

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 19-01-2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng vay tài sản và
hợp đồng thế chấp QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Tuyết Hồng;

Ông Nguyễn Minh Chí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Ông Trần Mạnh Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xét xử sơ thẩm công khai các vụ án thụ lý số: 343/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, 346/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định nhập vụ án số: 01/QĐ-TA ngày 03/01/2018 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXX-ST ngày 08 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trương Thúy A, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: đường B, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Thanh T1, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm: 1956. (có mặt)

2.3. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1964. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường C, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Dương Thị A1, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1971.

Nơi ĐKKHKT: Đường A, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: xã P, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

3.3. Văn phòng công chứng C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim H – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Đường N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Thúy A trình bày: Ngày 13/5/2017, bà Trương Thúy A và ông Võ Thanh T1 có xác lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông T1 chuyển nhượng cho bà A phần đất có diện tích 130m², thuộc thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp P xã P, huyện C, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 559.000.000 đồng. Các bên có lập văn bản viết tay có tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” đề ngày 13/5/2017 chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận và có người làm chứng là ông Nguyễn Văn T3. Ông T3 là người môi giới cho bà A nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Hai bên thỏa thuận sau thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận cọc thì ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà A đứng tên phần đất nêu trên, bà A sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông T1 không thực hiện theo đúng thỏa thuận. Tại đơn khởi kiện, bà A khởi kiện yêu cầu ông T1 trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà A chỉ yêu cầu ông T1 trả số tiền 92.000.000 đồng, bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi ông T1 trả số tiền 8.000.000 đồng. Bởi vì, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà A đưa cho ông T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc T3 có nhận từ ông T1 số tiền môi giới là 16.770.000 đồng (3% của số tiền 559.000.000 đồng). Sau đó, ông T3 có đưa cho bà A số tiền môi giới là 8.000.000 đồng. Cho nên, bà A chỉ yêu cầu ông T1 trả số tiền 92.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 05/4/2014, ông T có cho ông T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất vay là 1,1%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, từ ngày 05/4/2014 đến ngày 05/4/2016. Ông T1 vay với Tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông U và bà T2. Tại thời điểm vay, ông T1 có

trả cho ông T 01 tháng tiền lãi với số tiền là 2.200.000 đồng. Khi cho vay hai bên không lập hợp đồng vay tài sản mà lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng C, tỉnh L công chứng ngày 05/4/2014. Thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà T2 và ông U. Ngày 02/4/2014, ông U và bà T2 đã ủy quyền cho ông T1 ký hợp đồng thế chấp. Kể từ thời điểm vay đến nay, ông T1 không thanh toán tiền lãi và tiền vốn như thỏa thuận. Nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, ông U và bà T2 liên đới trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 05/5/2014 đến khi tòa án xét xử sơ thẩm (03 năm 08 tháng 14 ngày) theo mức lãi suất là 1,1%/tháng với số tiền lãi là 97.826.666,62 đồng. Đồng thời, ông T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng Công chứng C công chứng đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn là ông Võ Thanh T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thúy A: Ông T1 xác định lời trình bày của bà A là đúng và ông T1 đồng ý trả lại cho bà A số tiền 92.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận tiền cọc 100.000.000 đồng thì ông T1 có đưa cho ông T3 16.770.000 đồng (3% của số tiền 559.000.000 đồng) tiền môi giới. Số tiền 16.770.000 đồng bà A đã lấy 8.000.000 đồng, nên thực tế ông T3 chỉ nhận tiền môi giới là 8.770.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T: Vào ngày 02/4/2014, ông U và bà T2 có chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T1 phần đất có diện tích 2.071m², thửa đất số 819(pcl), tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Tuy nhiên, phần đất này không làm thủ tục chuyển quyền được vì phần đất trên thuộc diện quy hoạch. Do đó, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền đề ngày 02/4/2014 được Phòng Công chứng S, tỉnh Long An công chứng. Đến ngày 05/4/2014, ông T1 có vay của ông T số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất vay là 5%/tháng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng thế chấp là 1,1%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, từ ngày 05/4/2014 đến ngày 05/4/2016. Khi cho vay hai bên không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 05/4/2014. Số tiền vay 200.000.000 đồng của ông T là khoản vay riêng của ông T1 không có liên quan đến ông U và bà T2. Tại thời điểm vay, ông T1 có trả cho ông T 01 tháng tiền lãi với số tiền là 10.000.000 đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T1 đồng ý trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 1,1%/tháng cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 97.826.666,62 đồng và đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng Công chứng C công

chứng đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 cùng trình bày: Ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 là vợ chồng. Vào ngày 02/4/2014, ông U và bà T2 có chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 2.071m², thửa đất số 819(pcl), tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã L, huyện C với giá trị chuyển nhượng đất khoảng hơn 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, phần đất này không làm thủ tục chuyển quyền được vì phần đất trên thuộc diện quy hoạch. Do đó, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền đề ngày 02/4/2014 được Phòng Công chứng số S, tỉnh Long An công chứng. Vợ chồng ông U, bà T2 đã nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ của ông T1 và đã giao đất cho T1. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông U và bà T2 không đồng ý. Bởi vì, ông U và bà T2 không vay tiền của ông T và cũng không biết sự việc ông T1 vay tiền của ông T.

Bà Dương Thị A1 trình bày: Bà A1 là vợ của ông T. Số tiền mà ông T cho ông T1 vay là tài sản chung của bà A1 và ông T. Bà A1 hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông T và không có ý kiến gì thêm.

Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Trước đây, ông T3 có giới thiệu bà A nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh T1 phần đất có diện tích 130m², thuộc thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 03 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 559.000.000 đồng. Bà A có đặt cọc cho ông T1 100.000.000 đồng, các bên có làm hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay lập ngày 13/5/2017 và ông T3 có chứng kiến và ký tên vào giấy đặt cọc với T2 cách người làm chứng. Khi đó, ông T1 trực tiếp đưa cho ông T3 tiền môi giới là 16.770.000 đồng (3% của số tiền 559.000.000 đồng). Bà A lấy tiền môi giới 8.000.000 đồng, cho nên thực tế ông T3 chỉ nhận tiền môi giới là 8.770.000 đồng. Hiện tại, ông T3 đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền 8.770.000 đồng. Ông T3 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông T3 cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Văn phòng Công chứng C trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 do ông Võ Thanh T1 làm đại diện ký kết với ông Nguyễn Văn T đã được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 05/4/2014, việc công chứng đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng Công chứng C đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thúy A: Tại phiên tòa, bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi ông T1 trả 8.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc đòi ông T1 trả số tiền 8.000.000 đồng

Bà A và ông T1 đều thừa nhận có sự việc ông T1 nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng để hứa chuyển nhượng cho bà A phần đất có diện tích 130m², thuộc thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã , huyện C, tỉnh Long An. Do ông T1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận dẫn đến không thể xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà A chỉ yêu cầu ông T1 trả lại tiền cọc là 92.000.000 đồng và ông T1 cũng đồng ý trả 92.000.000 đồng. Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của bà A và ông T1 và buộc ông T3 trả 8.770.000 đồng cho ông T1 là đảm bảo quyền lợi của các bên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án buộc ông T1, ông U và bà T2 liên đới trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/5/2014 đến khi tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 1,1%/tháng với số tiền lãi là 97.826.666,62 đồng. Ông T yêu cầu ông U và bà T2 cùng có trách nhiệm trả nợ cho ông T là có căn cứ. Bởi vì, ngày 02/4/2014 ông U và bà T2 đã ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng số S, tỉnh Long An đã ủy quyền cho ông T1 được thay mặt ông U và bà T2 thực hiện thế chấp đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Đến ngày 05/4/2017, ông T1 thay mặt ông U và bà T2 ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 819 (pcl) cho ông T để vay số tiền 200.000.000 đồng là thuộc phạm vi ủy quyền được thể hiện tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/4/2014. Mặc khác, tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng ủy quyền có nội dung thể hiện bên A (ông U và bà T2) chịu trách nhiệm về cam kết do bên B (ông T1) thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Nội dung thỏa thuận cam kết này là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 586 Bộ luật Dân sự năm 2005. Cho nên, ông U và bà T2 phải có trách nhiệm đối với giao dịch do ông T1 xác lập trong phạm vi ủy quyền. Xét khoản tiền lãi mà ông T yêu cầu thì đối với mức lãi suất trong hạn là phù hợp pháp luật, cần phải điều chỉnh lại mức lãi suất quá hạn theo quy định tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng vay tài sản đã giải quyết xong nên đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng công chứng Cần Đức công chứng đối với thửa đất số 819(pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W017334, của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 19/7/2001.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Ông Nguyễn Văn T3, Văn phòng Công chứng C vắng mặt, nhưng các đương sự này có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Tại phiên tòa, bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi ông T1 trả số tiền 8.000.000 đồng. Xét thấy, bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện mà bà A đã rút.

- Về nội dung:

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thúy A yêu cầu ông Võ Thanh T1 trả lại số tiền 92.000.000 đồng. Bà A và ông T1 đều thừa nhận có sự việc ông T1 nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng để hứa chuyển nhượng cho bà A phần đất có diện tích 130m², thuộc thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 03 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 559.000.000 đồng. Do ông T1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận dẫn đến không thể xác lập được hợp đồng chuyển nhượng. Bà A chỉ yêu cầu ông T1 trả lại tiền cọc là 92.000.000 đồng và ông T1 cũng đồng ý trả 92.000.000 đồng. Cho nên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của bà A và ông T1. Đối với khoản tiền là 8.770.000 đồng mà ông T3 nhận từ ông T1 trong việc môi giới chuyển nhượng đất. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất không thể xác lập, ông T1 phải trả lại tiền cọc cho bà A thì tiền môi giới cũng phải trả lại cho ông T1 để ông T1 trả cho bà A. Bà A đã nhận 8.000.000 đồng và bà A chỉ yêu cầu ông T1 trả 92.000.000 đồng. Ông T3 cũng đồng ý trả 8.770.000 đồng cho ông T1 là đảm bảo quyền lợi của các bên.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án buộc ông T1, ông U, bà T2 liên đới trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi được tính từ thời điểm vay đến khi tòa án xét xử sơ thẩm (03 năm 08 tháng 14 ngày) với mức lãi suất là 1,1%/tháng với số tiền lãi là 97.826.666,62 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, ông T yêu cầu ông U và bà T2 cùng có trách nhiệm trả nợ cho ông T là có căn cứ. Bởi vì, ngày 02/4/2014 ông U và bà T2 đã ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng số S, tỉnh Long An đã ủy quyền cho ông T1 được thay mặt ông U và bà T2 thực hiện một số quyền dân sự trong đó có quyền thế chấp đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Đến ngày 05/4/2017, ông T1 thay mặt ông U và bà T2 ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 819 (pcl) cho ông T để vay số tiền 200.000.000 đồng là thuộc phạm vi ủy quyền được thể hiện tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/4/2014. Mặc khác, tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng ủy quyền có nội dung thể hiện bên A (ông U và bà T2) chịu trách nhiệm về cam kết do bên B (ông T1) thực hiện trong phạm vi ủy

quyền. Nội dung thỏa thuận cam kết này là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 586 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại khoản 2 Điều 586 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“Điều 586. Nghĩa vụ của bên ủy quyền

2. Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền”.

[5] Ông T1, ông U và bà T2 cho rằng thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m^2 , mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C đã chuyển nhượng cho ông T1 nhưng ông T1, ông U và bà T2 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó theo Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định: “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Ông T1 thực hiện việc thế chấp thửa đất số 819 (pcl) là nhân danh ông U và bà T2 tức là về mặt pháp lý thì ông U và bà T2 vẫn còn là chủ sử dụng thửa đất số 819 (pcl) và ông T1 thực hiện không vượt quá phạm vi ủy quyền. Cho nên, ông U và bà T2 phải có trách nhiệm đối với giao dịch do ông T1 xác lập trong phạm vi ủy quyền.

[6] Ông Võ Thanh T1 cho rằng mức lãi suất khi vay là 5%/tháng và ông T1 có trả trước 01 tháng tiền lãi với số tiền là 10.000.000 đồng, ông T không thừa nhận vấn đề này, nhưng ông T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Cho nên, lời trình bày này của ông T1 là không có căn cứ.

[7] Xét mức lãi suất của số tiền vốn vay 200.000.000 đồng mà ông T yêu cầu ông T1, ông U và bà T2 trả thấy rằng: Ông T yêu cầu tính lãi của số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi được tính từ ngày 05/5/2014 đến khi tòa án xét xử sơ thẩm (03 năm 08 tháng 14 ngày) với mức lãi suất là 1,1%/tháng với số tiền lãi là 97.826.666,62 đồng.

[8] Mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận 1,1% tháng là phù hợp với pháp luật, do đó số tiền lãi trong hạn được tính như sau: $200.000.000 \text{ đồng} \times 1,1\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng}$ với số tiền là 50.600.000 đồng. Tuy nhiên, mức lãi suất quá hạn ông T yêu cầu trả 1,1%/tháng là không phù hợp với khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định lãi suất nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố T2ong ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ. Lãi suất cơ bản theo quy định trong giai đoạn này là 0,75%/tháng (theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN, ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước quy định). Do đó mức lãi suất nợ quá hạn được tính như sau: $200.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 21 \text{ tháng}$ 13 ngày (từ ngày 06/4/2016 đến ngày 19/01/2018) = 32.150.000 đồng. Tổng cộng, lãi trong hạn và lãi quá hạn là $50.600.000 \text{ đồng} + 32.150.000 \text{ đồng} = 82.750.000 \text{ đồng}$. Số tiền lãi ông T yêu cầu không phù hợp là: $97.826.666,62 \text{ đồng} - 82.750.000 \text{ đồng} = 15.076.666,62 \text{ đồng}$.

[9] Hợp đồng vay tài sản đã giải quyết xong nên cần phải hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng công chứng C công chứng đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W017334, của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 19/7/2001 do ông Nguyễn Văn U đứng tên quyền sử dụng đất.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của 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 thì án phí được tính như sau:

Ông Võ Thanh T1 có trách nhiệm chịu án phí của số tiền phải trả cho bà Trương Thúy A là 92.000.000 đồng với số tiền án phí là 92.000.000 đồng x 5% = 4.600.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T3 chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông Võ Thanh T1 với số tiền án phí là 8.770.000 đồng x 5% = 438.500 đồng.

Ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 phải chịu án phí đối với số tiền 282.750.000 đồng phải trả cho ông Nguyễn Văn T với số tiền án phí là 282.750.000 đồng x 5% = 14.137.500 đồng và 300.000 đồng của án phí hủy hợp đồng thế chấp. Do đó, mỗi người phải chịu án phí là 4.812.500 đồng. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 thì bà ông U được miễn nộp án phí với lý do là người cao tuổi. Bà T2 và ông T1 mỗi người phải chịu án phí là 4.812.500 đồng sung quỹ Nhà nước.

Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị A1 chịu án phí đối với số tiền yêu cầu ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 phải trả 15.076.666,62 đồng nhưng không được chấp nhận với số tiền án phí là 15.076.666,62 đồng x 5% = 753.833,33 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 474, 476, 478; 581, 586, 715 và 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thúy A về việc đòi ông Võ Thanh T1 trả số tiền 8.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trương Thúy A và ông Võ Thanh T1.

Ông Võ Thanh T1 có trách nhiệm trả bà Trương Thúy A số tiền 92.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T3 trả ông Võ Thanh T1 số tiền 8.770.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Hủy giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thúy A và ông Võ Thanh T1 theo văn bản viết tay có tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” lập ngày 13/5/2017.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đòi ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trương Thị T2 trả số tiền 297.826.666,62 đồng.

Buộc ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị A1 số tiền 282.750.000 đồng, bao gồm: tiền vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 82.750.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đòi ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 15.076.666,62 đồng tiền lãi.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng Công chứng C công chứng đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2014 đã được Văn phòng Công chứng C công chứng đối với thửa đất số 819 (pcl), tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện C.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W017334, của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.071m², mục đích trồng lúa, đất

tọa lạc tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 19/7/2001 do ông Nguyễn Văn U đứng tên quyền sử dụng đất.

Về án phí:

Buộc ông Võ Thanh T1 có trách nhiệm chịu án phí của số tiền phải trả cho bà Trương Thúy A là 92.000.000 đồng với số tiền án phí là 4.600.000 đồng sung quỹ Nhà nước.

Buộc ông Nguyễn Văn T3 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 438.500 đồng sung quỹ Nhà nước.

Trả số tiền tạm ứng án phí mà bà Trương Thúy A đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005751, ngày 16/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Buộc ông Võ Thanh T1 và bà Trần Thị T2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.812.500 đồng sung quỹ Nhà nước, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn U.

Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị A1 có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 753.833,33 đồng sung quỹ Nhà nước. Tạm ứng án phí ông T có nộp số tiền 5.300.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005757 ngày 20/11/2017; 0005912 ngày 05/01/2018 được trừ án phí 753.833,33 đồng, trả ông Nguyễn Văn T số tiền 4.546.166,67 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Đoàn ThA1 Lâm