TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 4066/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Cửu Long;

2. Ông Phạm Văn Phước.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 556/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 về việc "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5253/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5909/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 08-19-R2 Cao ốc The Everrich, Phường 15, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thảo P, sinh năm 1984; Địa chỉ thường trú: 10/20 đương L, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh – (có mặt).

(theo văn bản ủy quyền công chứng số: 00005049, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/4/2022 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận, số 448 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ T, sinh năm 1979 – (vắng mặt);

Địa chỉ: 149 đường Đ, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2. Ông Nguyễn Đoàn Anh V, sinh năm 1979 – (vắng mặt).

Địa chỉ: 243/74 đường C, Phường H, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Minh Q, sinh năm 1983 – (vắng mặt);

Địa chỉ: 231/1/7 đường B, Phường E, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Phương Tài L, sinh năm 1992 – (vắng mặt);

Địa chỉ: 29, ấp B, xã H, huyện Thanh Bình, Tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Bùi Phúc N, sinh năm 1987 – (vắng mặt);

Địa chỉ: 190/11 đường L, khu phố K, Đông Hồ, Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ tạm trú: Căn hộ số 15-17 Khối A3, Chung cư H, đường K, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1982 – (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã K, Bến Cầu, Tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ tạm trú: 117/3C đường Y, khu phố L, phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh;

3.5. Bà Đoàn Thị Ngọc H, sinh năm 1978 – (vắng mặt);

Địa chỉ: 808/5/3/5, đường L, khu phố 4, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962 – (vắng mặt).

Địa chỉ: 841/1, tổ 8, đường Q, khu phố 1, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Ngày 25/7/2014, ông Lê Quang Đ cho ông Hồ T vay tiền với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Hồ T đã giao cho ông Lê Quang Đ cầm cố 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất (gọi tắt

là GCNQSDĐ) số vào sổ H00774/26881 do UBND quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2008, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất ngày 20/5/2014 (sau đây gọi tắt là "GCNQSĐ"). Đồng thời các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017371 ngày 25/7/2014 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Hồ Chí Minh. Các bên thỏa thuận việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay cho đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ thì hợp đồng này hết hiệu lực. Do đó, ông Lê Quang Đ trì hoãn việc đi đăng bộ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Ngày 22/11/2014, ông Hồ T đến liên hệ ông Lê Quang Đ nói "có việc cần làm" nên đề nghị ông Lê Quang Đ cho mượn lại GCNQSDĐ trong khoảng thời gian 30 ngày sẽ trả lại. Do ông Lê Quang Đ tin tưởng ông Hồ T vì có biết nhau từ trước nên ông Lê Quang Đ giao cho ông T mượn mà không đòi hỏi hay chất vấn mượn để làm gì. Sau khi hết thời hạn mượn, ông Lê Quang Đ nhiều lần liên hệ ông Hồ T để đòi lại GCNQSDĐ nhưng ông Hồ T hẹn hết lần này đến lần khác để trì hoãn việc trả lại GCNQSDĐ và trả tiền. Ông Hồ T cố tình tránh mặt, đổi số điện thoại, cắt đứt liên lạc với ông Lê Quang Đ. Đến nay, ông Lê Quang Đ vẫn không thể liên lạc được với ông Hồ T nên không thể đòi lại được GCNQSDĐ và số tiền còn nợ là 557.000.000 đồng. Trước sự việc ông Hồ T vay tiền ông Lê Quang Đ nhưng cố tình trốn tránh, chây ỳ không trả tiền cho ông Lê Quang Đ. Ngày 01/8/2019, ông Lê Quang Đ đã khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và vụ án đã được thụ lý theo thông báo số: 566/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019. Trong quá trình giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông Lê Quang Đ mới biết được trong khoảng thời gian tránh mặt ông Lê Quang Đ, ông Hồ T đã mang GCNQSDĐ chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8208 ngày 19/3/2016 tại Phòng Công chứng Số 3, thành phố Hồ Chí Minh cho các ông (bà) gồm Trần Minh Q, Nguyễn Phương Tài L, Bùi Phúc N, Nguyễn Hoài N, Đoàn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị S. Đến ngày 07/4/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Thủ Đức đã cập nhật sang tên cho các ông (bà) nhận chuyển nhượng trên.

Như vậy, trong thời gian hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Đ và ông Hồ T được công chứng ngày 25/7/2014 tại Phòng Công chứng Số 2 thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 017371 đang có hiệu lực pháp luật và đã được cập nhật vào cơ sở dữ liệu công chứng điện tử (theo Công văn số 775/ TTCC ngày 20/11/2020 của Trung tâm Thông tin và tư vấn Công chứng TP.HCM) nhưng ông Hồ T vẫn lén lút mang GCNQSĐ đi chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời, ông Lê Quang Đ cho rằng việc chuyển nhượng này là có sự tiếp tay của Công chứng viên Nguyễn Đức Thế Anh thuộc Phòng công chứng Số 3 thành phố Hồ Chí Minh bởi

GCNQSĐ trên đã được đăng ký mua bán, chuyển nhượng và được cập nhật trên cơ sở dữ liệu công chứng điện tử vào ngày 25/7/2014. Nhưng ngày 19/3/2016, Công chứng viên Nguyễn Đức Thế Anh vẫn công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ T và những người khác. Sau đó họ đã đi sang tên GCNQSĐ dẫn đến gây thiệt hại cho ông Lê Quang Đ. Nhận thấy, hành vi vi phạm của ông Hồ T có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên ngày 31/5/2020, ông Lê Quang Đ đã làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân quận Thủ Đức kiến nghị ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra để giải quyết theo thẩm quyền. Đồng thời, ông Lê Quang Đ cũng gửi Đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "CQCSĐT Công an TP.HCM) để tố cáo ông Hồ T về hành vi "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" theo quy định tại Điều 175 Bộ luật hình sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017. Ngày 26/10/2020, CQCSĐT Công an TP.HCM có công văn số 13079 gửi ông Lê Quang Đ thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm. Theo đó, CQCSĐT Công an TP.HCM đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm đối với tố giác về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Ngày 23/11/2020, không đồng ý với quyết định trên, ông Lê Quang Đ đã làm đơn khiếu nại công văn số 13079 về việc tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm đến CQCSĐT Công an Tp.HCM và các cơ hữu quan. Ngày 14/12/2020, do không nhận được bất kỳ văn bản phản hồi nào đối với Đơn khiếu nại ký ngày 24/11/2020, ông Lê Quang Đ tiếp tục làm đơn khiếu nại và tố giác tội phạm khẩn cấp để khiếu nại Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm và tố giác khẩn cấp đối với hành vi của các cá nhân có dấu hiệu tội phạm.

Ngày 07/01/2021, CQCSĐT Công an Tp.HCM có văn bản số 679-20 giải quyết đơn khiếu nại ngày 14/12/2020 của ông Lê Quang Đ. Theo đó, CQCSĐT Công an Tp.HCM bác nội dung khiếu nại và giữ nguyên nội dung Quyết định tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin về tội phạm theo công văn số 130795 ngày 26/10/2020 của CQCSĐT Công an TP.HCM, "...việc giao dịch giữa ông Hồ T và ông Lê Quang Đ như trên là quan hệ dân sự". Tuy nhiên, hiện nay Cơ quan điều tra đang chờ kết quả xác minh để làm rõ Hồ T có sử dụng số tiền vay trên vào mục đích bất hợp pháp, vi phạm pháp luật hay không. Vì vậy, ngày 26/10/2020, CQCSĐT Công an Tp.HCM ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin về tội phạm để chờ căn cứ giải quyết nguồn tin.

Ngày 28/01/2021, ông Lê Quang Đ nhận được Phiếu chuyển đơn của Cơ quan điều tra Viện Kiểm sát nhân dân tối cao thông báo về việc chuyển đơn khiếu nại và tố giác tội phạm khẩn cấp của ông Lê Quang Đ đến Vụ kiểm sát và giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo trong hoạt động tư pháp (Vụ 12) - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao. Tuy nhiên đến nay, ông Lê Quang Đ vẫn chưa nhận được thông báo thụ lý giải quyết đơn của Vụ

kiểm sát và giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo trong hoạt động tư pháp (Vụ 12) - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao. Ngoài ra, từ đó đến này, ông Lê Quang Đ cũng không nhận được bất kỳ quyết định giải quyết đơn hay bất kỳ văn bản, tài liệu trả lời nào từ các cơ quan hữu quan. Đến nay, nhận thấy sự việc yêu cầu khởi tố vụ án về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản tại cơ quan Cảnh sát điều tra không có kết quả khả quan. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ kiện theo uy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/08/2019, nguyên đơn yêu cầu ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn, đã được Tòa án thành phố Thủ Đức thụ lý. Nay xét thấy, yêu cầu khởi kiện trên không còn phù hợp với hồ sơ vụ án. Do vậy, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Không yêu cầu ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ giao đất; Nguyên đơn chỉ yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017371 ngày 25/07/2014 tại Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Quang Đ và ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ đối với thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8208 ngày 19/03/2016 của Phòng công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ và ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Yêu cầu ông Hồ T có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ 557.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày xác nhận nợ 22/11/2014 cho đến khi Tòa án xét xử. Số tiền tạm tính đến thời điểm ngày 19/07/2023 tổng cộng là 1.444.997.000 đồng, trong đó:

+ Số tiền nợ chưa thanh toán là 557.000.000 đồng;

+ Tiền lãi tạm tính từ ngày xác nhận nợ 22/11/2014 đến ngày 31/12/2016 là 02 năm 01 tháng 08 ngày, tương đương: 557.000.000đ x 13,5%/ năm x 1,125%/tháng x 02 năm 01 tháng 08 ngày = 158.327.000 đồng;

+ Tiền lãi tạm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 19/07/2023 là 06 năm 06 tháng 18 ngày, tương đương: 557.000.000đ x 20%/năm x 1,66%/tháng x 06 năm 06 tháng 18 ngày = 729.670.000 đồng.

(2) Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập nhưng phía bị đơn ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh V cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S không đến Tòa án làm việc. Tòa án đã tiến hành xác minh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và địa chỉ tạm trú của các đương sự xác định phía bị đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt, không còn cư trú tại địa phương. Nhận thấy, việc tống đạt, niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tống đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tống đạt, thông báo. Theo yêu cầu của nguyên đơn và căn cứ theo quy định tại Điều 173 và Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành đăng thông báo nhắn tin cho đương sự trên phương tiện thông tin đại chúng và cổng thông tin điện tử, thông báo các ngày làm việc, ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ngày mở phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh V cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S đã vắng mặt, không đến Tòa án làm việc theo các ngày đã thông báo.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm được mở đến lần thứ hai: Bị đơn ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh V cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Hồ T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 57.000.000 đồng. Buộc ông Hồ T phải trả tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật phát sinh trên số dư nợ gốc là 500.000.000 đồng, đó là: Tiền lãi tạm tính từ ngày xác nhận nợ 22/11/2014 đến ngày 31/12/2016 là 02 năm 01 tháng 08 ngày, tương đương: 500.000.000đ x 13,5%/ năm x 1,125%/tháng x 02 năm 01 tháng 08 ngày = 142.125.000 đồng;

+ Tiền lãi tạm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 29/9/2023 là 06 năm 08 tháng 28 ngày, tương đương: 500.000.000đ x 20%/năm x 1,66%/tháng x 06 năm 08 tháng 28 ngày = 667.745.000 đồng.

Các yêu cầu khởi kiện còn lại nguyên đơn giữ nguyên như trên.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa

đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, áp dụng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt bị đơn. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017371 ngày 25/07/2014 tại Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Quang Đ và ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ là vô hiệu do giả tạo và giao dịch dân sự được che dấu là vay tài sản giữa các bên có hiệu lực, buộc ông Hồ T phải trả lại số tiền đã vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8208 ngày 19/03/2016 của Phòng công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ và ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh là vô hiệu. Về án phí đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo và buộc bị đơn ông Hồ T trả lại số tiền đã vay và tiền lãi phát sinh. Do đó, giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp từ giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp giữa các bên đương sự liên quan đến bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005), phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét thấy, bị đơn ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị S tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, áp dụng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Nhận thấy, nguyên đơn đã có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện trước ngày Tòa án tiếp hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào sự trình bày và xác nhận của nguyên đơn, sự thừa nhận và không phản đối giữa các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

[4.1] Ngày 25/7/2014, ông Lê Quang Đ cho ông Hồ T vay tiền với số tiền là 1.000.000.000 đồng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Đ cùng với ông Hồ T và ông Nguyễn Đoàn Anh V giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017371 ngày 25/7/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, thỏa thuận mua bán phần đất có diện tích 244,5 m^2, thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005), phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn xác nhận, việc các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng này là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ T, đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ thì hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng này. Do đó, việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo, nhằm mục đích che giấu giao dịch dân sự vay mượn tiền giữa ông Đ và ông Hồ T, sự thật giữa hai bên không có quan hệ mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 có nêu rõ *"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 giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực ..."*. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017371 ngày 25/7/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ nên được cấp nhận.

[4.2] Giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, thì giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Xét thấy, việc vay mượn tiền giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc hai bên phải thực hiện theo quy định của pháp luật. Xét thấy, căn cứ vào Giấy nhận tiền ngày 25/7/2014 và giấy xác nhận nợ ngày 22/11/2014 có chữ ký, chữ viết ghi rõ họ tên của ông Hồ T, xác định giữa ông Lê Quang Đ với ông Hồ T có quan hệ vay tài sản, cụ thể ông Đ có cho ông T vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ông T đã trả được 500.000.000 tiền gốc, còn nợ lại 500.000.000 đồng và nợ lãi 57.000.000 đồng, tổng số nợ là 557.000.000 đồng. Như vậy, giữa hai bên phát sinh quan hệ vay mượn tiền, hợp đồng vay tiền có thỏa thuận thời hạn trả nợ là ngày 25/10/2014 và có thỏa thuận trả lãi là phù hợp với quy định tại Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2005, nhưng cho đến nay ông Hồ T vẫn chưa trả lại số tiền nợ gốc còn nợ, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả tiền của bên vay, theo quy định tại Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005, đó là bên vay phải có nghĩa vụ trả tiền đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ 57.000.000 đồng, là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, tính từ ngày bị đơn ông Hồ T xác nhận nợ 22/11/2014 đến ngày 31/12/2016 là 02 năm 01 tháng 08 ngày với số tiền lãi yêu cầu phải trả là 142.125.000 đồng (tương ứng vơi số tiền và thời gian, mức lãi suất áp dụng là: 500.000.000 đồng nợ gốc x 13,5%/ năm x 1,125%/tháng x 02 năm 01 tháng 08 ngày = 142.125.000 đồng). Xét thấy, mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu áp dụng không vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (quy định mức lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương ứng với mức 150% lãi suất cơ bản là 13,5%/năm) và phù hợp với quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện (29/9/2023) là 06 năm 08 tháng 28 ngày, với số tiền lãi yêu cầu phải trả là 667.745.000 đồng (tương ứng vơi số tiền và thời gian, mức lãi suất áp dụng là: 500.000.000đ x 20%/năm x 1,66%/tháng x 06 năm 08 tháng 28 ngày = 667.745.000 đồng). Xét thấy, nguyên đơn áp dụng mức lãi suất 20%/năm để tính tiền lãi phát sinh buộc bị đơn phải trả là chưa phù hợp. Bởi lẽ, giữa ông Đ và ông Hồ T phát sinh tranh chấp từ hợp đồng vay mượn tiền, có thời hạn và có trả lãi, nhưng không có thỏa thuận mức lãi suất, không xác định rõ lãi suất thì thuộc trường hợp phải áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì mức lãi suất được xác định là 10%/năm. Thời hạn vay giữa hai bên đã kết thúc từ ngày 25/10/2014, nhưng

cho đến nay bị đơn ông Hồ T vẫn không trả số tiền nợ gốc còn lại 500.000.000 đồng thì phải trả tiền nợ lãi quá hạn theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, ông Hồ T phải có nghĩa vụ trả tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện (29/9/2023) là 06 năm 08 tháng 28 ngày, trên số dư nợ gốc là 500.000.000 đồng, theo mức lãi suất áp dụng (10%/năm x 150%), thì số tiền lãi phải trả là 505.833.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, không chấp nhận số tiền lãi yêu cầu vượt quá là 161.912.000 đồng (cụ thể: 667.745.000 đồng - 505.833.000 đồng = 161.912.000 đồng).

[4.5] Căn cứ theo quy định tại Điều 5 của Luật công chứng năm 2014 có quy định "*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh".*

Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 8208 ngày 19/03/2016 tại Phòng công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ và ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị S về việc mua bán phần đất thuộc thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Thế nhưng, nguyên đơn không chứng minh được căn cứ pháp luật làm cho hợp đồng này bị vô hiệu. Căn cứ theo quy định tại Điều 6 và Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn phải có nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở, không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, cụ thể bị đơn ông Hồ T và ông Nguyễn Đoàn Anh V phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo được Tòa án chấp nhận. Ông Hồ T phải chịu án phí dân sự sở thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản được Tòa án chấp nhận. Ông Lê Quang Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 388, Điều 401, Điều 405, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017371 ngày 25/7/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, thỏa thuận mua bán phần đất có diện tích 244,5 m^2, thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005), phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Lê Quang Đ với ông Hồ T và ông Nguyễn Đoàn Anh V là vô hiệu;

1.2. Buộc ông Hồ T có nghĩa vụ trả ngay một lần cho ông Lê Quang Đ tổng số tiền là 1.204.958.000 đồng (trong đó bao gồm tiền nợ gốc 500.000.000 đồng, tiền nợ lãi 57.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ 647.958.000 đồng).

Kể từ ngày ông Lê Quang Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hồ T không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 8208

ngày 19/03/2016 tại Phòng công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ T, ông Nguyễn Đoàn Anh Vĩ với ông Trần Minh Q, ông Nguyễn Phương Tài L, ông Bùi Phước Nguyên, ông Nguyễn Hoài N, bà Đoàn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị S về việc mua bán phần đất thuộc thửa đất số 511 tờ bản đồ số 27 (thửa cũ 43, theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi yêu cầu bị đơn phải trả là 161.912.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng buộc ông Hồ T và ông Nguyễn Đoàn Anh V liên đới phải nộp theo quy định. Án phí dân sự có giá ngạch 48.148.740 đồng buộc ông Hồ T phải nộp theo quy định. Ông Lê Quang Đ được miễn nộp tiền án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ bản án được tống đạt hợp lệ hoặc thông báo.

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 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 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên