

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 163/2024/DS-ST

Ngày: 15-4-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà vô hiệu*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Quỳnh Mai Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Văn Quý

2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nguyệt Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: C ấp D, xã T, huyện H, Tp.HCM

Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1967

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Phạm Thị Mỹ H1 (có mặt)

Địa chỉ: 271/2 V, ấp D, xã B, huyện C, Tp.HCM

2. Bà Trần Ngọc K, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM

3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Tp.

Người làm chứng: Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các Đơn khởi kiện ngày 05/4/2022 và Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 18/10/2023; các Bản tự khai và Biên bản không tiến hành hoà giải được, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Bà Trần Thị Minh H đại diện nhận thừa kế tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 003624 lập tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa ngày 30/3/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015 cho ông Trần Ngọc L (đã chết).

Ngày 30/3/2020, bà Nguyễn Thị D có giao kết với bà Trần Thị Minh H hợp đồng mua bán nhà, đất với diện tích 200,1 m², thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, tại 130/5 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM với giá 1 tỷ đồng, đặt cọc 200,000,000 đồng. Ngày 08/8/2023, bà H đưa bà Công văn trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H số 11573 ngày 11/5/2020 thì mới biết phần nhà đất diện tích 200,1 m², thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, tại 130/5 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM được bán qua vi bằng, giấy tay nhiều hình thức, chỉ còn lại 60 m² là do gia đình bà H quản lý, sử dụng. Do đó, giữa bà và các bị đơn có ký thỏa thuận lại với nhau: hủy hợp đồng mua bán ngày 30/3/2020 và ký chuyển nhượng nhà, đất với diện tích 60 m², thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, tại 130/5 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM với giá 300,000,000 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị D xác định hợp đồng mua bán nhà nêu trên là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, cụ thể:

Lần 1, vào ngày 30/3/2020, bà cho bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay số tiền 200,000,000 đồng để các bà tất toán khoản vay ngân hàng của ông Trần Ngọc L (đã chết), thời hạn vay: khi nào chuộc sổ đất ra trả tiền, lãi suất vay 4%/tháng. Vào ngày 02/6/2020, các bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P trả được cho bà 90,000,000 đồng, còn lại 110,000,000 đồng.

Lần 2, vào ngày 19/6/2020, bà cho bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay tiếp số tiền 80,000,000 đồng, thời hạn vay: đến khi nào làm sổ đất ra tên bà Trần Thị Minh H mới trả, lãi suất vay 4%/tháng.

Lần 3, vào ngày 03/8/2020, bà cho bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay tiếp số tiền 70,000,000 đồng, thời hạn vay đến khi nào làm sổ đất ra tên bà Trần Thị Minh H mới trả, lãi suất vay 4%/tháng.

Lần 4, vào ngày 08/8/2020, bà cho bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay tiếp số tiền 40,000,000 triệu đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 4%/tháng.

Tổng cộng bà cho các bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay số tiền 300,000,000 đồng, có giấy giao nhận tiền kèm theo mỗi hợp đồng mua bán nhà và bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P đều ký tên nhận tiền. Gia đình bà H có giao cho bà giấy tờ nhà đất bản chính gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn

cấp ngày 04/12/2015, cập nhật cho ông Trần Ngọc L ngày 17/01/2016; Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn số 11573 ngày 11/5/2020; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/3/2020. Cùng ngày 08/8/2020, bà D ký hợp đồng thuê nhà với diện tích 60 m², thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, tại 130/5 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM với bà Trần Thị P, giá thuê 12 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê 12 tháng. Giữa các bên không làm biên bản giao nhận nhà, thực tế các bên thỏa thuận, giá tiền thuê nhà 12,000,000 đồng mỗi tháng sẽ là tiền lãi bà H, P, K phải trả cho bà. Tuy nhiên, từ lúc vay ngày 30/3/2020 đến nay, bà H, bà P, bà K đều không trả tiền lãi cho bà. Đến ngày 01/3/2022, bà yêu cầu các bà H, K, P trả tiền, nếu không trả tiền thì giao nhà đất.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền tính từ ngày 10/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm bao gồm tiền lãi trên nợ gốc 300,000,000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng là $(706 \text{ ngày} \times 12\%/\text{năm} \times 300,000,000 \text{ đồng})/365 \text{ ngày} = 69,632,876 \text{ đồng}$ và nợ gốc 300,000,000 đồng; tổng cộng là 369,632,876 đồng.

3. Khi bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh H trả đủ gốc và lãi cho bà, bà sẽ giao trả cho các bị đơn giấy tờ nhà đất bản chính gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015, cập nhật cho ông Trần Ngọc L ngày 17/01/2016; Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn số 11573 ngày 11/5/2020; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/3/2020.

** Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Minh H có đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Mỹ HI trình bày:*

Qua bà Trần Ngọc T giới thiệu, bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P vay tiền của bà Nguyễn Thị D, tổng cộng 300,000,000 đồng, cụ thể:

- Lần 1, vào ngày 30/3/2020, bà H vay 200,000,000 đồng để giải chấp cho ngân hàng. Sau đó, vào ngày 02/6/2020, bà H đã trả được 90,000,000 đồng.

- Lần 2, vào ngày 19/6/2020, bà H vay thêm 80,000,000 đồng.

- Lần 3, vào ngày 03/8/2020, bà H vay thêm 70,000,000 đồng.

- Lần 4, vào ngày 08/8/2020, bà H vay thêm 40,000,000 đồng.

Cùng ngày 08/8/2020, bà H thế chấp cho bà D giấy tờ nhà đất bản chính gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015, cập nhật cho ông Trần Ngọc L ngày 17/01/2016; Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn số 11573 ngày 11/5/2020; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/3/2020.

Do bà Trần Thị Minh H độc thân nên các chị em nhà bà H đồng ý để bà H đại diện nhận di sản thừa kế của ông Trần Ngọc L. Từ đó, bà D yêu cầu bà Trần Thị Minh H phải ký hợp đồng mua bán nhà với bà D vào ngày 30/3/2020 và ngày 08/8/2020, nhưng thực tế giao dịch giữa bà H và bà D là vay tiền, có giấy giao nhận tiền kèm theo mỗi hợp đồng mua bán nhà và bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P đều ký tên nhận tiền.

Về lãi suất vay, các bên thỏa thuận là 4%/tháng, thời hạn vay là đến khi nào ra

được sổ hồng đứng tên bà H mới chấm dứt hợp đồng vì lúc đó bà H được đứng tên trên giấy tờ nhà đất sẽ có thể tự vay Ngân hàng, lấy tiền trả cho bà D.

Bà H đã trả lãi hàng tháng được 17 tháng từ ngày 30/3/2020 đến ngày 01/3/2022 và bà D đã hợp thức hóa việc trả lãi này bằng hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 với thời hạn thuê là 05 tháng. Giữa các bên không làm biên bản giao nhận nhà. Đến ngày 01/3/2022, bà D yêu cầu các bà H, K, P trả tiền. Khi các bị đơn không trả tiền thì bà D yêu cầu giao nhà đất và ra Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu do giả tạo. Đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý cùng bà Trần Thị K1, Trần Thị P trả tiền cho bà Doanh số tiền gốc 300,000,000 đồng và số tiền lãi tính từ ngày 10/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng là 69,632,876 đồng ; tổng cộng là 369,632,876 đồng nhưng xin trả dần 6,000,000 đồng mỗi tháng cho đến khi hết nợ vì không có khả năng trả 01 lần.

** Theo Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM là của bà Nguyễn Thị C tặng cho ông Trần Ngọc L (đã chết) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015. Tuy nhiên, trước khi chết ông L đã đem thế chấp giấy tờ nhà đất trên cho Ngân hàng. Để giải chấp khoản nợ của ông L, qua bà Trần Ngọc T giới thiệu, các chị em bà gồm Trần Thị K1, Trần Thị P và Trần Thị Minh H vay tiền của bà Nguyễn Thị D.

Lần 1, vào ngày 30/3/2020, bà H đại diện vay 200,000,000 đồng để giải chấp cho ngân hàng. Sau đó, vào ngày 02/6/2020, các bà đã trả được cho bà D 90,000,000 đồng, còn lại 110,000,000 đồng.

Lần 2, vào ngày 19/6/2020, bà H đại diện tiếp tục vay bà D 80,000,000 đồng.

Lần 3, vào ngày 03/8/2020, bà H đại diện tiếp tục vay bà D 70,000,000 đồng.

Lần 4, vào ngày 08/8/2020, bà H vay thêm bà D 40,000,000 đồng.

Tổng cộng bà Trần Thị Minh H đại diện vay của bà Nguyễn Thị D là 300,000,000 đồng và chốt lãi hàng tháng là 12,000,000 đồng. Bà H giao cho bà D các giấy tờ đất bản chính như đại diện bà H trình bày. Đến ngày 08/8/2020, bà D lập hợp đồng thuê nhà đất để hợp thức hóa việc thu lãi hàng tháng. Chị em bà đóng lãi đều đặn cho đến khi dịch Covid xin giảm lãi mà bà D không đồng ý. Đến ngày 01/3/2022, bà D yêu cầu các bà H, K1, P trả tiền. Khi các bị đơn không trả tiền thì bà D yêu cầu giao nhà đất và ra Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D về kiện đòi bồi thường hợp đồng mua bán nhà, bà P và bà K1 không đồng ý, không chấp nhận tất cả hợp đồng bà D lập ra.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị K1, Trần Thị P đồng ý tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu do giả tạo. Bà P, bà K1 đồng ý cùng bà Trần Thị Minh H trả tiền cho bà Doanh số tiền gốc 300,000,000 đồng và số tiền lãi tính từ ngày 10/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng là 69,632,876 đồng; tổng cộng là 369,632,876 đồng nhưng xin trả dần 6,000,000 đồng mỗi tháng cho đến

khi hết nợ vì không có khả năng trả 01 lần.

** Theo Bản tự khai ngày 28/12/2023, người làm chứng Trần Ngọc T trình bày:*

Bà là cháu của bà Trần Thị Minh H, Trần Ngọc K, Trần Thị P và là bạn của bà Nguyễn Thị D.

Vào năm 2020, biết các bị đơn cần tiền giải chấp ngân hàng, bà có giới thiệu bà D cho vay. Lúc đầu, các bị đơn vay của bà Doanh số tiền 200,000,000 đồng, lãi suất 4%/ tháng, không thỏa thuận thời gian vay bao lâu. Sau đó, việc các bị đơn trả lãi, trả gốc hay vay mượn tiền thêm như thế nào, bà không biết. Bà không biết hợp đồng mua bán nhà giữa bà D và bà H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu do giả tạo.

Đối với hợp đồng vay tiền, các bị đơn đã vay của nguyên đơn tổng số tiền 300,000,000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Đến ngày 01/3/2022, bà D yêu cầu bà H, bà K, bà P trả tiền nhưng từ đó đến nay bà H, bà K, bà P không thanh toán nợ cho bà D. Nay bà D chỉ yêu cầu các bị đơn trả lãi tính từ ngày 10/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng trên tổng số nợ gốc 300,000,000 đồng là phù hợp. Việc bị đơn không thanh toán tiền vay là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của mình, gây thiệt hại đối với nguyên đơn nên căn cứ Điều 288, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn liên đới trả số tiền tổng cộng là 369,632,876 đồng, bao gồm 69,632,876 đồng tiền lãi và nợ gốc 300,000,000 đồng, trả 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/4/2022 bà Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Minh H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Doanh số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường cho bà Doanh số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng mua bán nhà, đất thừa đất số 538, tờ bản đồ số 50, địa chỉ:

1 ấp T, xã T, huyện H. Từ đó, tại Thông báo thụ lý Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”. Quá trình chuẩn bị xét xử, các đương sự cùng xác định hợp đồng mua bán nhà các bên ký kết là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và hợp đồng thuê nhà là che giấu cho việc trả lãi hàng tháng. Do đó, quan hệ tranh chấp giữa các bên được xác định lại là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà vô hiệu*” được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn cư trú tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người làm chứng Trần Ngọc T có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên xác nhận hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020 và ngày 08/8/2020 là giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền, cụ thể bà Trần Thị Minh H, bà Trần Ngọc K, Trần Thị P cùng vay của bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 300,000,000 đồng, lãi suất 4%/tháng và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 là che giấu cho việc trả lãi hàng tháng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch dân sự đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu do giả tạo là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với hợp đồng vay tài sản:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên xác định bà Trần Thị Minh H, Trần Thị P và bà Trần Ngọc K cùng vay bà Nguyễn Thị D nhiều lần, tổng cộng 300,000,000 đồng. Vào ngày 01/3/2022, bà D yêu cầu bà H, bà P, bà K phải trả nợ; vì các bị đơn không trả tiền nên bà D yêu cầu giao nhà đất và gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Kể từ ngày 01/3/2022 cho đến nay, các bị đơn vẫn không thanh toán nợ cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 288, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn liên đới phải trả số tiền nợ gốc là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4.2] Phía bị đơn cho rằng đã trả lãi hàng tháng được 17 tháng từ ngày 30/3/2020 đến ngày 01/3/2022 và bà D đã hợp thức hóa việc trả lãi này bằng hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 với thời hạn thuê là 05 tháng. Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà bắt đầu ký từ ngày 08/8/2020 và các bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi. Vì vậy, nội dung trình bày này của phía bị đơn là không có cơ sở xem xét.

[4.3] Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. ...

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.”

Áp dụng điều luật được viện dẫn nêu trên cho thấy mức lãi suất của nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận là 4%/tháng là vượt quá mức lãi suất giới hạn 20%/năm. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi 10/5/2022 (ngày thụ lý vụ án) đến ngày 15/4/2024, với lãi suất 1%/tháng là có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tiền lãi được tính cụ thể là: là $(706 \text{ ngày} \times 12\%/\text{năm} \times 300,000,000 \text{ đồng})/365 \text{ ngày} = 69,632,876 \text{ đồng}$.

[5] Tại phiên tòa, các bị đơn đồng ý liên đới trả nợ cho bà Nguyễn Thị Doanh số tiền gốc 300,000,000 đồng và số tiền lãi tính từ ngày 10/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng là 69,632,876 đồng; tổng cộng là 369,632,876 đồng nhưng xin trả dần 6,000,000 đồng mỗi tháng cho đến khi hết nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tạo điều kiện cho các bị đơn thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời gian dài nhưng các bị đơn vẫn không thực hiện. Việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu các bị đơn liên đới thanh toán toàn bộ số nợ (gốc và lãi) nêu trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[6] Bà Nguyễn Thị D đồng ý giao trả cho bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh H giấy tờ nhà đất bản chính gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015, cập nhật cho ông Trần Ngọc L ngày 17/01/2016; Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn số 11573 ngày 11/5/2020; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/3/2020 ngay khi bà K, bà P và bà H trả đủ gốc và lãi cho bà. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[7] Nội dung phát biểu ý kiến tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[8.1] Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên các bị đơn bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà P và bà K có đơn xin miễn nộp án phí vì là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận và bà H vẫn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6,160,548 đồng theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[8.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2,000,000 (Hai triệu) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 68, 77, 147, 157, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 124, 280, 288, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D:

- Tuyên bố đồng mua bán nhà lập ngày 30/3/2020, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 và hợp đồng thuê nhà ngày 08/8/2020 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh Hoàng liên đới trả cho bà D tiền vay còn nợ tính đến ngày 15/4/2024 là 369,632,876 (ba trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu) đồng, trong đó: nợ gốc 300,000,000 (ba trăm triệu) đồng và nợ lãi 69,632,876 (sáu mươi chín triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu) đồng, thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Buộc bà Nguyễn Thị D trả lại cho bà Trần Ngọc K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Minh H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC858091 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 04/12/2015, cập nhật cho ông Trần Ngọc L ngày 17/01/2016; Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn số 11573 ngày 11/5/2020; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/3/2020.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bà Trần Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6,160,548 (sáu triệu một trăm sáu mươi ngàn năm trăm bốn mươi tám) đồng.

- H2 lại cho bà Nguyễn Thị D tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0039411 ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Hóc Môn;
- CCTHADS H. Hóc Môn;

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

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Quỳnh Mai Trinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA