TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 88/2019/DS-ST
Ngày: 05 - 8 - 2019
"tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Lệ Hoa**

2. Bà **Huỳnh Thị Thu Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thủy Tiên** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 05 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2017/TLST- DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về *"tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 426/2019/QĐXX-ST ngày 17 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Đinh Thị Hồng Ng**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 98, đường Trần Văn Ơn, Phường 1, thành phố Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Ng: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: B64, đường Đinh Tiên Hoàng, Phường 8, thành phố Vĩnh Long

(theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017)

- *Bị đơn*: 1/ Bà **Huỳnh Thị Th**, sinh năm 1974

2/ Ông **Lâm Quang Nh**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: ấp 3A, xã Phú Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nh: bà **Huỳnh Thị Th**

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Ông **Trần Quang Huy C1**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: số 67/28E, đường Phó Cơ Điều, Phường 4, thành phố Vĩnh Long

(theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông **Trần Thế M** (vắng)

Địa chỉ: Số 74/9, đường Lò Rèn, Khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long

2/ Ông **Đinh Văn T**, sinh năm 1950 (vắng)

Địa chỉ: ấp Hòa Lợi, xã Hòa Ninh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2017 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Ng trình bày:

Ngày 16/12/2016, bà có ký hợp đồng cho thuê căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ 17, khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long với thời hạn thuê là 01 năm, giá cho thuê 1.500.000đ/tháng, hình thức thanh toán tiền mặt vào ngày 01 đến 10 tây hàng tháng, bên thuê không được cho người khác thuê hoặc mượn nhà thuê. Tuy nhiên từ ngày thuê đến trước thời điểm bà làm đơn khởi kiện thì bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê. Đồng thời khoản tháng 3/2017, tại căn nhà cho thuê có ông Trần Thế M đang sinh sống. Do bà Th vi phạm hợp đồng nên bà khởi kiện yêu cầu bà Th trả lại căn nhà cho thuê và số tiền thuê nhà theo hợp đồng đã ký.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/10/2018, bà Ng khởi kiện bổ sung đối với bà Th và ông Lâm Quang Nh (chồng bà Th) và yêu cầu vợ chồng bà Th có nghĩa vụ trả số tiền vay 50.000.000đ và lãi suất 1,125%/tháng từ ngày 20/12/2016 đến ngày Tòa án xét xử, tạm tính đến thời điểm làm đơn khởi kiện là 62.375.000đ.

Theo bản khai ý kiến ngày 19/12/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Th trình bày: đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn thì bà không đồng ý, vì thực tế bà chỉ vay tiền của bà Ng và để đảm bảo thì bà có thế chấp quyền sử dụng đất, kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ng, đồng thời sau này để bà Ng làm thủ tục vay được nhiều tiền của Ngân hàng thì bà và bà Ng có kí hợp đồng thuê nhà ở như khởi kiện của bà Ng. Bà xác định chỉ nợ tiền vay và bà đồng ý trả số tiền vay còn nợ để giữ lại nhà và đất.

Theo biên bản hòa giải ngày 21/11/2018, bị đơn ông Nh trình bày: ông thống nhất theo ý kiến của bà Th, vợ ông về việc vay nợ của bà Ng, những nội dung nào tranh chấp giữa bà Ng và vợ ông mà có liên quan đến ông thì ông thống nhất theo ý kiến của bà Th, vợ ông.

Theo bản trình bày ý kiến ngày 009/01/2019 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, ông Đinh Văn T trình bày: cuối năm 2014 bà Ng là em của ông có nhờ ông tìm kiếm người nào cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giới thiệu cho bà và ông đã đề nghị bà Ng chuyển nhượng cho ông, khi nào có tiền thì ông sẽ trả với giá 143.000.000đ, đến ngày 25/10/2015 ông tặng cho thửa đất này cho bà Ng.

Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã ra thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và tống đạt hợp lệ cho ông M, nhưng ông M từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa và cũng không có văn bản, ý kiến gì về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay vốn sau khi đã cấn trừ là 162.000.000đ và tính lãi suất 1,125%/tháng từ tháng 20/6/2017 đến ngày Tòa án xét xử. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn xác định còn nợ vốn 139.000.000đ và xin không trả lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: áp dụng các Điều 26,35,39,147 BLTTDS 2015; Điều 305,471,474,476,478 BLDS 2005, Điều 124,131,357,463,468,470 BLDS năm 2015; Điều 2,4,5,6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ng, buộc bà Th phải trả số tiền 89.000.000đ và lãi suất 0,75%/tháng, lãi suất được tính từ ngày 20/6/2017 đến ngày xét xử. Ông Nh và bà Th liên đới trả số tiền 50.000.000đ và lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 20/6/2017 đến ngày xét xử. Không chấp nhận số tiền bà Ng đòi bà Th trả vốn 112.000.000đ và lãi suất 1,125%/tháng đối với tiền 50.000.000đ. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th, ông T; vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà Ng và vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Ng, bà Th. Án phí: nguyên đơn và bị đơn chịu theo quy định 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà cho thuê, tuy nhiên đây chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết là phù hợp theo quy định tại các Điều 26,35, 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015).

Ông T có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án, ông M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt do đó căn cứ Điều 227 BLTTDS 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về điều luật áp dụng: các đương sự tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, một hợp đồng không có thời hạn, một hợp đồng có thời hạn kết thúc vào tháng

12/2017, các đương sự phát sinh tranh chấp vào năm 2017 căn cứ Điều 688 BLDS năm 2015 sẽ áp dụng BLDS năm 2005, BLDS năm 2015 và các văn bản có liên quan để giải quyết.

[3] Về nội dung: Ngày 16/12/2016 bà Ng cho bà Th thuê nhà ở tọa lạc khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long, các bên có lập hợp đồng và công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch này giữa nguyên đơn và bị đơn là xuất phát từ hợp đồng vay tài sản, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận thuê nhà ở chỉ nhằm mục đích che giấu việc vay tài sản, đây là sự việc thực tế có xảy ra, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự, do đó cần vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như vô hiệu hợp đồng thuê nhà ở thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ 17, khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long là phù hợp theo quy định tại các Điều 124,131 BLDS năm 2015. Hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật nên được xem xét để tính lãi suất do nguyên đơn có yêu cầu. Việc vô hiệu các hợp đồng giả tạo không gây thiệt hai cho các bên đương sự, các bên đương sự cũng không có yêu cầu nên miễn xét.

Xét về số tiền vay đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th vay tiền của bà Ng nhiều lần, đến ngày 27/8/2015 bà Th và bà Ng thống nhất tổng kết số tiền nợ là 200.000.000đ, bà Th đã trả cho bà Ng nhiều lần với tổng số tiền 78.000.000đ (theo các biên nhận và giấy nộp tiền), mặc dù phía nguyên đơn không đồng ý với biên nhận 26.000.000đ ngày 12/11/2015 vì có cộng gọp từ hai biên nhận trước đó nhưng các biên nhận nhận tiền đều do tự bà Ng viết và kí nhận, trường hợp nếu cộng gọp thì tự bà Ng có thể ghi cộng gọp do đó lời trình bày của phía nguyên đơn là chưa có cơ sở, và 33.000.000đ cấn trừ vì bà Th đã giao đất ở Tam Bình cho bà Ng, các bên đều thừa nhận. Hiện còn nợ vốn 89.000.000đ. Đối với hợp đồng vay này có thời hạn, không có lãi suất, thời hạn cuối cùng vào tháng 4/2017, buộc bà Th có nghĩa vụ trả 89.000.000đ là phù hợp theo quy định tại các Điều 471,474,748 BLDS năm 2005.

Xét hợp đồng vay 50.000.000đ, thể hiện lãi suất tự thỏa thuận nhưng không xác định rõ mức lãi suất, thời hạn trả nợ của hợp đồng là tháng 12/2017. Bà Thùy thừa nhận còn nợ và đồng ý trả nợ. Do đó buộc bà Th, ông Nh có nghĩa vụ trả 50.000.000đ cho bà Ng là căn cứ phù hợp tại các Điều 463,466,468 BLDS năm 2015 nên chấp nhận.

[4] Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 1,125%/tháng đối với toàn bộ số nợ từ ngày 20/6/2017 là chưa phù hợp đối với hai hợp đồng vay vì thỏa thuận của hai hợp đồng vay vào những thời điểm khác nhau nên sẽ áp dụng quy định pháp luật khác nhau, do đó mức lãi suất cũng được áp dụng khác nhau. Đối với số tiền vốn 89.000.000đ mức lãi suất sẽ căn cứ vào Điều 305 BLDS năm 2005. Cụ thể: 89.000.000đ x 0,75%/tháng x 25 tháng = 16.687.500đ.

Đối với số tiền vốn 50.000.000đ mức lãi suất căn cứ vào Điều 357, 468 BLDS năm 2015. Cụ thể: 50.000.000đ x 0,833%/tháng x 25 tháng = 10.412.500đ.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định chỗ đối với tài sản gắn liền thửa đất 183, tờ bản đồ 17, khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long, ông M không có tài sản cũng như sinh sống tại căn nhà các bên có tranh chấp, nên ông M không là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 500.000đ, chi phí tố tụng khác 155.000đ, tổng cộng 655.000đ, mỗi người chịu ½, bà Th phải nộp 172.500đ hoàn trả bà Ng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn chịu án phí không giá ngạch. Nguyên đơn chịu án phí phần không được chấp nhận 23.000.000đ vốn và 18.462.000đ lãi, bị đơn phải chịu án phí phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 BLTTDS 2015; các Điều 305,471,474,478 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124,131,357,463,466,468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Thị Hồng Ng.

Buộc bà Huỳnh Thị Th có nghĩa vụ trả bà Đinh Thị Hồng Ng số tiền vay vốn lãi 105.687.500đ (*một trăm lẻ năm triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

Bà Huỳnh Thị Th và ông Lâm Quang Nh liên đới trả bà Đinh Thị Hồng Ng số tiền vốn lãi 60.412.500đ (*sáu mươi triệu bốn trăm mười hai ngàn năm trăm đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 500.000đ, chi phí tố tụng khác 155.000đ, tổng cộng 655.000đ, bà Ng và bà Th mỗi người chịu ½, bà Th phải nộp 172.500đ (*một trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng*) hoàn trả bà Ng.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Th (do bà Ng đại diện ủy quyền) với ông Đinh Văn T ngày 31/12/2014. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn T và bà Đinh Thị Hồng

Ng ngày 13/9/2016. Vô hiệp hợp đồng thuê nhà ở giữa bà Đinh Thị Hồng Ng và bà Huỳnh Thị Th ngày 16/12/2016.

Bà Huỳnh Thị Th được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ 17, khóm 6, Phường 4, thành phố Vĩnh Long theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Th phải chịu án phí có giá ngạch 5.284.000đ (*năm triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng*) và 450.000đ (*bốn trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí không giá ngạch. Bà Th và ông Nh phải chịu án phí có giá ngạch 3.020.000đ (*ba triệu hai mươi ngàn đồng*)

Bà Ng phải chịu án phí có giá ngạch 2.073.000đ (*hai triệu bảy mươi ba ngàn đồng*) và án phí không giá ngạch 450.000đ (*bốn trăm năm mươi ngàn đồng*) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp 600.000đ theo lai thu số 0010277 ngày 28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình và 1.559.000đ theo lai thu số 0004094 ngày 19/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp Vĩnh Long. Bà Ng phải nộp tiếp 364.000đ (*ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng*).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông T vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định pháp luật để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP Vĩnh Long: 01b;
- CC THSDS TP Vĩnh Long: 01b;
- Đương sự: 03b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

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

CÙ QUÝ NỮ