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: 825/2024/DS-ST
Ngày: 20-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thống

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai – Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: Ông Nguyễn Hữu N, cán bộ Tòa án nhân dân huyện H.

Ngày 20/9/2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện H, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2024/TLST-DS ngày 02/02/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 484/2024/QĐXXST-DS ngày 31/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 338/2024/QĐST-DS ngày 23/8/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Kim H, sinh năm 1984

Địa chỉ: 2 ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Đỗ Trung V theo văn bản ủy quyền số 000800 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 của Văn phòng C1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A Q, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2024 và các lời khai của ông Đỗ Trung V người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Kim H trình bày: Bà H và bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T có quan hệ quen biết, hiện nay bà H và bà T đang có 02 vụ tranh chấp, cụ thể:

Thứ nhất quan hệ vay tiền, vì quen biết, tin tưởng nên bà H đã đồng ý cho bà T vay tiền cụ thể: Ngày 02/12/2022 bà T vay của bà H số tiền 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay là

tới khi bà T thực hiện xong thủ tục giấy tờ nhà sẽ trả lại tiền cho bà H. Các bên có thỏa thuận lãi suất vay là 2%/tháng nhưng chỉ thỏa thuận miệng không ghi vào giấy tờ. Để làm tin cho việc vay tiền bà T có viết giấy vay tiền cho bà H, tự ký tên, lăn tay làm cơ sở cho việc bà T đã nhận đủ số tiền vay.

Tuy nhiên kể từ thời điểm vay tiền đến nay đã hơn một năm nhưng bà T vẫn chưa thực hiện cũng như không có ý định thực hiện bất cứ thủ tục giấy tờ nhà nào như đã thỏa thuận với bà H trong giấy vay tiền ngày 02/12/2022 để thanh toán toàn bộ số tiền đã vay cho bà H. Bà T cũng chưa trả cho bà H khoản tiền lãi nào. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T phải thanh toán ngay cho bà H toàn bộ số tiền vay nhưng bà T vẫn cố tình chay ì, né tránh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H như đã cam kết. Bà H đã gửi văn bản thông báo đòi nợ yêu cầu bà T trả cho bà H tổng số tiền nợ gốc nêu trên nhưng tới thời điểm hiện tại bà T vẫn không có bất cứ phản hồi hay động thái nào trả nợ cho bà H.

Thứ hai quan hệ mua bán nhà đất: Bà T là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất là nhà đất tại địa chỉ số A ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021.

Vào ngày 24/11/2022, bà T có làm giấy bán nhà đồng ý bán nhà đất nêu trên cho bà H với giá 1.600.000.000 đồng. Việc mua bán các bên chỉ lập giấy bán nhà viết tay chưa công chứng chứng thực do bà T nói bà T đang tiến hành thủ tục ra sổ đứng tên một mình bà T, khi nào ra sổ xong các bên sẽ tiến hành hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực và đăng bộ sang tên cho bà H theo đúng quy định pháp luật. Bà H đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng cho bà T. Tuy nhiên, từ thời điểm lập giấy bán nhà ngày 24/11/2022 cho đến nay bà T lại liên tục cố tình né tránh, lấy nhiều lý do để trốn tránh nhằm mục đích kéo dài thời gian thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng sang tên nhà đất nêu trên cho bà H như đã thỏa thuận. Tới nay theo bà H được biết bà T đã hoàn thành thủ tục ra sổ đứng tên của bà T nhưng bà T vẫn né tránh không hợp tác, không chịu hoàn thành các thủ tục để công chứng và sang tên phần đất và ngôi nhà nói trên cho bà H.

Nhận thấy, những hành vi nêu trên của bà T là vi phạm, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích chính đáng của bà H. Nay bà H khởi kiện bà T ra Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải trả cho bà H toàn bộ số tiền gốc theo giấy vay tiền ngày 02/12/2022 là 1.800.000.000 đồng.

- Buộc bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải trả cho bà H số tiền lãi phát sinh tính trên khoản tiền vay tạm tính từ thời điểm vay 02/12/2022 đến ngày 06/02/2024 với lãi suất 10%/năm như sau: 1.800.000.000 đồng x 10%/năm = 213.000.000 đồng.

- Tổng cộng là 2.013.000.000 đồng và trả 01 lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/11/2022, hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên nhà đất tại địa chỉ 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021 cho bà H.

Ngày 17/5/2024, bà H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/11/2022, hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên nhà đất tại địa chỉ 1 ấp B,

xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021 cho bà H.

Bị đơn: Bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T vắng mặt không lý do. Tại văn bản trả lời kết quả xác minh của Công an xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/3/2024 thì bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực tế cư trú tại địa phương, đi đâu không rõ; tại địa chỉ trên có 01 nhân khẩu cư trú tên Nguyễn Văn L sinh, năm 1957. Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ, đầy đủ các thủ tục và niêm yết công khai các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu đương sự; thông báo hòa giải và kiểm tra giao nộp công khai chứng cứ; kết quả của việc kiểm tra giao nộp công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa đối với phía bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa ngày hôm nay phía nguyên đơn có sự thay đổi yêu cầu về tiền lãi, cụ thể yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T thanh toán các khoản sau: Nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, lãi chậm trả tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 283.500.000 đồng. Tổng cộng: 2.083.500.000 đồng và trả ngay một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, còn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, ngoài những tài liệu, chứng cứ đã nộp tại hồ sơ, không còn chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu rút một phần khởi kiện của nguyên đơn.

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 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện H nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Vũ Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà với bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T thì đây là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn vắng mặt không lý do mặc dù Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị H1 có ông Đỗ Trung V yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải trả số nợ gốc 1.800.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 283.500.000 đồng. Tổng cộng: 2.083.500.000 đồng và thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo các tài liệu,

giấy vay tiền ngày 02/12/2022, thông báo yêu cầu trả nợ ngày 20/11/2023 thì đến ngày 20/9/2024 phía bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T còn nợ nguyên đơn bà Vũ Thị H1 số tiền 1.800.000.000 đồng, đây là chứng cứ chứng minh được quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử công nhận sự việc trên là có thật.

[4] Đối với yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản theo quy định của ngân hàng Nhà nước tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024, xét yêu cầu tính lãi nêu trên của nguyên đơn là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ vào quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc ngân hàng N1 thì mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng N1 là 9%/năm và số tiền lãi được tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024, cụ thể như sau: 1.800.000.000 đồng x 9%/năm x 21 tháng = 283.500.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị H1 có ông Đỗ Trung V là đại diện theo ủy quyền: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 283.500.000 đồng. Tổng cộng: 2.083.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của phía nguyên đơn đối với thời gian tính tiền lãi từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 21 tháng ít hơn thời gian thực tế là 21 tháng 18 ngày và lãi suất 9%/năm thấp hơn so với thỏa thuận miệng 2%/tháng cũng như thấp hơn quy định trong quy định của pháp luật dân sự, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho phía bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T và không trái quy định của pháp luật cũng như phù hợp với tài liệu, chứng cứ giấy vay tiền, thông báo yêu cầu thanh toán nợ đối với phía bị đơn, nghĩ có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Xét đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H1 yêu cầu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/11/2022, hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên nhà đất tại địa chỉ 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021 cho bà H1. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định của pháp luật nghĩ nên chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H1 yêu cầu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/11/2022, hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên nhà đất tại địa chỉ 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn bà Vũ Thị H1 có ông Đỗ Trung V đại diện theo ủy quyền yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T thanh toán nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 283.500.000 đồng. Tổng cộng: 2.083.500.000 đồng là có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải chịu theo quy định của pháp luật trên số tiền 2.083.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, 93, 192, 217, 218, 219, 227, 228, 232 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 116, 274, 278, 280, 357, 440 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H1 có ông Đỗ Trung V đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T thanh toán số nợ gốc là 1.800.000.000 (*Một tỉ tám trăm triệu*) đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 20/9/2024 là 283.500.000 (*Hai trăm tám mươi ba triệu năm trăm ngàn*) đồng. Tổng cộng: 2.083.500.000 (*Hai tỉ không trăm tám mươi ba triệu năm trăm ngàn*) đồng.

2. Buộc bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải thanh toán cho bà Vũ Thị H1 số tiền 2.083.500.000 (*Hai tỉ không trăm tám mươi ba triệu năm trăm ngàn*) đồng. Thi hành 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại C cục T1 hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H1 yêu cầu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/11/2022, hoàn thành các thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để sang tên nhà đất tại địa chỉ 1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/7/2021.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T phải chịu 73.670.000 (*Bảy mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Vũ Thị H1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Vũ Thị H1 số tiền 36.130.000 (*Ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0024004 ngày 02/02/2024 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện H và số tiền 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0024003 ngày 02/02/2024 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện H

Kể từ ngày bà Vũ Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Nguyễn Ngọc T không chịu thanh toán số tiền trên thì hàng tháng Huỳnh Nguyễn Ngọc T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số nợ chưa thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

Án xử công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết, tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Thống