

Bản án số: 372/2019/DS-ST
Ngày: 25-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quang Mẫn
2. Ông Lý Văn Huệ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Quế Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Kim Oanh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 8 và ngày 20, 25 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2488/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 2994/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3575/2019/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T.H, sinh năm 1958

Địa chỉ: 97B ND, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ B.T, sinh năm 1966, địa chỉ liên lạc: 9E ĐBP, P 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền

số 016306, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018 lập tại Văn phòng Công chứng H.T.N.Y, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Kiều T. H, sinh năm 1963 – Vắng mặt

Ông Nguyễn V.P, sinh năm 1962 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Anh Nguyễn X.C, sinh năm 1978 – Vắng mặt

Địa chỉ: 19L2 NDD, P.8, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Anh Nguyễn T.N, sinh năm 1993 – Vắng mặt

Địa chỉ: 48/60E HBC, P.11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 11 năm 2018 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T.H có ông Đỗ B.T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vợ chồng bà Kiều T.H, ông Nguyễn V.P là chủ sở hữu căn nhà tầng 1(trệt) và tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H và ông P ký hợp đồng mua bán căn nhà tầng 1 số 166 LL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Lê Thị T.H, việc mua bán đã được công chứng tại Phòng Công chứng Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/7/2011, bên mua đã tiến hành thanh toán xong tiền mua bán nhà và bên bán đã bàn giao nhà cho bên mua vào ngày 24/11/2011.

Cùng thời điểm trên, vào ngày 02/8/2011, bà H và ông P có hứa (bằng miệng) với bà H sẽ bán căn nhà ở tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Quận M cho bà H và đề nghị vay của bà H số tiền 180.000.000 đồng, hứa sẽ trả sau hai tuần, bà đồng ý và đưa tiền không tính lãi, việc giao nhận tiền có biên nhận ngày 02/8/2011.

Ngày 24/11/2011, bà H và ông P lập biên bản bàn giao tầng 1 (trệt) số 166 LL, Quận M cho bà H, đồng thời bà H và ông P tiếp tục vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng và tự nguyện thế chấp một phần tài sản còn lại là căn nhà tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Quận M cho bà H. Do tin tưởng bà H và ông P sẽ bán lại căn nhà tại tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Quận M cho bà H, nên bà H đã đồng ý cho bà H và ông P vay tiếp số tiền trên với thời hạn 03 tháng (từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/02/2012), tháng đầu tiên (từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/12/2011) không tính lãi, kể từ ngày 24/12/2011 tính lãi suất bằng

1,25%/tháng trên tổng số tiền vay; giấy vay tiền do bà H viết và ký tên nhận tiền.

Như vậy, lần thứ nhất vào ngày 02/8/2011, bà H và ông P đã nhận của bà H số tiền 180.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 24/11/2011, bà H và ông P đã nhận của bà H 400.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần nhận tiền vay là 580.000.000 đồng; đồng thời, bà H và ông P giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận chủ quyền căn nhà tại tầng 1(trệt) và tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Quận M để thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

Tuy nhiên, từ sau khi nhận đủ tiền mua bán nhà và bàn giao căn nhà tầng 1 số 166 LL, Quận M và giấy tờ chủ quyền căn nhà tầng 1 (trệt) + tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Quận M cho đến nay, bà H và ông P chưa thanh toán nợ gốc và lãi cho bà H. Đồng thời, bà H và ông P hiện nay không rõ ở đâu, không hợp tác để cùng bà H làm thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà tại tầng 1 (trệt) số 166 LL, Quận M.

Do bà H và ông P không trả nợ gốc và lãi theo đúng thỏa thuận và không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn nhà tại tầng 1(trệt) số 166 LL, Quận M nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu bà H và ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 022942 ngày 25/7/2011 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, phải có nghĩa vụ cùng nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký xác lập quyền sở hữu căn nhà tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

- + Yêu cầu bà H và ông P phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ vay còn thiếu là 580.000.000 đồng;

- + Yêu cầu bà H và ông P phải trả lãi phát sinh tạm tính ngày 24/02/2012 đến ngày 24/10/2018 theo lãi suất thỏa thuận 1.25%/tháng trên số tiền 580.000.000 đồng; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch thế chấp tài sản là căn hộ tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đối tài sản thế chấp trên

- Bị đơn là bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Bị đơn không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu của người khởi kiện và không gửi tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

- Anh Nguyễn XC là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Bản khai đề ngày 20/3/2019 trình bày:

Anh là con ruột của bà Lê Thị T.H, bà H mua lại căn nhà tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M từ bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P vào ngày 25/7/2011, sau khi thực hiện việc thanh toán tiền mua bán nhà và nhận bàn giao nhà, bà H giao căn nhà trên cho anh quản lý và sử dụng, đến ngày 10/3/2018 anh đưa căn nhà trên vào làm mặt bằng để hợp tác kinh doanh với bạn là anh Nguyễn TN. Hiện nay, anh và anh N vẫn đang hoạt động kinh doanh ăn uống và buôn bán quần áo tại địa chỉ trên. Anh khẳng định việc bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P đã bán cho bà H căn nhà tầng 1 số 166 LL, phường BT, Quận M là có thật, từ khi bàn giao căn nhà trên cho đến nay, bà H và ông P đã dọn đi nơi khác ở.

- Anh Nguyễn TN là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Bản khai đề ngày 20/3/2019 trình bày:

Anh và anh Nguyễn XC là bạn bè, anh Clà con ruột của bà Lê Thị T.H chủ sở hữu nhà tầng 1(trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M, căn nhà trên bà H giao cho anh C quản lý và sử dụng. Anh và anh C hợp tác kinh doanh nhà hàng ăn uống, mua bán quần áo theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 10/3/2018, có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 41A8043400 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 12/3/2018; việc kinh doanh vẫn đang được hoạt động tại địa chỉ tầng 1(trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M. Anh chỉ quen biết ông Nguyễn XC và bà Lê Thị T.H, không biết bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P là ai, cũng như không có liên quan gì đến quyền sở hữu hay tranh chấp gì đối với căn nhà tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 022942 ngày 25/7/2011 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với căn hộ tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Yêu cầu bà H trả số tiền vay 580.000.000 đồng; trả tiền lãi đối với số tiền vay 400.000.000 đồng theo mức lãi suất 1,15%/tháng từ ngày 24/12/2011 đến 24/02/2012 (02 tháng) và trả tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản 0,75%/tháng từ ngày 24/2/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà H không yêu cầu ông P cùng trả số tiền nợ trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch thế chấp tài

sản là căn hộ tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M 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 gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Bà Lê Thị T.H khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản với bị đơn là bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P. Theo kết quả xác minh của Công an phường BT, Quận M: “Ông Nguyễn V.P, sinh năm 1962 và bà Kiều T.H, sinh năm 1963 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 166 LL, phường BT, Quận M nhưng thực tế cư trú tại địa chỉ: 489A/23A/18 Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận”. Theo kết quả xác minh tại Công an Phường 13, quận Phú Nhuận: “Ông Nguyễn V.P và bà Kiều T.H không có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại nhà 489A/23A/18 Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận và thực tế không cư trú tại số nhà trên”. Như vậy, địa chỉ của bà H và ông P đã từng cư trú mà bà H biết được gần nhất tính đến thời điểm khởi kiện và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận là số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đang tranh chấp được xác lập trước ngày 01/7/2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật nhà ở năm 2005 và Luật nhà ở năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

[3] Ngày 20/3/2019, anh Nguyễn TN và anh Nguyễn XC có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét thấy việc xét xử vắng mặt anh N và anh C là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà H và ông P vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó việc xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[5] Xét yêu cầu của bà Lê Thị T.H yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 022942 ngày 25/7/2011 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với căn hộ tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Căn nhà tầng 1(trệt) + tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, Phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn V.P và bà Kiều T.H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2999/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 05/05/2008. Ngày 25/7/2011 ông Nguyễn V.P, bà Kiều T.H chuyển nhượng tầng 1 (trệt), số 166 LL, Phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng: Nhà ở: diện tích bán (tại tầng 1) 50,72m², trong đó: diện tích sàn tầng 1: 45,92m², diện tích phân bổ: 4,8m², kết cấu nhà: tường gạch, khung cột sàn BTCT, mái BTCT, số tầng 6 (căn hộ tầng 1); Đất ở: một phần thửa đất 196, tờ bản đồ số 10, diện tích: 77,7m², đất được giao hoặc thuê: nhận chuyển nhượng – mua theo ND61/CP cho bà Lê Thị T.H với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022942, quyền số 7, ngày 25/7/2011).

[7] Khoản 4 Điều 2 Hợp đồng mua bán thỏa thuận về thời hạn thanh toán như sau: *bên B thanh toán 01 lần cho bên A bằng đồng Việt Nam sau khi hai bên ký hợp đồng này, đồng thời bên A giao nhà đất cho bên B.*

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được văn bản thể hiện việc giao nhận tiền mua bán nhà. Tuy nhiên, nguyên đơn xuất trình được “Biên bản giao nhà” ngày 24/11/2011 do bà Kiều T.H ghi và ký tên, có nội dung: *vợ chồng tôi có bán cho chị Lê Thị T.H căn nhà tầng trệt số 166 LL, phường BT, Quận M. Đã sang tên cho chị Tuyết Hồng, đã giao nhà + giấy tờ đầy đủ. Hai bên kết thúc việc mua bán;* Nguyên đơn – bà H xuất trình Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất 10.000.000 đồng; căn cứ kết quả thu thập

chứng cứ từ Chi cục thuế Quận M, văn bản số 58738/CCT-TBA ngày 30/8/2019 thì ông Nguyễn V.P và bà Kiều T.H đã nộp vào ngân sách nhà nước 40.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân ngày 16/8/2011; đồng thời bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 2999/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 05/05/2008 hiện do bà H đang giữ. Từ các căn cứ trên, có đủ cơ sở để kết luận quyền sở hữu nhà 166 tầng 1 (trệt) LL, phường BT, Quận M được chuyển cho bà H kể từ thời điểm công chứng theo quy định tại Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và từ thời điểm bà H (bên mua) đã thanh toán đủ tiền mua và nhận bàn giao nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2015.

[8] Theo công văn số 1653/CNQ1 ngày 03/4/2019 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận M trả lời về việc yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án nhân dân Quận M: *Trường hợp ông P và bà H bán căn hộ 166 LL tầng 1, phường BT, Quận M cho bà H và bà H có nhu cầu cập nhật biến động và tách giấy chứng nhận liên quan đến căn hộ nói trên, đề nghị Tòa án nhân dân Quận M hướng dẫn bà H liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M để được hướng dẫn và thực hiện theo quy định.* Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn đã nộp hồ sơ theo hướng dẫn nhưng vẫn không được tiếp nhận.

[9] Theo nguyên đơn trình bày, lý do mà nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà mặc dù việc mua bán đã hoàn thành theo quy định của Luật nhà ở là: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2999/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 05/05/2008 là của hai căn hộ tầng 1 (trệt) + tầng 4 (lầu 3), có diện tích: 107,62m²; bị đơn chỉ bán cho nguyên đơn căn hộ tầng 1(trệt), có diện tích: diện tích sàn: 45,92m², diện tích phân bổ: 4,8m², tổng cộng: 50,72m²; còn căn hộ tầng 4 (lầu 3) có diện tích: diện tích sàn: 51,51m², diện tích phân bổ: 5,39m², tổng cộng: 56,9m² bị đơn chỉ thể chấp cho nguyên đơn và hứa sẽ bán cho nguyên đơn nhưng chưa bán; sau khi mua bán căn hộ tầng 1 (trệt) bị đơn không hợp tác với nguyên đơn trong việc lập bản vẽ, tách sổ hồng và đi khỏi nơi cư trú gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc cấp mới sổ hồng hoặc cập nhật đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu (thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất) đối với căn nhà 166 tầng 1 (trệt) LL, phường BT, Quận M là có căn cứ theo quy định khoản 3 Điều 120 Luật Nhà ở 2014 quy định: *Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua ... nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công*

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

[10] Xét yêu cầu của bà Lê Thị T.H buộc bà Kiều T.H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ vay còn thiếu là 580.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xuất trình bản chính Giấy biên nhận ngày 02/8/2011 và Giấy vay tiền ngày 24/11/2011 với tổng số tiền vay là 580.000.000 đồng.

[11] Cụ thể:

- Giấy biên nhận do bà Kiều T.H viết tay và ký tên, ghi ngày 02/8/2011: “Hôm nay, ngày 02/8/2011, tôi là Kiều T.H và chồng là Nguyễn V.P có mượn của cô Tuyết Hồng số tiền 180.000.000 đồng trong thời hạn 2 tuần, kể từ ngày 02/8/2011.”

- Giấy vay tiền do bà Kiều T.H viết tay, ký tên, ghi ngày 24/11/2011: “Bên A đồng ý cho bên B vay số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 03 tháng (từ ngày 24/11/2011 đến 24/02/2012), tháng đầu tiên (từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/12/2011) sẽ không tính lãi. Những tháng sau sẽ tính lãi suất 1.25%/tháng, hết thời gian cho vay như thỏa thuận, bên B sẽ hoàn trả đủ số tiền đã vay cho bên A. Ghi chú: Bà Kiều T.H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà lầu 3 (tầng 4) căn nhà 166 LL, Quận M cho bên A, khi bên B trả đủ tiền đã vay, bên A sẽ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà lầu 3, số 166 LL nói trên. Đã nhận đủ 400.000.000 đồng.”

[12] Căn cứ Kết luận giám định số 998/C09B ngày 12 tháng 3 năm 2019 của Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

“Chữ ký mang tên Kiều T.H, chữ viết họ tên “Kiều T.H” dưới mục “Người nhận”, “Bên B”, “Người viết” trên 03 tài liệu: “Giấy biên nhận” đề ngày 02/8/2011 (ký hiệu A1); “Giấy vay tiền” đề ngày 24/11/2011 (ký hiệu A2); “Biên bản giao nhà” đề ngày 24/11/2011 (ký hiệu A3) so với chữ ký, chữ viết mang tên Kiều T.H trên bản chính “Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số công chứng 022942, quyển số 7, ngày 25/7/2011 lưu tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh là do cùng một người ký, viết ra.”

[13] Căn cứ khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay: “1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn;”

[14] Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp, Kết luận giám định và các tài liệu khác do Tòa án thu thập đã được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định bà Lê Thị T.H có cho bà Kiều T.H vay nhiều lần với số tiền là 580.000.000 đồng, trên giấy vay tiền chỉ có bà H ký tên, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà H trả nợ, không yêu cầu ông P cùng trả số tiền nợ trên. Xét, từ khi khoản vay đến hạn cho đến nay, bà H không trả nợ, do đó, nguyên đơn yêu cầu bà H trả số tiền nợ gốc là 580.000.000 đồng theo Giấy biên nhận ngày 02/8/2011 và Giấy vay tiền ngày 24/11/2011 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[15] Xét yêu cầu của bà Lê Thị T.H yêu cầu bà H trả tiền lãi đối với số tiền vay 400.000.000 đồng theo mức lãi suất 1,15%/tháng từ ngày 24/12/2011 đến 24/02/2012 (02 tháng) và trả tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản 0,75%/tháng từ ngày 25/02/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Căn cứ Giấy vay tiền ngày 24/11/2011 hai bên thỏa thuận: số tiền vay là 400.000.000 đồng có thời hạn cho vay là 03 tháng (từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/02/2012), tháng đầu tiên (từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/12/2011) không tính lãi, kể từ ngày 24/12/2011 tính lãi suất bằng 1,25%/tháng trên tổng số tiền vay. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo mức lãi suất 1,125%/tháng từ ngày 24/12/2011 đến 24/02/2012 (02 tháng) và trả tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản 0,75%/tháng từ ngày 25/02/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[16] Căn cứ khoản 5 Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Quyết định số 2868/QĐ.NHNN ngày 29/11/2010 của thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm (0,75%/tháng) áp dụng từ ngày 01/12/2010 và hướng dẫn tại 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 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; thì tiền lãi của Giấy vay tiền ngày 24/11/2011 được xác định như sau:

- Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả: $(400.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%) \times 2 \text{ tháng} = 9.000.000 \text{ đồng}$.

- Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: $[(400.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%) \times 90 \text{ tháng} + (400.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%) / 30 \text{ ngày} \times 26 \text{ ngày}] = 270.000.000 \text{ đồng} + 2.600.000 \text{ đồng} = 272.600.000 \text{ đồng}$.

Số tiền lãi bà H phải trả cho bà H là 281.600.000 đồng.

[17] Phần ghi chú của Giấy vay tiền ngày 24/11/2011 bà H có ghi “ *Bên B bà Kiều T.H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà lầu 3 – 166 LL, phường BT, Quận M cho bên A. khi bên A trả đủ tiền đã vay, bên A sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà lầu 3 số 166 LL nói trên.*”; tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng xác nhận hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 2999/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn V.P và bà Kiều T.H căn hộ tầng 1 (trệt) + tầng 4 (lầu 3) LL, phường BT, Quận M, do hai căn hộ này chung Giấy chứng nhận như đã nêu tại mục nhận định số [6] và số [9], nên khi bị đơn bàn giao giấy tờ nhà tầng 1 (trệt) cho nguyên đơn thì đồng thời giao luôn giấy tờ của tầng 4 (lầu 3).

[18] Căn cứ Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hình thức thế chấp tài sản “*Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký*”. Đối với Hợp đồng thế chấp nhà ở thì phải tuân thủ hình thức Hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005: *Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị.*

[19] Như vậy giao dịch thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M không được công chứng là vi phạm về hình thức nên không có hiệu lực thi hành mặc dù khi xác lập hợp đồng vay tiền bà H đồng ý thế chấp căn nhà tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M để bảo đảm cho số vay 400.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch thế chấp tài sản là căn hộ tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Lê Thị T.H và bà Kiều T.H, ông Nguyễn V.P được quyền căn cứ bản án liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ tầng 1 (trệt), tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật

[20] Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị T.H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà H.

Bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà được Tòa án chấp nhận. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Kiều T.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ gốc và lãi phải trả cho bà Lê Thị T.H. Án phí dân sự sơ thẩm là 37.848.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 5 Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ vào Điều 93 Luật nhà ở năm 2005

Căn cứ vào Điều 12, Điều 120 Luật nhà ở năm 2015

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.H.

1.1 Công nhận Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số đối với căn hộ tầng 1 (trệt) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 022942, quyền số 7, ngày 25/7/2011 (ngày đóng dấu 26/7/2011) giữa ông Nguyễn V.P, bà Kiều T.H và bà Lê Thị T.H.

1.2 Buộc bà Kiều T.H chịu trách nhiệm trả cho bà Lê Thị T.H số tiền nợ gốc 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi 281.600.000 đồng (Hai trăm tám mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng). Tổng cộng 861.600.000 đồng (Tám trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng).

1.3 Bà Lê Thị T.H và bà Kiều T.H, ông Nguyễn V.P được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ tầng 1 (trệt), tầng 4 (lầu 3) số 166 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị T.H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Lê Thị T.H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023685 ngày 06/11/2018 và 23.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023686 ngày 06/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Kiều T.H và ông Nguyễn V.P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Bà Kiều T.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 37.848.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Bà Lê Thị T.H có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Bà Kiều T.H, ông Nguyễn V.P, anh Nguyễn Xuân Cường, anh Nguyễn Tuấn Ngọc vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

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

Nguyễn Thị Phụng

