

Bản án số: 260/2022/DS-ST
Ngày: 28/6/2022
V/v tranh chấp Hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Bà Lý Ngọc Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Dương Thị C**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: 95/12 VVN, phường LC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Lương Thị Mỹ L, sinh năm 1980 là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 03/6/2020, số công chứng 8420, quyền số 6/Tp/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng số 3) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn Kh**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Bà **Tạ Thị M**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 103T/3 DBT, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là bà Lương Thị Mỹ L trình bày:

Ngày 28/7/2010 bà Dương Thị C cùng ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M có ký hợp đồng mua bán căn nhà số 103T/3 DBT, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên lập hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực. Hai bên thỏa thuận số tiền mua bán là 700.000.000 đồng. Đồng thời hai bên cũng thỏa thuận nội dung “Từ ngày 28/7/2010 cho đến ngày 28/12/2010 nếu ông Kh, bà M không đồng ý bán căn nhà số 103T/3 đường DBT, Phường A, Quận H thì ông Kh, bà M có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 700.000.000 đồng cho bà C..”. Cùng ngày, bà C đã giao số tiền 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông Kh, bà M và ông Kh, bà M đã giao cho bà C giữ bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 25 ngày 15/02/1993; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 16/02/1993. Tuy nhiên, giao dịch thực chất giữa hai bên là quan hệ vay tài sản nên bà C và ông Kh, bà M đã lập Hợp đồng vay tiền tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28,29/7/2010. Hợp đồng có nội dung là: “Hai bên cùng thỏa thuận là bên B đã vay và nhận đủ số tiền 700.000.000đồng; thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; lãi suất do hai bên tự thỏa thuận”. Do ông Kh, bà M không thực hiện trách nhiệm trả tiền nợ gốc và lãi cho cho bà C mặc dù bà C đã nhiều lần yêu cầu nên bà C đã khởi kiện yêu cầu ông Kh, bà M phải thanh toán nợ còn thiếu.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà C xác định thỏa thuận trong hai hợp đồng trên đều cùng một nội dung là nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 700.000.000đồng, có thỏa thuận trả tiền lãi; nguyên đơn giữ các giấy tờ liên quan đến tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 103T/3 đường DBT, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc vay mượn tiền. Nay, bà C yêu cầu ông Kh, bà M cùng có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc là 700.000.000đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 100.000.000đồng, tổng cộng là 800.000.000đồng; ông Kh, bà M phải trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn Kh trình bày:

Vào ngày 28/7/2010, vợ chồng ông (ông Trần Văn Kh và bà Tạ Thị M) có thỏa thuận vay của bà Dương Thị C số tiền 700.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng. Hai bên có ký kết hợp đồng mua bán nhà đề ngày 28/7/2010 để đảm bảo cho việc vay tiền. Hợp đồng được viết tay, không được công chứng, chứng thực. Vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng từ bà C và giao cho bà C bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 25 ngày 15/02/1993; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 16/02/1993. Cùng ngày, ông bà cùng bà C đến Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng vay tiền với nội dung: số tiền vay là 700.000.000đồng, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, lãi suất tự thỏa thuận. Số tiền vay đã được các bên giao nhận khi ký hợp đồng mua bán nhà. Ông xác định giữa bà C và vợ chồng ông không thực hiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 103T/3 đường DBT, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; việc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ

nhằm mục đích thế chấp giấy tờ nhà đảm bảo cho việc vay tiền.

Trong quá trình vay, ông có trả lãi cho bà C nhưng không nhớ rõ số tiền đã trả. Do ông bị bệnh, gặp khó khăn về kinh tế nên không tiếp tục trả lãi cũng như nợ gốc cho bà C.

Tại Tòa ông Kh xác nhận ông và bà M còn nợ bà C số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng. Ông đồng ý trả nợ cho bà C số nợ gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 100.000.000 đồng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông đề nghị mỗi tháng trả 30.000.000 đồng. Ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà ký ngày 28/7/2010 vô hiệu và yêu cầu bà C trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 25 ngày 15/02/1993; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 16/02/1993 cho ông sau khi ông đã trả hết nợ cho bà C.

Bị đơn bà Tạ Thị M đã được Tòa án tổng đạt văn bản triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà M vẫn vắng mặt không lý do chính đáng. Bà M không có bản trình bày lời khai của mình về vụ án cũng như Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó Tòa án không thể thu thập được lời khai của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu quan điểm:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do bị đơn cư trú tại Quận 8 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8.

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định pháp luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 28/7/2010 và Hợp đồng vay tiền ký ngày 28,29/7/2010 cùng liên quan đến việc giao dịch cùng số tiền là 700.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà là giả tạo nhằm mục đích che dấu cho giao dịch vay tài sản. Căn cứ đơn khởi kiện, giấy hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng vay tiền, lời trình bày của các bên đương sự, chứng cứ thu thập. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 127, 129 tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 28/7/2010 vô hiệu. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ còn thiếu là 700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/02/2011 đến ngày Tòa án xét xử vụ án số tiền là 100.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào các Điều 471, 474 bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao chấp nhận yêu cầu về nợ gốc và yêu cầu về lãi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tiền nhưng thực tế các bên chỉ thực hiện một giao dịch dân sự liên quan đến việc vay tài sản. Căn cứ theo yêu cầu của bà Dương Thị C và các tài liệu chứng cứ đương sự cung cấp và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng vay tài sản. Do bị đơn cư ngụ tại Quận 8, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn – ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Kh, bà M.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, việc bà C yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 28/7/2010 giữa bà Dương Thị C và ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M, yêu cầu ông Kh, bà M phải thanh toán số tiền nợ là 800.000.000đồng (trong đó: nợ gốc là 700.000.000đồng và tiền lãi từ ngày 01/3/2011 đến ngày Tòa án xét xử vụ án số tiền là 100.000.000đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay bà M không có mặt để trình bày lời khai và cung cấp chứng cứ, mặc dù đã được Tòa án thực hiện các thủ tục tổng đạt hợp lệ. Nhưng ông Kh là đồng bị đơn và là chồng của bà M đã có bản trình bày ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ và trình bày của các đương sự có mặt để xem xét giải quyết vụ án.

Xét, hợp đồng mua bán nhà ký ngày 28/7/2010 giữa bà Dương Thị C và ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và thực tế giao dịch giữa các bên thì Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 28/7/2010 và hợp đồng vay tiền đề ngày 28, 29/7/2010 ký giữa bà C và ông Kh, bà M cùng liên quan đến số tiền 700.000.000đồng, hợp đồng mua bán nhà này được lập để bảo đảm giao các giấy tờ thế chấp cho việc vay số tiền 700.000.000đồng. Xét, Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 28/7/2010 không đảm bảo về hình thức theo quy định pháp luật; trên thực tế số tiền các bên giao nhận tiền không phải tiền mua bán nhà đất, các bên không thực hiện các thủ tục chuyển

nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 103T/3 đường DBT, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời các đương sự cùng xác định việc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ nhằm mục đích thế chấp giấy tờ nhà đảm bảo cho việc vay tiền.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...”

Từ phân tích trên và theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch về mua bán nhà được ký kết nhằm che dấu cho giao dịch vay tiền nên xác định Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 28/7/2010 không có giá trị pháp lý (vô hiệu).

Xét, yêu cầu thanh toán nợ gốc của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ Hợp đồng vay tiền ký tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28,29/7/2010 giữa bà Dương Thị C và ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M; lời xác nhận của ông Kh tại Tòa thì việc vay tiền là đúng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn chỉ thanh toán được tiền lãi vài tháng, sau đó ngưng không thanh toán nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Ông Kh xác nhận và đồng ý trả cho bà C số tiền nợ gốc là 700.000.000đồng. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 471, khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thống nhất của các đương sự về nợ gốc.

Xét, bà C yêu cầu ông Kh, bà M trả tiền lãi tính từ ngày đến hạn trả nợ là ngày 28/02/2011 đến ngày Tòa án xét xử vụ án là ngày 28/6/2022 với số tiền là 100.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, khi các bên xác lập giao dịch vay tiền thì có thỏa thuận về việc trả lãi, hết thời hạn vay bị đơn không thực hiện việc trả tiền cho nguyên đơn. Áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì yêu cầu về lãi trên số nợ gốc chưa trả mà nguyên đơn tính từ ngày 03/7/2004 đến ngày Tòa án xét xử vụ án (ngày 23/5/2022) được tính như sau: $700.000.000\text{đồng} \times 9\%/năm \times 11\text{ năm} = 693.000.000\text{đồng}$. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi là 100.000.000đồng. Yêu cầu này có lợi cho phía bị đơn và bị đơn cũng đồng ý trả lãi như phía nguyên đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử ghi nhận thống nhất của các đương sự về tiền lãi.

[4] Về thời hạn thanh toán:

Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán một lần số tiền nợ gốc và nợ lãi còn thiếu ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn kết thúc của các hợp đồng là tháng 02 năm 2011, đến nay bị đơn chưa thanh toán xong nợ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên, nên yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị C được chấp nhận nên ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M phải chịu án phí trên số nợ phải thanh toán là $800.000.000\text{đồng} \times 20.000.000 + (400.000.000 \times 4\%) = 36.000.000\text{đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị C.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 08/7/2010 giữa bà Dương Thị C và ông Trần Văn Kh, bà Tạ Thị M vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn Kh và bà Tạ Thị M cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà Dương Thị C số tiền 800.000.000đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Bà Dương Thị C có trách nhiệm trả lại cho ông Kh, bà M bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 25 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/1993; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 16/02/1993; Sơ đồ nhà đất ở của cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 29/7/2007.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: là 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) ông Trần Văn Kh và bà Tạ Thị M phải chịu, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Dương Thị C được miễn nộp tạm ứng án phí.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 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.TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

Doãn Thị Nga