

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 19/2022/DS-ST
Ngày 11-7-2022
V/v: Tranh chấp HĐ vay tài sản và HĐ
mua bán nhà ở”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vĩnh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Tấn Nghị và bà Phan Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Thoang – Thư ký Tòa án

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa: Ông Hà Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, tại trụ Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp HĐ mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2022/QĐXX-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm Nhung - sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn Phú Lương, xã Hòa Tân Đông, thị xã Đông Hòa, Phú Yên.

Bà Nhung có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Trần Thị Cẩm Nhung trình bày: Do quen biết nên ngày 03/7/2018 bị đơn thỏa thuận bán cho nguyên đơn căn nhà bị đơn đang ở ở có diện tích đất 79,8m2, thuộc tờ bản đồ 16, thửa số 244 với giá bán là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) . Khi thỏa thuận mua bán bị đơn dẫn nguyên đơn đến nhà xem nhà và xem các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nhà, đất. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, bị đơn có trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận QSD đất và giao nhà cho nguyên đơn trong thời hạn 3 tháng. Nếu sau 3 tháng không hoàn thành thủ tục thì phải trả lại tiền 300.000.000đồng. Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định của

pháp luật. Đến ngày 14/7/2018 bị đơn nói do cần tiền nên mượn của nguyên đơn 32.000.000đồng hẹn đến tháng 8/2018 sẽ trả đủ. Tuy nhiên từ đó đến nay bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại “hợp đồng bán nhà” và “giấy mượn tiền” mà cố tình chây ì, tránh mặt nguyên đơn và bỏ đi là làm ăn xa nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nguyên đơn đã liên hệ đòi nhiều lần nhưng bị đơn cố tình không trả nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Thứ nhất: Hủy giao dịch mua bán nhà ngày 03/7/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000đồng nguyên đơn giao cho bị đơn để mua nhà và tiền lãi tính từ ngày 04/10/2018 cho đến khi trả hết nợ.

Thứ hai: Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền vay 32.000.000đồng theo Giấy mượn tiền ngày 14/7/2018 và tiền lãi tính từ tháng 9/2018 cho đến khi trả hết nợ.

Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hủy giao dịch mua bán nhà ngày 03/7/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 04/10/2018 cho đến khi trả hết tiền của hợp đồng mua bán nhà. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền vay 32.000.000đồng theo Giấy mượn tiền ngày 14/7/2018 và tiền lãi tính từ tháng 1/9/2018 cho đến khi trả hết nợ về khoản hợp đồng vay tài sản.

Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Bị đơn đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ theo quy định của pháp luật xét xử vắng mặt;

Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng bán nhà ngày 03/7/2018, giấy nhận nợ vay tiền ngày 14/7/2018 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Pháp luật về tố tụng: Các bên thực hiện giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật, bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa và quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh

chấp HĐ mua bán nhà”. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu hủy giao dịch mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn:

Khi các bên thỏa thuận thực hiện giao dịch dân sự về mua bán nhà, cả hai đều tự nguyện, có đủ sức khỏe, tinh thần để làm chủ hành vi của mình, có đủ năng lực hành vi dân sự, do đó chủ thể giao dịch dân sự trong trường hợp này đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 bộ luật dân sự. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là “hợp đồng bán nhà” không có công chứng, chứng thực do các bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết ngày 3/7/2018; Nội dung của hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà bị đơn đang ở với giá 300.000.000đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền của nguyên đơn và có trách nhiệm hoàn thành thủ tục để được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bị đơn rồi sang tên cho nguyên đơn trong thời hạn 3 tháng, nếu không thực hiện đúng cam kết thì trả lại 300.000.000đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày ngôi nhà mà các bên giao dịch nằm trên thửa đất có diện tích 79,8m², thuộc tờ bản đồ 16, thửa số 244 tại thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa nhưng tại hợp đồng không ghi nội dung này. Xét về hình thức của hợp đồng mua bán nhà: Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên chưa tiến hành công chứng, chứng thực và chưa đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 112 Luật nhà ở năm 2014. Xét về đối tượng của hợp đồng không rõ ràng vì là nhà ở nhưng không ghi rõ kích thước, diện tích, kết cấu ngôi nhà, không ghi rõ về diện tích đất và địa chỉ mà ngôi nhà tọa lạc. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất. Bị đơn đã cố tình trốn tránh không thực hiện thỏa thuận nên nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết khi có tranh chấp. Việc bị đơn vi phạm cam kết đã thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, cụ thể là chậm nhận lại số tiền 300.000.000đồng mà nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn theo hợp đồng bán nhà. Từ các nội dung nêu trên, nay nguyên đơn yêu cầu Hủy giao dịch mua bán nhà ngày 03/7/2022, buộc bị đơn trả lại số tiền 300.000.000đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Xét về yêu cầu trả lãi: Tại điều 2 của hợp đồng có nội dung nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 300.000.000đồng, các bên cam kết thực hiện trong thời hạn 3 tháng nếu bị đơn không thực hiện được thì phải trả lại đủ số tiền 300.000.000đồng. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự. Khi điều kiện xảy ra, phía bị đơn không thực hiện đúng điều kiện là vi phạm cam kết thì phải trả tiền theo thỏa thuận của hai bên. Từ đó cho đến nay bị đơn chưa trả tiền là chậm thực hiện nghĩa vụ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi theo quy định của pháp luật về tiền lãi chậm trả tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc bị

đơn phải chịu tiền lãi chậm trả trên số tiền đã nhận (3000.000.000đồng) của nguyên đơn tính từ ngày 04/10/2018 (sau 3 tháng kể từ ngày cam kết). Tiền lãi được tính từ ngày 04/10/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 45 tháng 7 ngày = $300.000.000đ \times 45 \text{ tháng } 7 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 113.083.000\text{đồng}$.

Bị đơn đã không thực hiện đúng như cam kết về trách nhiệm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến trình bày nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền vay theo Hợp đồng vay tài sản: Nguyên đơn cung cấp bản gốc Giấy mượn tiền do bị đơn viết và giao cho nguyên đơn có nội dung bị đơn mượn nguyên đơn 32.000.000đồng, không ghi nội dung trả lãi. Thời hạn trả tiền là tháng 8/2018. Nguyên đơn trình bày bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu trả tiền vay gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là đúng nên HĐXX chấp nhận, buộc bị đơn trả 32.000.000đồng tiền vay gốc. Đối với yêu cầu trả lãi: Trong hợp đồng vay tài sản (giấy mượn tiền) không ghi về lãi suất, tuy nhiên yêu cầu về trả lãi suất phát sinh trong hợp đồng vay tài sản không có lãi suất được quy định cụ thể tại Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Xét về thời điểm trả lãi: tại giấy mượn tiền có ghi bị đơn sẽ trả dứt điểm cho nguyên đơn vào tháng 8/2018 nhưng không ghi thời điểm cụ thể, nguyên đơn trình bày ý kiến yêu cầu tính lãi kể từ ngày 01 tháng 9/2018 là đúng quy định của pháp luật nên ghi nhận. Tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày 11/7/2022 là 46 tháng 10 ngày = $32.000.000đ \times 10\% \times 46 \text{ tháng } 10 \text{ ngày} = 12.356.000\text{đồng}$

[2.3] Kể từ ngày 12/7/2022, bị đơn còn phải chịu lãi phát sinh tương ứng số tiền phải thanh toán đến khi bị đơn thanh toán hết nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí.

[4] Nguyên đơn tự nguyện chịu cho phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ và không có yêu cầu gì nên nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 147, 280, 357, 463, 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 112 Luật nhà ở năm 2014; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 22, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy giao dịch mua bán nhà ở lập ngày 03/7/2018 giữa nguyên đơn Trần Thị Cẩm Nhung và bị đơn Nguyễn Thị Thu Hà. Buộc bị đơn Nguyễn Thị Thu Hà phải trả cho nguyên đơn 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) đã nhận của nguyên đơn theo hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 03/7/2018 và tiền lãi tính từ ngày 04/10/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 113.083.000đồng. Tổng cộng là 413.083.000đ (Bốn trăm mười ba triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Buộc bị đơn Nguyễn Thị Thu Hà phải trả cho nguyên đơn 32.000.000đồng tiền vay gốc và 12.365.000đồng tiền lãi (tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày 11/7/2022). Tổng cộng là 44.356.000đ (bốn mươi bốn triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng) về hợp đồng vay tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm khoản lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

Về án phí:

Bị đơn Nguyễn Thị Thu Hà phải chịu 22.298.000đ (Hai mươi hai triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Trần Thị Cẩm Nhung 300.000đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền số 0001941 ngày 19/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Hòa.

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 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.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Tây Hòa;
- Chi cục THADS huyện Tây Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Vĩnh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

