

Bản án số: 182/2022/DS-ST

Ngày: 21 - 9 - 2022

V/v “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**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 Trần Thị Kim Thanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Chí Lin

2. Ông La Văn Việt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Huỳnh Như – 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 Đinh Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2022/TLST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2022 về việc tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Anh Phạm Ngọc T, sinh năm 1994. (có mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2022)

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 36/3A ấp 3, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Số 321/5/5 đường C, p. B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2022)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng công chứng L (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: ông L – Trưởng Văn phòng.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị B do anh Phạm Ngọc T đại diện trình bày như sau:*

Bà Lê Thị B là chủ sử dụng đất đối với thửa số 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vào ngày 07/02/2018, do khó khăn cần tiền nên bà B có vay của bà H số tiền 40.000.000 đồng, hai bên có làm Giấy viết tay với nội dung cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 07/02/2018, thời hạn là 3 năm, kể từ ngày 07/02/2018, lãi suất 2%. Bà B có thể chấp và giao cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An. Đồng thời, để đảm bảo cho việc vay tiền trên, bà B còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 232 cho bà H tại Văn phòng công chứng (VPCC) L để làm tin.

Nhưng khi hết thời hạn vay, bà B liên hệ bà H để trả tiền vay và chuộc lại Giấy chứng nhận QSDĐ thì bà H nhiều lần né tránh.

Trên thửa đất số 232 còn có căn nhà cột móng bê tông, vách tường chưa tô, mái tole, nền đất bà B sinh sống, quản lý từ trước đến nay.

Nay bà B yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1668 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H tại VPCC L đối với thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy việc chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Thị Kim H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa.

Qua yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim H, bà B đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã vay là 40.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật từ ngày vay đến ngày xét xử vụ án.

Bà B không yêu cầu thêm gì khác.

**Bị đơn bà Lê Thị Kim H do ông Phạm Quốc S đại diện trình bày:** Vào ngày 07/02/2018, bà Lê Thị Kim H có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị B thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại VPCC L. Bà H đã

giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà B và đã làm thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, bà H nhiều lần yêu cầu bà B bàn giao đất nhưng bà B cố tình né tránh không giao. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà B, bà H không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, bà H có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà B thanh toán số tiền vay là 40.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ ngày 07/02/2018 đến ngày xét xử vụ án.

Bà H xác nhận có ký tên vào Giấy có nội dung cầm Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 07/02/2018 và Giấy nhận lãi ngày 17/9/2018, 19/4/2020 do bà B cung cấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L trình bày tại công văn số 18/CV-VPCC ngày 16/5/2022:* Văn phòng công chứng L có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 1668 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H đối với thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng L 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.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay do bà Lê Thị Kim H đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022, và Mạnh trích đo địa chính số 197-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 22/7/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 27/7/2022, có diện tích thực tế là 508,9m<sup>2</sup>, có vị trí:

- + Đông giáp thửa đất số 120;
- + Tây giáp thửa số 231;
- + Nam giáp thửa đất số 573;
- + Bắc giáp thửa số 191;

Hiện trạng tài sản trên đất:

- Nhà chính xây dựng năm 2007, kết cấu cột bê tông, tường xây gạch nền đất, mái tole thiếc, xà gỗ thép
- Nhà bếp xây dựng 2007 kết cấu cột gạch, tường xây gạch, nền đất, mái tole thiếc, xà gỗ gỗ
- Nhà vệ sinh tường xây gạch lửng, nền xi măng
- Một số cây trồng gồm: bông búp (bụi), chuối, điệp, xoài, bụi tre
- Chòi xây tạm nền đất, mái tole, cột tre, đỡ mái bằng tầm vông.

Toàn bộ tài sản trên đất do bà Lê Thị B xây dựng, tạo lập và đang quản lý, sử dụng, sinh sống một mình.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 263 ngày 29/8/2022 của công ty Hồng Đức, quyền sử dụng thửa số 232 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An thời điểm tháng 02/2018 là 328.241.000 đồng; thời điểm tháng 8/2022 là 547.068.000 đồng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B xác định bà B đồng ý thanh toán cho bà H tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử là 80.000.000 đồng, trong đó gốc là 40.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim H có ý kiến trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà Lê Thị Kim H đồng ý với số tiền do phía nguyên đơn đề xuất là 80.000.000 đồng, trong đó gốc là 40.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng.

*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: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn xuất trình được chứng cứ là Giấy có nội dung cầm Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 07/02/2018 và Giấy nhận lãi ngày 17/9/2018, 19/4/2020; bà H (do ông S đại diện) xác nhận chữ ký trong giấy vay tiền là của bà H; do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/02/2018 giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H được lập nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà B và bà H. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có căn nhà do bà B quản lý sử dụng, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến căn nhà trên đất, giá trị ghi trong hợp đồng là 40 triệu, có sự chênh lệch rất lớn so với giá của thị trường theo chứng thư thẩm định giá. Từ các căn cứ trên, đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/02/2018 giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị HDDXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H tự nguyện thống nhất số tiền vay gồm gốc và lãi bà B có nghĩa vụ thanh toán cho bà H là 80.000.000 đồng, trong đó gốc là 40.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

### **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 Lê Thị B khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lê Thị Kim H liên quan đến thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An; bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu trả lại tiền vay và lãi suất phát sinh trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” 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 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh 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 các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, 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]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H số công chứng 1668, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng công chứng L đối với quyền sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H được ký kết vào ngày 07/02/2018 và được công chứng tại VPCC L. Hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức. Bà Lê Thị B trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho việc vay tiền của bà Lê Thị Kim H, thực tế không có việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lê Thị Kim H và xuất trình được chứng cứ là Giấy viết tay với nội dung cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/02/2018 vay số tiền 40.000.000 đồng cùng ngày 07/02/2018. Mặt khác, bà H (do anh S đại diện) cũng có lời trình bày xác nhận việc ký giấy vay tiền cùng ngày 07/02/2018 với bà B. Nội dung giấy vay tiền ghi rõ “cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000 đồng, thời hạn 3 năm, lãi suất 2%/tháng, đã lấy trước một tháng”. Như vậy, lời trình bày của bà B là có căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị B và bà Lê Thị Kim H được ký kết là nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản giữa bà B với bà H; bản chất giao dịch giữa bà B với bà H là giao dịch vay tài sản là số tiền 40.000.000 đồng, không có việc chuyển nhượng QSDĐ.

Từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà B vẫn quản lý, sử dụng đất; không có việc giao nhận đất giữa bà B và bà H. Mặt khác, trên đất có tồn tại căn nhà mà bà B đang sinh sống nhưng giữa các bên lại

không có lập thêm thỏa thuận nào về căn nhà trên đất, do đó có cơ sở xác định giữa bà B và bà H không tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2018 là 40.000.000 đồng, tuy nhiên căn cứ vào chứng thư thẩm định giá thì giá trị quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp tại thời điểm tháng 02/2018 là 328.241.000 đồng. Giá trị thực tế của phần đất tranh chấp cao hơn nhiều so với giá thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2018. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo về nội dung (giá trị hợp đồng).

Từ các phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H số công chứng 1668, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng công chứng L đối với quyền sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng L công chứng bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng L thực hiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án vô hiệu.

Do các hợp đồng bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H là giả tạo, nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản; căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch vay tài sản giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H bị che giấu vẫn có hiệu lực. Xét thấy bà Lê Thị Kim H cũng có đơn phản tố yêu cầu bà B trả số tiền đã vay là 40.000.000 đồng, và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật. Bà B cũng đồng ý trả lại số tiền vay và lãi suất theo mức lãi suất quy định là 20%/năm.

Như đã phân tích trên, bản chất giao dịch giữa bà B và bà H là vay, do đó, yêu cầu phản tố của bà H là phù hợp, cần buộc bà B thanh toán cho bà H số tiền vay và lãi suất theo quy định là phù hợp với Điều 124, 466 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim H tự nguyện thống nhất số tiền vay gồm gốc và lãi bà B có nghĩa vụ thanh toán cho bà H là 80.000.000 đồng, trong đó gốc là 40.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng. Xét thấy sự thống nhất này của hai bên là tự nguyện nên HĐXX ghi nhận, buộc bà Lê Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Kim H số tiền 80.000.000 đồng, trong đó gốc là 40.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng.

[4]. Xét yêu cầu hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Xã K, huyện Đ, tỉnh Long An:

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, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim H dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H 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.

[5]. Về trách nhiệm liên đới: Các đương sự không có yêu cầu trách nhiệm liên đới trong vụ án nên không xem xét.

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

[7]. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị B tự nguyện chịu số tiền 22.500.000đồng, đã nộp và chi phí xong nên không xem xét.

[8]. Về án phí:

Bà Lê Thị Kim H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; bà Lê Thị B phải chịu án phí có giá ngạch tương đương với số tiền có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim H là phù hợp Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà Lê Thị B là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 232, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào Điều 124, 131, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bà Lê Thị Kim H.

Tuyên bố văn bản công chứng sau đây vô hiệu: Văn bản công chứng số 1668, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 của Văn phòng công chứng L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, 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. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 22/7/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 27/7/2022, thuộc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Xã K, huyện Đ, tỉnh Long An, có diện tích thực tế là 508,9m<sup>2</sup>, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 120;

+ Tây giáp thửa số 231;

+ Nam giáp thửa đất số 573;

+ Bắc giáp thửa số 191;

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim H đối với bà Lê Thị B về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”

Buộc bà Lê Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Kim H số tiền 80.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 40.000.000 đồng, tiền lãi là 40.000.000đồng).



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.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị B tự nguyện chịu số tiền 22.500.000 đồng, đã tạm nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011714 ngày 08/9/2022 và 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000007 ngày 21/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho bà Lê Thị Kim H số tiền 1.200.000 đồng.

Bà Lê Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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 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**

