TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN ĐƯỚC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 89/2024/DS-ST Ngày: 13-9-2024 V/v tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu HĐCNQSDĐ, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Phương Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Trọng Hiếu
2. Ông Trương Thành Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1988;
Nơi đăng ký thường trú: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
Địa chỉ liên hệ: Số B T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:
1. Ông Nguyễn Quảng A, sinh năm: 1998 (có mặt);
2. Bà Tạ Thị Hồng T, sinh năm: 2000 (có mặt);
Cùng địa chỉ: B T, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn:* Bà Cao Thị Ngọc C, sinh năm 1987;
Địa chỉ: Số H tổ H, Ấp B, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có yêu cầu giải quyết mặt).

3. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

4. Văn phòng C2;

Địa chỉ: số B, Quốc lộ E, trung tâm thương mại K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có yêu cầu giải quyết mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/9/2023, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2023, 30/11/2023, 10/6/2024 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Văn H do ông Nguyễn Quảng A đại diện trình bày như sau:

Ngày 13/12/2022, ông H có vay của bà C số tiền là 800.000.000 đồng, khi vay có lập Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 do ông H, bà C cùng ký tên vào hợp đồng. Lãi suất vay thỏa thuận là 3%/tháng nhưng ghi trong hợp đồng là 1%/tháng, thời hạn vay không thỏa thuận, mục đích vay để có vốn làm ăn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông H đã thanh toán được cho bà C số tiền 144.000.000 đồng tiền lãi. Khi vay tiền, ông H đưa cho bà C giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số CS 525015, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 06612 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông H ngày 02/7/2019. Đồng thời, hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 13/12/2022 để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông H được biết 08/9/2023, bà C đã đại diện cho ông H chuyển nhượng thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 6 cho ông Nguyễn Phi L, sinh năm: 1983; địa chỉ: ấp T xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An cập nhật biến động cho ông Nguyễn Phi L ngày 21/9/2023. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 giữa ông Lâm Văn H và bà Cao Thị Ngọc C.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông H và bà C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông H (do bà C đại diện) và ông L.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông H đồng ý trả lại tiền vay cho bà C là 800.000.000 đồng và yêu cầu trừ lại số tiền lãi bà C đã nhận là 144.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H phải trả cho bà C là 656.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà C trả lại cho ông H bản chính GCNQSDĐ số CS 525015, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 06612 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/7/2019 .

Đối với yêu cầu phản tố của bà C ông H có ý kiến như sau: Ông H yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022, do đó không đồng ý trả tiền lãi như bà C yêu cầu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Văn H *do bà* Tạ Thị Hồng T *đại diện trình bày như sau:* bà thống nhất với lời trình bày của ông A, không bổ sung gì thêm.

Tại đơn phản tố ngày 29/5/2024, đơn thay đổi yêu cầu phản tố 09/7/2024 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Cao Thi Ngọc C *trình bày:* Bà thừa nhận ngày 13/12/2022, vợ chồng bà có cho ông H vay số tiền vay 800.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, mục đích vay tiền để phục vụ việc kinh doanh mua bán đất của ông H. Khi vay, hai bên có ký Giấy vay tiền mang tên Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 với mục đích đảm bảo cho khoản tiền vay nêu trên và thời gian ủy quyền chính là thời gian vay 02 năm. Ông H đưa bản chính GCNQSDĐ số CS 525015, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 06612 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/7/2019 cho bà để làm tin. Sau khi vay, ông H chỉ thanh toán cho bà được 126.000.000 đồng tiền lãi trong thời gian 08 tháng tính từ ngày 13/12/2022 đến ngày 02/8/2023 thì ngưng không trả lãi nữa. Tuy nhiên, trong thời gian trên, ông H trả lãi hàng tháng không đầy đủ với số tiền không cố định từng tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông H vi phạm nghĩa vụ trả lãi, không có thiện chí thanh toán tiền vốn và lãi cũng như chuộc lại GCNQSDĐ nên ngày 08/9/2023, bà đã chuyển nhượng thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 6 mà ông H ủy quyền cho bà cho chồng bà là ông Nguyễn Phi L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 và ông L đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An cập nhật biến động sang tên vào ngày 21/9/2023.

Nay ông H đơn phương nộp đơn khởi kiện tranh chấp với bà trong khi hợp đồng vay chưa đến hạn thì bà cũng yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay giữa bà và ông H, bà không đồng ý vô hiệu Hợp đồng vay thế chấp ngày 13/12/2022 vì hợp đồng này các bên tự nguyện ký kết, đã giao tiền vay cho ông H xong nên bà không đồng ý vô hiệu, bà chỉ đồng ý vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà và ông H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687,

quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông H (do bà đại diện) và ông L và đồng ý và trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông H khi ông H đã thanh toán đầy đủ khoản tiền vay và lãi cho bà. Bà có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông Lâm Văn H và vợ là bà Đặng Thị T1 phải liên đới trả cho bà số tiền vốn là 800.000.000 đồng và trả lãi theo quy định của pháp luật là 1,67%/tháng, tạm tính từ ngày 03/8/2023 đến ngày 08/7/2024 (11 tháng 6 ngày) số tiền lãi là 149.632.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Cao Thị Ngọc C trình bày: bà chỉ yêu cầu ông H thanh toán toàn bộ tiền vốn và lãi, không yêu cầu bà T1 liên đới cùng ông H thanh toán nợ cho bà. Bà yêu cầu buộc ông H thanh toán tiền lãi từ lúc vay tiền đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/năm, số tiền lãi 126.000.000 đồng bà đã nhận nếu có vượt quá quy định thì bà đồng ý khấu trừ lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L trình bày: ông là chồng của bà C, hôn nhân hợp pháp, vợ chồng ông cùng thống nhất sử dụng tiền chung của vợ chồng để cho ông H vay tiền nên nay ông thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của bà C, không bổ sung gì thêm. Đối với việc ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông H (do bà C đại diện) và ông thì ông cũng đồng ý.

Tại Công văn số 43/CV-VPCC ngày 27/02/2014, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày ý kiến như sau: Vào ngày 13/12/2022 Văn phòng C1 có thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lâm Văn H và bà Cao Thị Ngọc C đối với thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 06, diện tích 250 m^2 đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, việc công chứng hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Văn phòng C1 yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 38/CV ngày 27/6/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2023 giữa ông Lâm Văn H do bà Cao Thị Ngọc C làm người đại diện theo ủy quyền với ông Nguyễn Phi L được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự thủ tục nên Văn phòng công chứng không đồng ý hủy. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án quyết định và việc vô hiệu hợp đồng không phải do lỗi của Văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển sổ 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông H và bà C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 buộc bà C trả lại Bản chính GCNQSDĐ cho ông H.

Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 giữa ông Lâm Văn H và bà Cao Thị Ngọc C.

Buộc ông Lâm Văn H phải trả cho bà Cao Thị Ngọc C và ông Nguyễn Phi L số tiền vốn là 800.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 13/12/2022 cho đến ngày xét xử (21 tháng) là 280.000.000đ, trừ số tiền lãi ông H đã trả cho bà C là: 126.000.000đ. Ông H còn phải trả cho bà C 154.000.000đ tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022, mặc dù tiêu đề là Hợp đồng vay thế chấp nhưng nội dung chính thể hiện thỏa thuận vay giữa ông H và bà C, trong thỏa thuận vay có kèm theo thỏa thuận thế chấp nên xác định đây là Hợp đồng vay tài sản. Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng vay thế chấp này, vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền vay và tiền lãi nên xác định tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Văn phòng C2 vắng mặt và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà T1, Văn phòng C1, Văn phòng C2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022: Hợp đồng được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, hợp đồng thể hiện bên cho vay, bên vay, khoản tiền vay, lãi suất cho vay cụ thể, bên cho vay và bên vay đã ký, ghi họ tên xác nhận. Các đương sự thống nhất khi ký hợp đồng không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên trong hợp đồng, không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết tên của mình trong hợp đồng, việc ký tên không bị ai ép buộc nên xác định tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng, bà C đã giao tiền vay cho ông H đầy đủ, ông H sử dụng tiền vay và có thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho bà C nên xác định hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và pháp luật không quy định hợp đồng vay phải được công chứng chứng thực nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 của nguyên đơn. Xét Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 thể hiện ông H có vay của bà C số tiền 800.000.000 đồng, căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự buộc ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà C số tiền vay là 800.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC– SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông H và bà C: Các đương sự đều trình bày thống nhất mục đích ông H ủy quyền cho bà C này nhằm mục đích để đảm bảo cho hợp đồng vay, ý chí của các bên khi ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo làm tin cho việc ông H vay số tiền 800.000.0000 đồng của bà C, không phải mục đích ký kết Hợp đồng ủy quyền để cho bà C được quyền định đoạt tất cả các vấn đề liên quan đến thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An như nội dung thể hiện trong hợp đồng ủy quyền nên hợp đồng ủy quyền này là giả tạo. Các đương sự thống nhất vô hiệu hợp đồng này nên ghi nhận. Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không xét.

[2.3] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2: bà C thừa nhận do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và không có thiện chí chuộc lại bản chính GCNQSDĐ nên bà C căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1, bà đại diện cho ông H đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1222, tờ bản đồ số 6 cho ông Nguyễn Phi L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2, việc chuyển nhượng không thông qua sự đồng ý của ông H và mục đích ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng không phải là mục đích chuyển nhượng mà để đảm bảo cho khoản tiền vay, hiện tại, ông H, bà C và ông L đồng ý vô hiệu hợp đồng này nên ghi nhận. Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không xét.

[2.4] Xét yêu cầu buộc bà C trả lại cho ông H bản chính GCNQSDĐ số CS 525015, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 06612 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lâm Văn H ngày 02/7/2019: căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2, ông Nguyễn Phi L đã đăng ký và được cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại GCNQSDĐ số CS 525015. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, ông H được kê khai đăng ký để được quyền cấp lại GCNQSDĐ, điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2.5] Xét yêu cầu trả tiền lãi của bị đơn:

Hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 thể hiện lãi suất là 01%/tháng nhưng các bên thừa nhận tự thỏa thuận lãi suất với nhau 3%/tháng. Nguyên đơn xác định hợp đồng không có thời hạn nhưng bị đơn xác định hợp đồng có thời hạn 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 13/12/2022 không thể hiện thời gian vay nhưng các bên xác định song song với hợp đồng vay này thì cùng ngày 13/12/2022 các bên cùng ký Hợp đồng ủy quyền ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD để đảm bảo cho hợp đồng vay và thời hạn ủy quyền là 02 năm nên xác định lời trình bày của bà C với nội dung hợp đồng vay có thời hạn 02 năm là có căn cứ. Từ đó có căn cứ xác định hợp đồng vay giữa ông H và bà C là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi suất. Hợp đồng vay chưa đến hạn nhưng ông H khởi kiện và tự nguyện trả lại tiền lãi vay, sau khi ông H khởi kiện thì bà C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp tiền vay điều đó chứng minh cả ông H, bà C đều tự nguyện yêu cầu Tòa án giải quyết khoản tiền vay trước thời hạn. Căn cứ khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự quy định *"Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản trước kỳ hạn nhưng phải trả lãi theo kỳ hạn trừ trường hợp luật có thỏa thuận hoặc có quy định khác"*. Bà C chỉ yêu cầu ông H trả lãi đến thời điểm xét xử nên ghi nhận. Ông H nêu đã trả lãi 144.000.000 đồng cho bà C nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ vào sự thừa nhận của bà C sao kê tài khoản mà bà C cung cấp cho Tòa án có căn cứ xác định bà C đã nhận 126.000.000 đồng tiền lãi từ ông H. Tuy nhiên, dù thỏa thuận lãi suất 3%/tháng nhưng ông H trả lãi không đầy đủ và không cố định từng tháng, số lãi đã trả chưa vượt quá quy định của pháp luật nên không phải khấu trừ lại tiền lãi mà cần xác định lại số tiền lãi cho phù hợp. Căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất và xác định số tiền lãi ông H cần phải tiếp tục thanh toán cho bà C, cụ thể số tiền lãi mà ông H phải trả cho bà C từ ngày 13/12/2022 đến ngày 13/9/2024 là: 800.000.000 đồng x 20%/năm x 21 tháng = 280.000.000 đồng – 126.000.000 đồng tiền lãi đã nhận = 154.000.000 đồng.

Bà C và ông L xác định khoản tiền vay là tiền chung của vợ chồng nên cần buộc ông H trả lại tiền vay và lãi cho vợ chồng bà C và ông L.

[2.6] Như vậy, tổng số tiền vốn và lãi mà ông H phải trả cho bà C và ông L là 954.000.000 đồng.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ngọc C.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể: ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu Hợp đồng vay thế chấp và 40.620.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền vay và lãi phải thanh toán cho bà C. Bà C và ông L phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản B án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H về việc "tranh chấp vô hiệu hợp đồng vay thế chấp" đối với bà Cao Thị Ngọc C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H về việc "tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Cao Thị Ngọc C.

2.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 12880, quyển số 13/2022TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Lâm Văn H và bà Cao Thị Ngọc C.

2.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng số 6687, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông Lâm Văn H do bà Cao Thị Ngọc C đại diện với ông Nguyễn Phi L.

2.3. Ông Lâm Văn H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, điều chỉnh GCNQSDĐ đã cấp đối với phần đất tại thửa đất số 1222, tờ bản đồ số 6, diện tích 250 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ngọc C về việc "Tranh chấp hợp đồng vay" với ông Lâm Văn H.

Buộc ông Lâm Văn H phải trả cho bà Cao Thị Ngọc C và ông Nguyễn Phi L số tiền vay còn nợ vốn và lãi là 954.000.000 đồng (chín trăm năm mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

4.1. Ông Lâm Văn H phải chịu 40.920.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí số 0002947, 0002948, 0002949 cùng ngày 11/01/2024 và số 0011816 ngày 21/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước, ông H phải nộp tiếp 39.720.000 đồng.

4.2. Bà Cao Thị Ngọc C và ông Nguyễn Phi L phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 18.288.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0010676 ngày 29/5/2024 và 3.261.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0012058 ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước, hoàn lại cho bà C và ông L 20.949.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Phương Trúc