị Kim T1 kháng cáo bổ sung và xin thay đổi kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 06/10/2022, bà Nguyễn Ngọc Mỹ H2 và ông Đặng Quốc C2 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Ngọc N1 trình bày:

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, không tuân thủ nguyên tắc khách quan vô tư, đưa ra nhận định cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2014 là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền là không đúng vì hợp đồng ủy quyền này là biện pháp bảo đảm cho hợp đồng vay được các bên thừa nhận. Cấp sơ thẩm nhận định ông C2 là con ruột của bà T1, việc chuyển nhượng từ bà T1 qua ông C2 không thể chứng minh ông C2 là người thứ ba ngay tình nên không được bảo vệ quyền lợi theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là nhận định sai lầm, chủ quan và không có căn cứ vì không thể cho rằng đã là con ruột nên việc chuyển nhượng mặc nhiên là không ngay tình.

Cấp sơ thẩm xác định nợ chưa đúng vì hai bên thống nhất tổng nợ đến ngày 01/3/2016 là 623.000.000 đồng trong đó gốc là 450.000.000 đồng và lãi chưa trả. Bà T1 viết vào phần cuối của bản tự khai ngày 23/8/2022 của ông C2 là do Thẩm phán kêu bà T1 viết thêm vào vì ông C2 chưa bao giờ ủy quyền cho bà T1 viết thêm vào lời khai, đã làm sai lệch hồ sơ vụ án, theo quy định của pháp luật đó là xâm phạm tính đúng đắn trong hoạt động tư pháp của người tiến hành tố tụng.

Ông Huỳnh Tấn T2 trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thừa nhận HĐCN thửa đất số 145 là vô hiệu. Vì vậy yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Văn Y trình bày: Bà N xác nhận tại giấy ghi nợ đề ngày 07/8/2016 là do bà T1 ghi, không có chữ ký của bà N có nội dung “Ngày 07/8/2016 N trả thêm 100 triệu (còn lại 150 triệu N mượn lại tính 03%/tháng)”, tiếp đó tại giấy nợ ngày 11/7/2018 bà N có ký xác nhận còn nợ bà T1 150 triệu đồng nhưng giấy nợ không ghi mức lãi suất. Bà N xác định dù không có giấy tờ chứng minh nhưng bà đã trả tiền lãi rất nhiều và không yêu cầu Tòa án điều tiết lại tiền lãi, bà không đồng ý trả mức lãi suất 20%/năm và lãi quá hạn theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, chỉ đồng ý trả mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015. Bà N không đồng ý với kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Bà N và bà T1 đều xác định rằng bà T1 cho bà N vay 450.000.000 đồng và hai bên lập Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2014 đối với thửa đất số 145 để đảm bảo cho số tiền vay. Giấy vay tiền được lập ngày 01/01/2015 giữa bà N và bà T1 thể hiện rõ nội dung vay tiền có thể chấp bằng QSDĐ thửa đất số 145. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay nên bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ông C2 là con ruột của bà T1, cùng sinh sống chung nhà, ông C2 biết rõ việc bà N vay tiền và thế chấp thửa đất số 145 cho bà T1 nên việc chuyển nhượng (thực chất là tặng cho) thửa đất số 145 từ bà T1 qua ông C2 không ngay tình nên không thể bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó HĐCNQSDĐ giữa bà T1 với ông C2 cũng bị vô hiệu.

Về khoản tiền vay: Bà N và bà T1 cùng thống nhất bà N vay của bà T1 số tiền 450.000.000 đồng vào năm 2014, tuy nhiên bà N cho rằng qua nhiều lần trả chỉ còn nợ 150.000.000 đồng, trong đó nợ gốc 50.000.000 đồng, nợ lãi 100.000.000 đồng, còn bà T1 cho rằng bà N nợ 270.000.000 đồng nhưng cả hai đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, tại giấy nợ ngày 07/8/2016 do bà T1 ghi thì tại phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận tính tới ngày 07/8/2016 bà N còn nợ bà T1 150.000.000 đồng, bà N không thừa nhận mức lãi 3%/tháng như trong giấy nợ ghi nhưng đồng ý trả mức lãi 10%/năm kể từ ngày này, đồng thời tại giấy nợ ngày 11/7/2018 bà N cũng ký xác nhận còn nợ bà T1 150 triệu đồng và giấy nợ cũng không ghi mức lãi suất. Vì vậy bà N có nghĩa vụ trả cho bà T1 150.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm (do các bên không xác

định rõ về lãi suất và có tranh chấp về lãi suất) kể từ ngày 07/8/2016 là đúng quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó kháng cáo của bà T1, ông C2 và bà H2 là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà T1, ông C2 và bà H2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Về thỏa thuận vay tiền giữa bà T1 với bà N:

[5] Quá trình giải quyết vụ án, hai bên thống nhất bà N vay của bà T1 tổng số tiền gốc là 450.000.000đồng vào năm 2014 và bà N đã trả được 400.000.000đồng. Hai bên xác định khoản lãi vay là 3%/tháng nhưng số tiền trả lãi và gốc bao nhiêu thì hai bên trình bày không thống nhất. Bà N khai 400.000.000đồng là trả cho nợ gốc còn nợ lãi bà trả rất nhiều nhưng không có giấy tờ chứng minh và xác nhận còn nợ 150.000.000đồng trong đó nợ gốc 50.000.000đồng và nợ lãi 100.000.000đồng; bà T1 khai 400.000.000đồng là trả cho gốc, lãi và xác định bà N nợ 270.000.000đồng, tại phiên tòa hôm nay luật sư của bà T1 cho rằng cấp sơ thẩm xác định nợ chưa đúng vì hai bên thống nhất tổng nợ đến ngày 01/3/2016 là 623.000.000 đồng trong đó gốc là 450.000.000 đồng và lãi chưa trả.

[6] Xét thấy, quá trình trả nợ vay bà T1 có lập nhiều giấy tính lãi, có giấy có bút tích của bà N xác nhận, có giấy thì không, bà T1 cho rằng đã trả tiền lãi rất nhiều nhưng không có giấy tờ chứng minh và cũng không yêu cầu Tòa án điều tiết lại tiền lãi nên Tòa án không có căn cứ điều tiết lại tiền lãi theo lời khai trả lãi của bà N. Bà T1 khai tính đến ngày 27/7/2016 bà N nợ 270 triệu đồng (gồm gốc 200 triệu đồng và lãi 70 triệu đồng), luật sư của bà T1 thì khai tính đến ngày 01/3/2016 bà N nợ 623 triệu đồng trong đó tiền gốc là 450 triệu đồng và chưa trả tiền lãi nhưng bà T1 và luật sư của bà không có giấy tờ, chứng cứ gì chứng minh, bà N thì không thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[7] Tuy nhiên, tại giấy nợ ngày 07/8/2016 do bà T1 ghi thì tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà N thừa nhận tính tới ngày 07/8/2016 bà N còn nợ bà T1 150.000.000 đồng, bà N không thừa nhận mức lãi 4%/tháng như trong giấy nợ ghi nhưng đồng ý trả mức lãi 10%/năm cho bà T1 kể từ ngày này. Đồng thời tại giấy nợ ngày 11/7/2018 bà N cũng ký xác nhận còn nợ bà T1 150 triệu đồng và giấy nợ này cũng không ghi nợ lãi, mức lãi suất. Do đó cấp sơ thẩm xử buộc bà N có nghĩa vụ trả cho bà T1 150.000.000 đồng nợ gốc với lãi suất 10%/năm (do các bên không xác định rõ về lãi suất và có tranh chấp về lãi suất) kể từ ngày 07/8/2016 là đúng quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, không có cơ sở sửa án sơ thẩm về phần này.

[8] Về Hợp đồng ủy quyền 31/12/2014 giữa bà N với bà T1 đối với thửa đất số 145. Xét thấy, hai bên thống nhất xác định hợp đồng ủy quyền này là để đảm bảo cho thỏa thuận vay 450 triệu đồng nên có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền là biện pháp bảo đảm của hợp đồng vay giữa hai bên. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo cho hợp đồng vay là không phù hợp với tính chất giao dịch giữa hai bên vì hợp đồng ủy quyền là biện pháp bảo đảm, không nhằm che dấu cho hợp đồng vay cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn xác định hợp đồng ủy quyền là biện pháp bảo đảm của hợp đồng vay giữa hai bên là có căn cứ.

[9] Tuy nhiên, pháp luật dân sự không có quy định các biện pháp bảo đảm cho các giao dịch là có hợp đồng ủy quyền (Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015), đồng thời mục đích của hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho hợp đồng vay với mức lãi suất 4%/tháng tại thời điểm giao kết là trái pháp luật theo Điều 118, 123 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy cấp sơ thẩm tuyên xử vô hiệu hợp đồng ủy quyền là có căn cứ.

[10] Về HĐCNQSDĐ (thực chất là việc tặng cho) giữa bà N do bà T1 đại diện với ông C2 đối với thửa đất số 145. Xét thấy, bà T1 đại diện cho bà N giao dịch với ông C2 thì được xác định là bà N giao dịch với ông C2, chưa phát sinh giao dịch thứ hai nên ông C2 không phải là người thứ ba trong giao dịch để xem xét có ngay tình hay không theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó cấp sơ thẩm nhận định “*ông C2 là con ruột của bà T1, việc chuyển nhượng từ bà T1 qua ông C2 không thể chứng minh ông C2 là người thứ ba ngay tình*” là nhận định chưa đủ cơ sở nên ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn không đồng ý với nhận định này của cấp sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, do hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên HĐCNQSDĐ giữa bà N do bà T1 đại diện với ông C2 cũng bị vô hiệu, cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà N do bà T1 đại diện với ông C2 là có căn cứ.

[11] Việc luật sư của bà T1 cho rằng bản tự khai của ông C2 ngày 23/8/2022 là do Thẩm phán kêu bà T1 viết thêm vào bản tự khai này nên Thẩm phán đã làm sai lệch hồ sơ vụ án. Xét đây chỉ là lời trình bày, bà T1, ông C2 và luật sư của bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này,

hơn nữa phần nội dung bà T1 viết thêm vào bản tự khai của ông C2 thì không xem là ý kiến của ông C2, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C2 vì vậy không chấp nhận lời trình bày này của luật sư.

[12] Từ những lý do trên, xét thấy kháng cáo của bà T1, ông C2 và bà H2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bà T1 được miễn án phí phúc thẩm; ông C2 và bà H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[13] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Đặng Quốc C2 và bà Nguyễn Ngọc Mỹ H2.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 185/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 118, 122, 123, 131, 280, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 99 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tuyết N đối với bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc “Tranh chấp vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt”.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đào Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Kim T1 được công chứng số 27420, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2014 tại Văn phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m², đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 (đại diện cho bà N thông qua hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất) với ông Đặng Quốc C2 được công chứng số 7361, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn C4 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông Đặng Quốc C2 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BD 442571, số vào sổ cấp GCN “CH” 00197, do UBND huyện Đ cấp ngày 24/3/2011 cho bà Đào Thị Tuyết N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động cho ông Đặng Quốc C2 ngày 08/5/2019 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12-1, diện tích 601m² tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn Đ3, huyện Đ, Long An để thi hành án.

2. Buộc bà Đào Thị Tuyết N phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền là 260.338.000đồng (gốc là 150.000.000đồng và lãi là 110.338.000đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2022) cho đến khi thanh toán xong, bà Đào Thị Tuyết N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Đào Thị Tuyết N tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng, bà N đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Kim T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Đào Thị Tuyết N phải chịu 13.016.900đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng và 1.250.000đồng theo biên lai thu số 0052808 và 0052809 cùng ngày 02/4/2021 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N phải nộp tiếp 11.466.900đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Quốc C2, bà Nguyễn Ngọc Mỹ H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng mỗi người được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0000256, 0000257 cùng ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Long An; ông C2 và bà H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuY án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

