

Bản án số: 51/2023/DS-ST

Ngày: 12 - 5 - 2023

V/v “Vay tài sản, yêu cầu 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 HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Duy Thương.

2. Bà Nguyễn Thị Rạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 472/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 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” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị A, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ 3, k, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 70, H, phường 8, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp R, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Hồng D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 27/36/42 B, phường A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Lê Trường T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp B, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3/ Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh.

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, Đức Hòa, Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc Minh.

4/ Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền.

Địa chỉ: Số 382C, khu vực 3, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lê Hiền.

(Các đương sự có mặt; bà H, ông T, Văn phòng công chứng Đức Hòa và Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2022 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị A trình bày như sau:

Bà Phạm Thị A là chủ sử dụng đất đối với tài sản thừa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Vào ngày 24/7/2020, bà có ký hợp đồng thế chấp tài sản với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H đề vay số tiền 2.500.000.000đồng, lãi suất 3.5%/tháng; tài sản thế chấp là thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hợp đồng thế chấp chỉ viết tay, không có chứng thực; ngoài ra để làm tin, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đức tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

Sau khi vay tiền, bà A thanh toán được 01 tháng tiền lãi là 87.500.000đồng thì ngừng do dịch bệnh, gặp khó khăn nên không đóng nữa. Sau khi hết dịch, bà liên hệ ông Đức để chuộc lại đất thì được biết ông Đức đã ký chuyển nhượng phần đất trên cho người khác nên nay bà khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) được giao kết giữa bà với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 24/7/2020.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021.

- Buộc ông Đức trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Bà đồng ý trả lại số tiền gốc 2.500.000.000đồng và lãi suất phát sinh từ tháng 8/2020 theo mức lãi suất của quy định pháp luật, 1,67%/tháng cho bà D.

Tuy nhiên, sau đó, bà xin rút một phần yêu cầu, cụ thể trước đây, bà yêu cầu buộc ông Đức trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nay thay vào đó là yêu cầu hủy chính lý biên động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà D đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà A yêu cầu khấu trừ số tiền lãi bà đã đóng cho ông Đức 87.500.000đồng vào số tiền mà bà phải trả gốc và lãi cho bà D.

Bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ngày 24/7/2020, ông, bà H có cho bà A vay số tiền 2.500.000.000đồng, lãi suất 3,5%/tháng, thời gian vay là trong 03 tháng, nếu không đóng lãi thì sẽ thanh lý hợp đồng (hai bên thỏa thuận miệng). Để đảm bảo khoản vay, bà A có thể chấp cho ông và bà H thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận miệng, khi nào bà A trả gốc và lãi đầy đủ thì ông sẽ trả lại giấy CNQSDĐ cho bà A. Tuy nhiên, từ khi vay tiền tới nay, bà A vẫn không trả tiền gốc và lãi cho ông, chỉ trả lãi được 1 tháng với số tiền 87.500.000đồng. Đến ngày 18/5/2021, ông và bà H chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Đặng Hồng D (do bà A không đóng gốc và lãi cho ông) với số tiền 2.900.000.000đồng, ông Đức và bà H đã nhận đủ tiền từ bà D nên ông thống nhất theo thỏa thuận giữa bà A và bà D về việc trả tiền.

Theo văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2022, hai bên thỏa thuận, nếu ngày 24/8/2022, bà A trả đầy đủ cho bà D số tiền 3.546.000.000đồng thì bà D sẽ chuyển nhượng lại đất cho bà A. Nếu sau ngày 24/8/2022, bà A không trả tiền như cam kết thì bà A không được tranh chấp liên quan đến thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, Đức Hòa, Long An.

Tuy nhiên, đến nay bà A vẫn không trả đủ cho bà D số tiền như đã cam kết, do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A.

Sau khi ông chuyển nhượng thửa đất trên cho bà D thì ông quen biết với bà D, ông và bà D mới đăng ký kết hôn tháng 3/2022. Nay ông với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chồng bà D), ông không có ý kiến gì trong vụ án này, vì đó là tài sản riêng của bà D.

Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A:

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) được giao kết giữa ông với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 24/7/2020.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông

Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021.

- Còn đối với quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và số tiền gốc 2.500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ tháng 8/2020 theo mức lãi suất của quy định pháp luật, 1,67%/tháng thì do bà A và bà D tự thỏa thuận, ông không có ý kiến gì (do đất ông đã chuyển nhượng cho bà D nên do bà D toàn quyền quyết định).

Đối với số tiền lãi bà A yêu cầu, ông không đồng ý khấu trừ lãi vì đó là thỏa thuận lãi giữa ông và bà A. Nếu Tòa án chấp nhận khấu trừ lãi bà A đã đóng, thì ông yêu cầu sau khi trừ đi số tiền lãi phải đóng theo quy định của pháp luật thì mới khấu trừ số tiền dư còn lại vào số tiền bà A phải trả cho bà D (vì ông và bà D là vợ chồng nên tự thỏa thuận với nhau).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày tại bản tự khai ngày 17/10/2022: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn Đ, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Hồng D trình bày: Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An từ ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy H. Đến ngày 18/5/2021, bà đã được đứng tên hợp pháp thửa đất nêu trên.

Trên thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có 01 chòi lá, không ai ở. Ngoài ra, không còn công trình kiến trúc, cây cối gì cả.

Bà không hề biết có việc vay giữa bà Phạm Thị A với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H. Bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Đức, bà H, bà đã giao đủ tiền. Tuy nhiên trong văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2022, bà đồng ý cho bà A trả số tiền 3.546.000.000đồng, bà D sẽ chuyển nhượng lại đất cho bà A vì khi bà được Tòa án mời lên, mới biết việc vay giữa ông Đức, bà H với bà A. Bà nghĩ do bà nhận chuyển nhượng từ ông Đức và bà H với số tiền 2.900.000.000đồng, bà thấy nếu bà A trả cho bà số tiền 3.546.000.000đồng, đã bằng lợi nhuận mà bà chuyển nhượng theo giá thị trường nên bà cũng đồng ý cho bà A nhận lại đất, nếu bà A trả đủ tiền cho bà.

Nay bà A yêu cầu khởi kiện, bà đồng ý:

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) được giao kết giữa bà với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 24/7/2020.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021.

- Hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà đứng tên QSDĐ.

- Bà đồng ý nhận lại số tiền gốc 2.500.000.000đồng và lãi suất phát sinh từ tháng 8/2020 theo mức lãi suất của quy định pháp luật, 167%/tháng, yêu cầu bà A trả số tiền này cho bà ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật (vì bà thấy số tiền này cũng tương đương với giá đất thị trường nên bà đồng ý nhận lại tiền, trả đất cho bà A).

- Đối với số tiền bà A yêu cầu Tòa án khấu trừ 87.500.000đồng, bà không đồng ý vì đó là lãi bà A phải đóng. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khấu trừ của bà A thì phải tính lãi bà A phải đóng theo pháp luật, sau đó số tiền dư, bà đồng ý khấu trừ vào số tiền mà bà A phải trả lại cho bà (vì bà và ông Đức là vợ chồng nên tự thỏa thuận với nhau).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trường T trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thúy H, ông thống nhất theo lời trình bày của bà H, không có ý kiến gì khác trong vụ án này.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Hiền trình bày: Ngày 12/4/2021, Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 179014, da 179015, số vào sổ CS 17934 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 26/11/2020. Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh trình bày tại công văn số 67/CV-VPCC ngày 10/11/2022: Ngày 28/7/2020, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị A, ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 371054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/10/2018. Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

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 quyền sử dụng thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hiện trạng đất có:

- 01 căn nhà tạm kết cấu mái lá, xà gồ gỗ trụ bê tông, nền xi măng.

- Tường rào xung quanh thổ mộ: kết cấu tường xây gạch trát 2 mặt móng có gia cố; bên trong có 01 đài nước. kết cấu tường xây gạch, móng có gia cố, không có nắp đậy bằng bê tông cốt thép.

- Chuồng gà có kết cấu là cột cây, xà gỗ gỗ, cột bê tông cốt thép, nền xi măng.

- Chòi tạm: mái tole thiếc, đỡ mái bằng tầm vong, vách thiếc, nền xi măng.

- Cây trồng: 06 cây xoài và 01 cây dừa.

- Trong khu thổ mộ có 05 ngôi mộ.

Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án; MA trích đo địa chính số 198-2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa duyệt ngày 20/3/2023, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 25/4/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 143/03/05/2023/TĐG LA – BDS ngày 03/5/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) được giao kết giữa bà A với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 24/7/2020; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021; Hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà D đứng tên QSDĐ. Đây là sự thống nhất của các đương sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, xã hội, pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với số tiền 87.500.000đồng bà A đã đóng lãi cho ông Đức trong 01 tháng của số tiền vay 2.500.000.000đồng. Xét số tiền này đã vượt quá lãi suất quy định của pháp luật nên đề nghị HĐXX tính lãi suất theo hai bên thỏa thuận, 1,67%/tháng, số tiền dư còn lại được khấu trừ vào số tiền mà bà A phải trả cho bà D (do ông Đức và bà D đồng ý khấu trừ cho bà D).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Bà Phạm Thị A khởi kiện ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H yêu cầu hủy các giao dịch gồm hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay), vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, Long An, trả lại số tiền vay và lãi. Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn – bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đề nghị được vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về hiệu lực của các hợp đồng :

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) ngày 24/7/2020 giữa bà Phạm Thị A với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H: Hợp đồng là sự thỏa thuận về việc vay tiền của bà A đối với ông Đức, bà H với số tiền 2.500.000.000đồng, lãi suất 3,5%, không ghi thời hạn trả. Xét việc vay này là sự thỏa thuận giữa hai bên, có hiệu lực tại thời điểm ký, tuy nhiên, lãi suất thỏa thuận 3,5%/tháng, các đương sự sau khi ký hợp đồng vay thì ký các hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay tài sản, vì vậy, nay các đương sự thống nhất vô hiệu hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

[2.2]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh: Các bên đương sự thống nhất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000đồng mà bà A vay của ông Đức, bà H. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, bà H, ông Đức đã vô hiệu từ thời điểm ký. Nay các đương sự thống nhất vô hiệu hợp đồng, xét sự thỏa thuận của các đương sự

là hoàn toàn tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội, pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

[2.3]. Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền giữa bà H, ông T, ông Đức với bà D cũng vô hiệu. Các đương sự thống nhất vô hiệu hợp đồng này nên HĐXX ghi nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Đặng Hồng D đứng tên QSDĐ: Mặc dù các đương sự thống nhất hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Đặng Hồng D đứng tên QSD, tuy nhiên theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng; Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định và trong trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Hồng D dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T, ông Đức và bà D. Tuy nhiên hợp đồng này đã bị vô hiệu Hội đồng xét xử xét thấy không cần tuyên hủy việc chỉnh lý sang tên, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, 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 của Tòa án.

[3]. Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu:

[3.1]. Bà A đồng ý trả lại số tiền gốc 2.500.000.000 đồng và lãi suất phát

sinh từ tháng 8/2020 theo mức lãi suất của quy định pháp luật, 167%/tháng. Bà D đồng ý nhận số tiền đã vay 2.500.000.000đồng và lãi suất từ tháng 8/2020 cho đến ngày xét xử, tạm tính 1,67%/tháng. Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

Như vậy, cụ thể số tiền gốc và lãi bà A phải trả cho bà D là: $2.500.000.000\text{đồng} + (2.500.000.000\text{đồng} \times 1,67\% \times 32 \text{ tháng } 18 \text{ ngày } (24/8/2020 \text{ đến } 12/5/2023)) = 3.861.050.000\text{đồng}$.

[3.2]. Bà A yêu cầu khấu trừ số tiền 87.500.000đồng mà bà đã đóng cho ông Đức trong ngày 24/7/2020: Ông Đức đồng ý có nhận số tiền lãi này, tuy nhiên không đồng ý khấu trừ. Xét thấy, theo hợp đồng thế chấp ngày 24/7/2020 giữa các bên thì thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng. Tuy nhiên, mức lãi suất này đã vượt quá quy định của pháp luật. Vì vậy, việc các bên quy về lãi suất theo lãi suất đúng quy định pháp luật 1,67% là có căn cứ. Như vậy, từ ngày 24/7/2020 đến ngày 24/8/2020 bà A phải trả lãi cho ông Đức là 41.750.000đồng ($2.500.000.000\text{đồng} \times 1,67\% \times 1 \text{ tháng}$). Bà A đã trả cho ông Đức 87.500.000đồng, như vậy ông Đức có nghĩa vụ trả lại cho bà A là 45.750.000đồng. Tuy nhiên, bà A, ông Đức và bà D đồng ý nếu Tòa chấp nhận khấu trừ thì số tiền ông Đức có nghĩa vụ trả cho bà A sẽ khấu trừ qua số tiền bà A có nghĩa vụ trả cho bà D nên HĐXX ghi nhận.

Từ [3.1] và [3.2]., bà A có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền là 3.815.300.000đồng.

[6]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phạm Thị A phải chịu số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí bản bản vẽ là 17.000.000đồng và chứng thư thẩm định giá là 11.000.000đồng, tổng cộng 30.000.000đồng, bà A đã nộp và chi phí xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Về án phí:

Bà Phạm Thị A phải chịu án phí đối với các yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và số tiền phải trả cho bà D, tuy nhiên, bà A là người cao tuổi (người từ đủ 60 tuổi trở lên theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009), do đó căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà A được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 133, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị A về việc tranh chấp “Vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H.

2. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

2.1. Hợp đồng thế chấp tài sản (giấy tay) ngày 24/7/2020 giữa bà Phạm Thị A với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 28/7/2020 đối với thửa số 1804, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Lê Trường T, ông Trần Văn Đ với bà Đặng Hồng D tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Hiền ngày 12/4/2021.

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 đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2 diện tích 1055m² tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, Long An. 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 biên độ hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Bà D có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số DC 408489, số vào sổ cấp GCN: CS 18521 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/5/2021 cho bà Đặng Hồng D đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 2 diện tích 1055m² tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, Long An để thi hành án.

3. Buộc bà Phạm Thị A có trách nhiệm trả cho bà Đặng Hồng D số tiền 3.815.300.000đồng (Ba tỷ, tám trăm mười lăm triệu, ba trăm ngàn đồng chẵn).

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

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phạm Thị A phải chịu số tiền 3.000.000 đồng, bà A đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị A phải chịu án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng vay tiền (giấy tay), hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và số tiền phải trả cho bà D, tuy nhiên, bà A là người cao tuổi (người từ đủ 60 tuổi trở lên theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009), do đó căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà A được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

6. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Cương

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Kim ThA

