TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 174/2021/DS-PT
Ngày : 21-5-2021
V/v: "Tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy quyết định cá biệt và hợp đồng vay tài sản;"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn.

Ông Nguyễn Văn Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 13 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2021/TLDS-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy quyết định cá biệt và hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937.

3.2. Anh Phạm Phùng Bảo S, sinh năm 1993.

3.3. Chị Phạm Phùng Ngọc G, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

3.5. Văn phòng Công chứng C.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC Dương Thái H: Ông Dương Thái H - Trưởng văn phòng.

3.6. Văn phòng Công chứng Trần Hữu T.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC Trần Hữu T: Ông Trần Hữu T - Trưởng văn phòng.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Phùng Thị T.

(Bà T có mặt, đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Phùng Thị T trình bày trong đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 08/7/2015, Bà T cùng chồng là ông Phạm Hồng X(chết ngày 21/11/2015) vay của bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng. Ngoài việc, hai bên lập "Giấy mượn tiền" viết tay cùng ký tên với nhau; vợ chồng Bà T còn lập Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 014053, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng C chứng nhận (Gọi tắt Hợp đồng ủy quyền số 014053), trong đó: thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bàu Công, xã T, do UBND huyện Đức Hòa cấp GCNQSDĐ số BO 575016 ngày 15/5/2003 cho Bà T đứng tên sang cho **Bà Th**o được toàn quyền quyết định đối với thửa đất. **Bà Th**o giữ bản chính của GCNQSDĐ nêu trên.

Bà T đã trả lãi suất tiền vay đầy đủ cho **Bà Th**o đến ngày 08/10/2018 thì ngưng, do hai bên không thống nhất được thời gian trả với nhau. Đến khoảng tháng 02/2019, Bà T đến gặp **Bà Th**o yêu cầu được trả nợ gốc và lãi suất để lấy lại bản chính GCNQSDĐ nhưng **Bà Th**o không đồng ý, thì hai bên phát sinh tranh chấp và Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 14/3/2020, Công chứng viên của VPCC Trần Hữu T chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 493 (gọi tắt Hợp đồng chuyển nhượng đất số 493), quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa **Bà Th**o (theo Hợp đồng ủy quyền số 014053) với bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất số 490 nêu trên và **Bà N** đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số CV 581761 ngày 06/8/2020.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền số 014053.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 493.

- Hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho **Bà N** đứng tên thửa đất số 490 số CV 581761 ngày 06/8/2020.

- Bà T đồng ý trả lại tiền vay cho **Bà Th**o là 80.000.000 đồng tiền gốc cùng lãi suất phát sinh từ tháng 11/2018 cho đến nay, theo mức lãi suất do pháp luật quy định.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Thống nhất với trình bày như trên của Bà T như sau: Ngày 08/7/2015, **Bà Th**o cho vợ chồng Bà T vay số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng và nhận tiền lãi suất đến ngày 08/10/2018; cùng ngày, hai bên lập "Giấy mượn tiền" và Hợp đồng ủy quyền tại VPCC đối với thửa đất số 490.

Tháng 3/2020, **Bà Th**o lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 490 nêu trên cho **Bà N** tại VPCC với số tiền 400.000.000 đồng đã nhận tiền và giao đất cho **Bà N**. Qua các yêu cầu khởi kiện của Bà T như trên, **Bà Th**o không đồng ý.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày tại Bản tự khai ngày 06/10/2020 như sau: Ngày 14/3/2020, **Bà N** nhận chuyển nhượng từ **Bà Th**o thửa đất số 490

nêu trên, với giá 400.000.000 đồng, **Bà N** trả đủ tiền và đã nhận đất. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Trần Hữu T và sau đó **Bà N** đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ. **Bà N** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà T có liên quan đến **Bà N**, đồng thời yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị N, Anh Phạm Phùng Bảo S, Chị Phạm Phùng Ngọc G trình bày: Bà Nữ là mẹ ruột của ông Xuân, còn anh Sang và chị Giàu là con ruột. Tất cả đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Bà T đối với **Bà Th**o và cùng yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày tại công văn số 6328 ngày 29/9/2020: Sở cấp GCNQSDĐ số CV 581761 ngày 06/8/2020 đối với thửa đất số 490 nêu trên cho **Bà N** là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 493. Việc cấp GCNQSDĐ trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

VPCC Dương Thái Hg trình bày tại Bản tự khai ngày 07/3/2020: Ngày 08/7/2015, VPCC Củ Chi có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 014053, đối với quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại **xã T**, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. VPCC không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

VPCC Trần Hữu T trình bày tại Công văn số 10/CV-VPCC ngày 08/12/2020: Ngày 14/3/2020, VPCC Trần Hữu T công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 493 như trên đối với thửa đất số 490. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt người đại diện của VPCC.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ: Các Điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 483; 227, 228, 490, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 129, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 133, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26 và 27 của 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 yêu cầu khởi kiện của Bà Phùng Thị T về việc "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 Thu T.

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

2.1. Văn bản công chứng số 014053, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 của VPCC Củ Chi (nay là VPCC Dương Thái Hg) theo hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa Bà Phùng Thị T, ông Phạm Hồng Xvới bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, tỉnh Long An.

2.2. Văn bản công chứng số 493, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2020 tại VPCC Trần Hữu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T (đại diện cho Bà Phùng Thị T và ông Phạm Hồng Xqua hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất) và bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, tỉnh 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.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số CV581761 ngày 06/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **xã T**, tỉnh Long An để thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Bà Phùng Thị T và bà Nguyễn Thị Thu T: Bà Phùng Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 140.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 80.000.000 đồng, tiền lãi là 60.000.000đồng).

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.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phùng Thị T tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng, Bà T đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho Bà Phùng Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004041 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bà Phùng Thị T phải chịu 7.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T; tuy nhiên Bà Phùng Thị T 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 Phùng Thị T được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật, ngày 04/01/2021 nguyên đơn Bà Phùng Thị T kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm, cụ thể: không đồng ý trả số tiền lãi suất như án sơ thẩm ghi nhận Bà T trả cho **Bà Th**o là 60.000.000 đồng. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng cải sửa bản án sơ thẩm, tính lại mức lãi suất mà Bà T phải trả cho **Bà Th**o theo quy định của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Phùng Thị T không rút đơn khởi kiện và kháng cáo. Đối với số tiền lãi suất mà Bà T đã trả cho **Bà Th**o từ ngày 08/7/2015 cho đến trước ngày 08/10/2018 thì không yêu cầu xem xét lại, còn từ ngày 08/10/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án, không đồng ý trả tiền lãi suất cho **Bà Th**o với lý do, Bà T chỉ thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền của **Bà Th**o, Bà T yêu cầu trả lại nhưng **Bà Th**o không trả mà cố tình chuyển nhượng đất cho **Bà N**. Nếu có căn cứ Tòa án buộc Bà T phải trả lãi suất cho

Bà Tho, thì chỉ đồng ý trả theo mức lãi suất do pháp luật quy định với số tiền gốc vay là 80.000.000 đồng

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự đúng với định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của bị đơn và người liên quan trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quan điểm về giải quyết vụ án đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo: Xét thấy, số tiền lãi suất mà Thu trả theo thỏa thuận với **Bà Th**o tính từ ngày 08/10/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án là 60.000.000 đồng là lãi suất vượt quá theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Bà T kháng cáo yêu cầu tính lại lãi suất là có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại lãi suất cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng của nguyên đơn Bà Phùng Thị T thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét đương sự vắng mặt tại phiên tòa là thuộc trường hợp được quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt đương sự là phù hợp.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Phùng Thị T, thấy rằng:

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, giữa Bà T với **Bà Th**o đều thừa nhận thống nhất như sau: Ngày 08/7/2015, **Bà Th**o cho vợ chồng Bà T vay số tiền 80.000.000 đồng và hai bên lập và ký tên "Giấy mượn tiền" viết tay; ngoài ra, vợ chồng Bà T còn ký kết Hợp đồng ủy quyền số 014053 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, do Bà T đứng tên cho **Bà Th**o được toàn quyền quyết định đối với thửa đất; quá trình

vay tiền của **Bà Th**o, Bà T trả đầy đủ tiền lãi suất cho **Bà Th**o đến ngày 08/10/2018.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền số 014053 nêu trên là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay tài sản ngày 08/7/2015 giữa các bên, nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (tương ứng với Điều 129 Bộ luật dân sự 2005). Do đó, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền là có căn cứ.

[3.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng số 493 do **Bà Th**o (đại diện cho vợ chồng Bà T, ông Xuân thông qua Hợp đồng ủy quyền số 014053) ký kết chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất số 490 nêu trên, xét thấy:

Ông Phạm Hồng Xlà người cùng Bà T ủy quyền thửa đất số 490 nêu trên cho **Bà Th**o, nhưng ông Xuân đã chết từ ngày 21/11/2015, nên Hợp đồng ủy quyền số 014053 cho **Bà Th**o đại diện đã bị chấm dứt từ ngày ông Xuân chết theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 140 của Bộ luật Dân sự; ngày 04/12/2019, Tòa án đã thụ lý vụ án tranh chấp giữa Bà T với **Bà Th**o có liên quan đến hợp đồng ủy quyền trên và đến ngày 14/3/2020 **Bà Th**o tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho **Bà N** là trái pháp luật; Hơn nữa, Hợp đồng ủy quyền số 014053 bị vô hiệu do là hợp đồng giả cách.

Như vậy, với những căn cứ và phân tích nêu trên, thì Hợp đồng chuyển nhượng số 493 cũng bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 123 và 407 của Bộ luật Dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng số 493 là có căn cứ.

[4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

[4.1]. Đối với hợp đồng vay tài sản 80.000.000 đồng: Từ ngày 08/7/2015 cho đến ngày 07/10/2018 Bà T đã trả lãi suất đầy đủ cho **Bà Th**o và tự nguyện không yêu cầu xem xét tiền lãi đã trả là hoàn toàn tự nguyện, nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Đối với tiền lãi suất tính từ ngày 08/10/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án 22/12/2020 là 26 tháng 15 ngày, tại phiên tòa sơ thẩm giữa Bà T với **Bà Th**o thỏa thuận thống nhất và Bà T phải trả cho **Bà Th**o với số tiền là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm Bà T kháng cáo yêu cầu tính lại lãi suất theo mức lãi suất pháp luật quy định, không đồng ý trả số tiền lãi suất như thỏa thuận.

Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự, mức lãi suất là 1,66%/tháng và được tính như sau: [80.000.000 đồng x 1,66% x (26 tháng 15 ngày)] = 33.864.000 đồng. Do đó, kháng cáo của Bà T là có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà T cho rằng do **Bà Th**o không trả lại GCNQSDĐ và chuyển nhượng đất cho **Bà N**, nên không đồng ý trả tiền lãi suất trong thời gian này là không có căn cứ và vượt phạm vi kháng cáo, nên không có căn cứ để xem xét. Vì vậy, cần buộc Bà T có trách nhiệm trả tiền gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi suất là 33.864.000 đồng cho **Bà Th**o.

[4.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng số 493 bị vô hiệu: Xét thấy, tại cấp sơ thẩm **Bà N** có văn bản yêu cầu xét xử vụ án vắng mặt. Do đó, nếu sau này giữa các bên không tự thỏa thuận được với nhau về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì **Bà N** có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo thủ tục chung.

[5]. Xét Bà T yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho **Bà N** đứng tên đối với thửa đất số 490 nêu trên. Căn cứ vào Công văn số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao, Điều 195 của Luật Đất đai 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì GCNQSDĐ đã cấp cho **Bà N** đứng tên nêu trên là thuộc 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. Do đó, Bà T yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ là không cần thiết, nên cấp sơ thẩm không tuyên hủy là phù hợp. Sau này, Văn phòng Đăng ký Đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[6]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Bà T, sửa một phần của bản án sơ thẩm.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm Bà T được miễn theo quy định của pháp luật.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Bà Phùng Thị T.

- Sửa một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ: Căn cứ: Các Điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 483; 227, 228, 490, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 123, 124, 140, 407 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của Bà Phùng Thị T đối với bà Nguyễn Thị Thu T, về việc: "Tranh chấp: liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hợp đồng vay tài sản và hủy quyết định cá biệt".

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

2.1. Văn bản Công chứng số 014053, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 của **Văn phòng Công chứng C** (nay là VPCC Dương Thái Hg) cụ thể: Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa Bà Phùng Thị T, ông Phạm Hồng Xvới bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, tỉnh Long An.

2.2. Văn bản Công chứng số 493, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Hữu T, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T (đại diện cho Bà Phùng Thị T và ông Phạm Hồng Xtheo Hợp đồng ủy quyền số 014053, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 của **Văn phòng Công chứng C**) và bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, tỉnh Long An.

3. Bà Phùng Thị T có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước 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 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, **xã T**, tỉnh 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 biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Ngọc N có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV581761 ngày 06/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đứng tên đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **xã T**, tỉnh Long An để thi hành án.

4. Buộc Bà Phùng Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền vay gồm: Tiền gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi suất là 33.864.000 đồng.

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 của Bộ luật Dân sự 2015 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.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phùng Thị T tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí.

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước.

- Bà Phùng Thị T được miễn toàn bộ án phí. Hoàn lại cho Bà Phùng Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004041 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phùng Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm