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

Bản án số: **290**/2023/DS-ST
Ngày: 20-6-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn

2. Ông Võ Hoàng Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trung Hiếu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2023/TLST-DS ngày 10/4/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2023/QĐXXST-DS ngày 17/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2023/QĐST-DS ngày 02/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Ngọc A**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: 399/1/31 L tỉnh 5, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là anh **Lê Tuấn M**, sinh năm: 2000; Địa chỉ: F N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Ngọc A và anh Lê Tuấn M có số công chứng 001781 Quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C) (Anh M có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Ngọc Y**, sinh năm: 1955; Địa chỉ: D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 17/3/2023; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là anh Lê Tuấn M trình bày:

Nguyên vào ngày 27/8/2014, bà Lê Thị Ngọc A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y có lập Hợp đồng mua bán nhà, đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại một phần thửa đất 1468, tờ bản đồ số 04 tại xã P (địa chỉ: D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích 48m^2, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Các bên lập giấy tay và bà Ngọc A đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho bà Y.

Khi thỏa thuận, bà Y đưa cho bà Ngọc A bản photo Thông báo tạm cấp số nhà số 13/TB-UB-QLĐT ngày 08/01/2008; bản chính Giấy cam kết do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 29/8/2014; bản photo đơn xin chống dột ngày 26/7/2005.

Tuy nhiên, trên thực tế việc lập hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 27/8/2014 giữa bà A và bà Y là nhằm đảm bảo việc bà Y trả tiền vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà A.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 đối với một phần thửa đất số 1468 tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 48m^2 được ký kết giữa bà Lê Thị Ngọc A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay và bà Y trả lại cho bà A số tiền mà bà Y đã nhận nói trên là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng vô hiệu.

Phía nguyên đơn không đồng ý việc bị đơn xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, bị đơn phải trả trước được 50.000.000 đồng thì số còn lại nguyên đơn đồng ý cho trả mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bà Y có trách nhiệm trả tiền cho bà A, không yêu cầu ai khác cùng chịu trách nhiệm liên đới.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận trước đây bị đơn đã có trả cho nguyên đơn được 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), vì vậy nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ còn thiếu là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng); rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) đã trả. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi hay bồi thường gì khác.

- Tại bản tự khai ngày 05/5/2023, bản tự khai bổ sung ngày 12/5/2023, bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y trình bày:

Ngày 27/8/2014 bà có ký hợp đồng giấy tay để sang nhượng lại căn nhà số D ấp D, xã P, huyện B cho bà Lê Thị Ngọc A với giá tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) với phần đất có diện tích 48m^2 thuộc một phần thửa 1468, tờ bản đồ số 04, tại xã P, huyện B.

Thưa quý Tòa, việc mua bán sang nhượng trên thực chất là việc vay mượn nợ giữa bà và bà A, bà nhận tiền làm nhiều lần, sau khi tổng kết việc vay mượn bà A mới buộc bà ký giấy tay việc mua bán nhà với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Khi tổng kết số nợ, bà có đề nghị cho bà trả góp mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền nợ, bà A đồng ý cho bà trả góp với đề nghị nêu trên. Bà đã làm thuê công việc cho bà A như: dọn dẹp nhà cửa, nấu ăn, đi gom tiền góp cho bà A và được bà A trừ mỗi tháng 2.000.000 đồng, tổng cộng được 2 tháng.

Nhưng thời gian sau bà A không đồng ý cho bà trả góp nữa, buộc bà phải trả một lần số tiền còn lại 96.000.000 đồng.

Khi bà ký Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 27/8/2014 với bà Lê Thị Ngọc A thì bà có giao cho bà A một bản chính Giấy cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/8/2014, còn các giấy tờ còn lại bà cũng không nhớ là đưa bản chính hay bản photo.

Bà cũng thống nhất là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 27/8/2014 lập giữa bà và bà Lê Thị Ngọc A là vô hiệu do giả cách, che giấu hợp đồng

vay. Một mình bà có trách nhiệm trả lại cho bà A số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), không có ai khác cùng chịu trách nhiệm trả tiền với bà.

Nếu bên bà A muốn hòa giải thì bà trả số tiền trên theo phương thức trả mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nếu bà có vi phạm nghĩa vụ liên tiếp 03 kỳ thì bà A có quyền yêu cầu trả lại hết một lần. Hiện nay bà đã già, còn phải tự đi làm để nuôi bản thân nên bà đã cố gắng để đưa ra phương thức trả nợ cho bà A như vậy. Nếu bà A không đồng ý với phương thức trả này thì bà đề nghị Tòa án xét xử theo quy định, tôi không chấp nhận hòa giải nữa.

Bà không có lỗi trong việc hợp đồng bị vô hiệu nên bà không chịu trách nhiệm bồi thường gì cho bà A và bà cũng không yêu cầu bà A bồi thường gì cho bà.

Nếu sau này bà trả xong tiền cho bà A thì đề nghị bà A trả lại cho bà một bản chính Giấy cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/8/2014, bà không yêu cầu trả thêm giấy tờ nào khác nữa.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí: Bị đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại D ấp D, xã P, huyện B, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Do bị đơn là bà Huỳnh Thị Ngọc Y có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 giữa bà Lê Thị Ngọc A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng), nguyên đơn không đồng ý với phương thức trả dần của bị đơn. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi hay bồi thường gì khác.

[6] Còn bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y cũng thống nhất là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Y và bà Lê Thị Ngọc A là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay. Bị đơn đồng ý trả số tiền còn nợ của nguyên đơn và xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn bồi thường gì khác.

[7] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự xác nhận, thống nhất của các bên đương sự là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay; các bên đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề lãi hay bồi thường gì khác. Các bên đương sự không thống nhất được phương thức trả nợ nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y cho đến nay chưa trả tiền nợ cho nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A theo như thỏa thuận là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận phương thức trả dần nợ mà bị đơn đưa ra.

Từ những căn cứ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 đối với một phần thửa đất số 1468 tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 48m^2 được ký kết giữa bà Lê Thị Ngọc A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà Huỳnh Thị Ngọc Y có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Ngọc A số tiền còn nợ là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng).

[8] Theo trình bày của nguyên đơn và xác nhận của bị đơn thì nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A đang giữ bản chính Giấy cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/8/2014 do bà Huỳnh Thị Ngọc Y thế chấp để đảm bảo việc trả nợ thì bà Lê Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc Y ngay khi bà Huỳnh Thị Ngọc Y hoàn tất việc trả nợ.

[9] Về án phí: Theo quy định tại khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 thì bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[10] Xét lời đề nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 463, Điều 466 và khoản 1 Điều 467 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/8/2014 đối với một phần thửa đất số 1468 tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 48m^2 được ký kết giữa bà Lê Thị Ngọc A và bà Huỳnh Thị Ngọc Y là vô hiệu do giả tạo.

1.1 Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc Y có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Ngọc A số tiền 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng).

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y chậm thực hiện trả tiền như trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại một bản chính Giấy cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/8/2014 do bà Huỳnh Thị Ngọc Y thế chấp để đảm bảo việc trả nợ thì bà Lê Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc Y ngay khi bà Huỳnh Thị Ngọc Y hoàn tất việc trả nợ.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) của nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Y được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0042739 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Chi cục THADS H. Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Hồng Cẩm

