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

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày 15-01-2021
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 QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Kim Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Thảo

2. Bà Phùng Khánh Đào

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mai Phương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trúc Giang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15 tháng 01 năm 2021 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2015/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2015 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 297/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1984; Địa chỉ: đường C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Thanh N, sinh năm 1991 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Địa chỉ: đường Đ, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/7/2020). *(Vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh T – thuộc Công ty Luật TNHH Sao Thái Dương – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt ngày 14/01/2021, vắng mặt khi tuyên án)*

- *Bị đơn:* Phòng Công chứng S; địa chỉ: đường V, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2017). *(Có mặt ngày 14/01/2021, vắng mặt khi tuyên án)*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1954; Địa chỉ: đường K, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Nguyễn Thị Trà My, sinh năm 1984 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Địa chỉ: đường N, Phường O, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2016). *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liên: Luật sư Đoàn Thị Hồng L1 thuộc Văn phòng Luật sư Phú Luật – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt ngày 14/01/2021, vắng mặt khi tuyên án)*

- *Người làm chứng:* Ông Bùi T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: đường R, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc B và ông Võ Thanh N là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 09/9/2011, ông Nguyễn Ngọc B có đến gặp bà L vay số tiền 2.200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận miệng là 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 09/9/2011 đến ngày 09/3/2012), có ký giấy thế chấp - vay mượn tiền cùng ngày. Đồng thời để làm tin, ông B ký kết Hợp đồng bán nhà tại địa chỉ 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L với giá 2.200.000.000 đồng. Sau đó khoảng 01 năm, ngày 20/12/2012 ông B đến gặp bà L vay thêm 400.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 20/12/2012 đến ngày 20/6/2013, có ký Giấy thỏa thuận cùng ngày. Tuy nhiên nội dung Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012 ghi nhận trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 20/12/2012 ông B sẽ trả cho bà L số tiền là 3.930.000.000 đồng (gồm 2.200.000.000 đồng tiền gốc mượn, 1.330.000.000 đồng tiền lãi 12 tháng và 400.000.000 đồng mượn ngày 20/12/2012), đồng thời, bà L và ông B đã đến Phòng Công chứng S ký kết hủy bỏ hợp đồng đã ký ngày 09/9/2011 và ký lại Hợp đồng mua bán căn nhà số 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.930.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 để đảm bảo cho khoản vay nêu trên.

Do ông B và bà L không có quan hệ mua bán nhà, việc ký hợp đồng mua bán nhà nhằm đảm bảo cho việc vay tiền nên ông B đã khởi kiện Phòng Công chứng S yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông B và bà L là vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L, ông B xác nhận còn nợ tiền vay của bà L tổng cộng 2.600.000.000 đồng. Do lãi suất quá cao nên ông B không có khả năng thanh toán, nay ông B chỉ đồng ý trả tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng, đề nghị được miễn giảm tiền lãi.

Trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, Phòng Công chứng S do bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 20/12/2012, ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L có đến Phòng Công chứng S và cùng ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa chỉ 504 (phía sau) đường Cách Mạng THáng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012. Hồ sơ xuất trình, đang lưu trữ gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng, Giấy tờ tùy thân các bên, Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản giao dịch (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN ngày 19/5/2009; Thông báo lệ phí trước bạ ngày 12/3/2009); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông B; Hộ khẩu của hai bên mua bán. Tại thời điểm công chứng, tài sản trên không có tranh chấp, ngăn chặn (có tra cứu trên mạng thông tin chung về công chứng của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định của Luật Công chứng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai… tài sản trên đã đủ điều kiện, thủ tục giao dịch theo quy định. Các bên đã ký, điểm chỉ vào bản Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đều có ghi rõ "đã đọc và đồng ý" trong bản lưu tại Phòng Công chứng S. Như vậy việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên, căn cứ hồ sơ lưu trữ có thể hiện đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu của ông B đề nghị tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là không hợp lý. Tuy nhiên, quá trình làm việc tại Tòa, phía ông B bà L đều xác định việc ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên là để làm tin việc vay tiền nên cả hai bên đồng ý giải quyết hợp đồng vay và đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng nên Phòng công chứng S đồng ý và xác định rõ là phòng công chứng không vi phạm gì trong quá trình công chứng.

Trong Đơn yêu cầu độc lập ngày 29/12/2015, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim L do bà Nguyễn Thị Trà M là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 09/9/2011, ông Nguyễn Ngọc B có đến gặp bà L vay số tiền 2.200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng vì ông B cần vốn làm ăn. Cùng ngày, bà L và ông B có ký giấy thế chấp và vay mượn thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 09/9/2011 đến ngày 09/3/2012). Đồng thời để làm tin, ông B ký kết Hợp đồng bán nhà tại địa chỉ 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L với giá 2.200.000.000 đồng. Theo đó ông B cam kết đến hạn mà ông B không trả lãi đầy đủ thì sẽ bán căn nhà trên cho bà.

Sau đó khoảng 01 năm, ông B đến gặp bà và thỏa thuận bồi thường thiệt hại cho bà là 1.330.000.000 đồng, đồng thời ông B yêu cầu bà L đưa thêm 400.000.000 đồng với cam kết trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 20/12/2012 sẽ trả cho bà toàn bộ số tiền là 3.930.000.000 đồng và thêm lãi suất 1%/tháng. Nếu sai hẹn, ông B đồng ý bán căn nhà trên cho bà L với giá 3.930.000.000 đồng. Vì

vậy, ngày 20/12/2012, bà L và ông B đã đến Phòng Công chứng S ký kết hủy bỏ hợp đồng đã ký ngày 09/9/2011 và ký lại Hợp đồng mua bán căn nhà số 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.930.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012. Hiện ông B khởi kiện Phòng Công chứng S yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 vô hiệu thì bà L đồng ý.

Tuy nhiên, bà L yêu cầu ông B phải trả ngay cho bà L số tiền tạm tính là 3.510.500.000 đồng, cụ thể: Tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 09/9/2011 đến ngày 09/10/2015 theo mức lãi suất 9%/năm là 808.500.000 đồng; Tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 20/12/2012 đến ngày 20/10/2015 với lãi suất 9%/năm là 102.000.000 đồng.

Trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Bùi T1 trình bày:

Nguyên trước đây, ông T1 và ông B có quen biết nhau, ông B nhờ ông T1 liên hệ giúp ông B vay một số tiền để làm ăn. Sau đó ông T1 có liên hệ và giới thiệu bà L cho ông B. Hai bên thống nhất bà L sẽ cho ông B vay số tiền 2.200.000.000 đồng với lãi suất là 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 09/9/2011 đến ngày 09/3/2012. Ngày 09/9/2011, tại Ngân hàng VIB – Phan Đăng Lưu, ông T1 có chứng kiến bà L đã đưa cho ông B số tiền 2.200.000.000 đồng. Đồng thời để làm tin, ông B đã ký Hợp đồng bán căn nhà số 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L với giá 2.200.000.000 đồng. Theo đó ông B cam kết đến hạn ông B không trả vốn và lãi đầy đủ thì sẽ bán căn nhà trên cho bà L. Sau đó khoảng 1 năm, ông B nhờ ông T1 đến gặp bà L để thương lượng giải quyết sự việc nêu trên. Ông B đồng ý thỏa thuận bồi thường thiệt hại cho bà L là 1.330.000.000 đồng, đồng thời ông B yêu cầu bà L đưa thêm 400.000.000 đồng với cam kết trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 20/12/2012 sẽ trả cho bà toàn bộ số tiền là 3.930.000.000 đồng và thêm lãi suất 1%/tháng. Nếu sai hẹn, ông B đồng ý bán căn nhà trên cho bà L với giá 3.930.000.000 đồng. Ngày 20/12/2012, bà L và ông B đã đến Phòng Công chứng S ký kết hủy bỏ hợp đồng đã ký ngày 09/9/2011 và ký lại Hợp đồng mua bán căn nhà số 504 (phía sau) đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.930.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012. Đồng thời ông T1 có chứng kiến việc bà L giao tiếp cho ông B số tiền 400.000.000 đồng tại Phòng công chứng S.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông Võ Thanh N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc B - Luật sư Trần Thanh T trình bày: Hôm nay đại diện của ông B - ông Võ Thanh N vắng mặt do bận việc. Luật sư T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, xác định Hợp đồng mua

bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông B và bà L là vô hiệu. Xác nhận ông B còn nợ bà L số tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng và nợ lãi tính tới ngày 14/01/2021 là 2.141.178.082 đồng, tổng cộng: 4.741.178.082 đồng theo như bảng tính của đại diện bà L yêu cầu và xuất trình tại phiên tòa là đúng. Tuy nhiên hiện ông B chưa có khả năng trả tiền nên đề nghị tháng 02/2021 mới trả tiền cho bà L.

Bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng S trình bày: Phòng công chứng S giữ nguyên ý kiến về việc công chứng hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Do ông B và bà L ký văn bản công chứng nhằm che dấu giao dịch vay tài sản mà Phòng công chứng S không thể biết được nên ông B yêu cầu xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông B và bà L vô hiệu thì Phòng công chứng S đồng ý. Tuy nhiên, Phòng công chứng S xác định rõ việc văn bản công chứng vô hiệu không phải do lỗi của Phòng Công chứng và Phòng công chứng S không phải chịu bất cứ khoản chi phí tố tụng nào trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị Trà M là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa bà L và ông B là vô hiệu. Bà L giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc ông B có trách nhiệm trả cho bà L số tiền nợ gốc là 2.600.000.000 đồng và tiền nợ lãi tính tới ngày 14/01/2021 là 2.141.178.082 đồng, tổng cộng: 4.741.178.082 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông B trả hết tiền nợ cho bà L thì bà L trả bản chính giấy tờ nhà của ông B mà bà L đang giữ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L - Luật sư Đoàn Thị Hồng L1 trình bày: Căn cứ Điều 463, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L và ý kiến của bà L.

Người làm chứng ông Bùi T1 có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

-Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B do nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập

phiên tòa lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, đồng thời do bà L có yêu cầu độc lập nên đề nghị Hội đồng xét xử thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể bà L là nguyên đơn, ông B là bị đơn, Phòng công chứng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông B và bà L vô hiệu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà L buộc bị đơn ông B trả cho nguyên đơn bà L số tiền nợ gốc là 2.600.000.000 đồng và tiền nợ lãi tính tới ngày 14/01/2021 là 2.141.178.082 đồng, tổng cộng: 4.741.178.082 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật và bà L có trách nhiệm trả bản chính giấy tờ nhà cho ông B.

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 nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Ngọc B có đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng chứng nhận số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 vô hiệu, bà Nguyễn Thị Kim L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông B trả lại số tiền vay nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông Nguyễn Ngọc B có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh có trụ sở tại quận Tân Bình nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

[3] Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, ông Võ Thanh N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc khởi kiện và Tòa án ra đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B. Đồng thời, trong vụ án này người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là yêu cầu trả tiền đã vay, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết yêu cầu độc lập và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể như sau:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trở thành nguyên đơn, ông Nguyễn Ngọc B trở thành bị đơn, Phòng công chứng S trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L lập tại Phòng công chứng S là vô hiệu, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227

Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, do Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, ông Võ Thanh N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc khởi kiện Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B.

[5] Đối với yêu cầu trả tiền vay của bà Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử xét:

[5.1] Căn cứ Giấy thế chấp – vay mượn tiền ngày 09/9/2011 và "Biên nhận tiền" được ghi tay ở mặt sau của Giấy ngày 09/9/2011, Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012 lập giữa ông B và bà L; lời khai nhận của ông B, bà L trong quá trình làm việc tại Tòa, lời khai của người làm chứng ông Bùi T1 thì có đủ cơ sở xác định giữa hai bên ông B và bà L có xác lập hợp đồng vay tài sản.

Xét Giấy thế chấp – vay mượn tiền ngày 09/9/2011 có ghi nhận "nếu đến hạn phải trả nợ gốc số tiền 2.200.000.000 đồng cho bên A mà bên B vẫn chưa có tiền để trả lại số tiền trên cho bên A mà bên B vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng lãi (lãi theo thỏa thuận) đầy đủ cho bên A thì 2 bên thỏa thuận tiếp để gia hạn thêm thời gian cho giấy thế chấp, vay mượn tiền này", bà L và ông B đều trình bày hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 5%/tháng nhưng không ghi vào hợp đồng, như vậy có cơ sở xác định hai bên có thỏa thuận lãi suất khi vay tiền.

Xét Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012, nội dung có thể hiện 2.200.000.000 đồng tiền gốc mượn, 1.330.000.000 đồng tiền lãi 12 tháng và 400.000.000 đồng là tiền mượn ngày 20/12/2012; có thỏa thuận lãi suất 1%/tháng. Bà L và ông B đều xác định chỉ vay số tiền gốc 2.200.000.000 đồng vào ngày 09/9/2011 và 400.000.000 đồng vào ngày 20/12/2012, tổng cộng tiền vay là 2.600.000.000 đồng.

Về thời hạn vay: Giấy thế chấp – vay mượn tiền ngày 09/9/2011 có ghi "Bên A cho Bên B mượn tiền trong thời gian từ 1 đến 6 tháng: kể từ ngày 09-09-2011 cho đến ngày 09-03-2012". Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012 có ghi "Thời hạn thỏa thuận bên A trả tiền cho bên B từ ngày 20 thang 12 năm 2012 đến ngày 20 tháng 6 năm 2013".

Như vậy, giữa ông B và bà L đã giao kết 02 hợp đồng vay tài sản có thời hạn theo Điều 471 Bộ Luật Dân sự năm 2005 với tổng số tiền vay là 2.600.000.000 đồng. Do đã quá thời hạn mà chưa trả tiền nên ông B có trách nhiệm trả tiền vay cho bà L theo Điều 474 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

[5.2] Về lãi suất:

Ông B trình bày hàng tháng ông B có trả lãi đầy đủ, bà L trình bày ông B chưa trả tiền lãi cho bà, lời trình bày của ông B không được bà L thừa nhận, ông B cũng không có chứng cứ gì về việc có trả tiền lãi cũng như không có yêu cầu xem xét về tiền lãi đã trả.

Bà L yêu cầu ông B trả tiền lãi là 2.141.178.082 đồng, cụ thể: Đối với số tiền 2.200.000.000 đồng, được tính từ thời điểm vay là từ ngày 09/9/2011 đến ngày 14/01/2021 là 112 tháng, 5 ngày; theo mức lãi suất 9%/năm là 1.850.712.329

đồng. Đối với số tiền 400.000.000 đồng, được tính từ thời điểm vay là từ ngày 20/12/2012 đến ngày 14/01/2021 là 96 tháng, 25 ngày; theo mức lãi suất 9%/năm là 290.465.753 đồng.

Xét thấy khi vay các bên có thỏa thuận mức lãi suất là 5% và 1% 1 tháng, nay bà L chỉ yêu cầu tính mức lãi suất theo mức 9%/năm là phù hợp với quy định pháp luật và có lợi cho ông B. Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B cũng xác định việc tính lãi của phía bà L là đúng. Do đó, hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về tiền lãi của bà L.

[5.3] Về thời hạn thanh toán: Việc ông B vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã gây thiệt hại đến quyền lợi của bà L nên yêu cầu thanh toán một lần số tiền nợ khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên chấp nhận.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L, buộc ông B có trách nhiệm trả cho bà L số tiền nợ gốc 2.600.000.000.000 đồng và tiền lãi 2.141.178.082 đồng, tổng cộng: 4.741.178.082 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.4] Theo lời thừa nhận của ông B, bà L phù hợp nội dung thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012 giữa ông B và bà L có thỏa thuận nội dung việc chuyển nhượng đối với căn nhà 504 (phía sau) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 3.930.000.000 đồng. Giá tiền thỏa thuận mua bán là số tiền ông B vay và tiền lãi đồng thời có thỏa thuận về việc hoàn trả tiền và trả lại quyền sở hữu nhà giữa hai bên. Thực hiện nội dung thỏa thuận, hai bên đã đến Phòng công chứng S để ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, việc ký kết là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, che dấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên. Do đó, Hội đồng xét xử khi giải quyết hợp đồng vay tiền đồng thời với việc xem xét giao dịch phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L lập tại Phòng công chứng S.

Theo quy định tại Điều 129 BLDS 2005 thì "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu*". Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự được xác lập từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L lập tại Phòng công chứng S là vô hiệu.

[5.5] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005 thì "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản*

giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Hai bên tham gia giao dịch, ông B và bà L đều biết được mục đích khi ký kết hợp đồng như vậy cả hai đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Phòng công chứng S không có lỗi khi thực hiện công chứng, chứng thực.

Theo Giấy thế chấp – vay mượn tiền lập ngày 09/9/2011 thể hiện khi vay tiền ông B có thế chấp bộ hồ sơ là giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở đối với nhà số 504 (phía sau) Cách Mạng tháng tháng, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía bà L cũng thừa nhận có giữ giấy tờ trên. Do đó, bà L có trách nhiệm trả lại cho ông B bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/5/2009 đối với bất động sản tại 504 (phía sau) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc B; bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/3/2009 của Chi cục thuế Quận 3 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Khoản 6 Điều 18 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sung quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông B đã nộp.

Bà L yêu cầu ông B trả 4.741.178.082 đồng, được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại căn cứ vào Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông B phải chịu án phí trên số tiền 4.741.178.082 đồng phải thanh toán nên án phí ông B phải chịu là 112.741.178 đồng.

Hoàn lại cho bà L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 471, Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 6 Điều 18, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B (đã được thay đổi địa vị tố tụng thành bị đơn) về việc tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L lập tại Phòng công chứng S.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L (đã được thay đổi địa vị tố tụng thành nguyên đơn):

Buộc ông Nguyễn Ngọc B trả cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 4.741.178.082 (Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi mốt triệu một trăm bảy mươi tám ngàn không trăm tám mươi hai) đồng (bao gồm nợ gốc là 2.600.000.000 đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 14/01/2021 là 2.141.178.082 đồng) để chấm dứt nghĩa vụ phát sinh theo giấy thế chấp – vay mượn tiền ngày 09/9/2011 và giấy thỏa thuận ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L.

Thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Xác định giao dịch dân sự được xác lập từ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 054102, quyển số 12, ngày 20/12/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Kim L lập tại Phòng công chứng S là vô hiệu.

4. Bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc B 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/5/2009 đối với bất động sản tại 504 (phía sau) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc B; 01 (Một) bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/3/2009 của Chi cục thuế Quận 3 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Sung quỹ nhà nước số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Ngọc B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0003707 ngày 01/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Ngọc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.741.178 (Một trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi mốt ngàn một trăm bảy mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.105.000 (Năm mươi mốt triệu một trăm lẻ năm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0005174 ngày 30/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

7. 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 thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND QTB;
- CCTHADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (…).

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

Bành Kim Phượng