

Bản án số: **882/2019/DS-PT**
Ngày: 09/10/2019
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô
hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Hoàng
2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị
Diễm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 và ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 340/DSPT ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc “ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2019/DSST ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4148/2019/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 7736/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7978/2019/QĐPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Kha Tú P**, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: 357/47A đường H, Phường M, Quận S, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn B, sinh năm: 1952 (Có mặt)

(theo văn bản ủy quyền số 009087 ngày 20/5/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Sài Gòn)

Địa chỉ: 313 Lô 11 cư xá T, Phường 2, quận B, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: 283/15 Đường P, phường P, Quận M, Thành phố H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Minh T – Văn phòng luật sư T chi nhánh tại Thành phố H (Vắng mặt).

Địa chỉ: 283/15 Đường P, phường P, Quận M, Thành phố H

Bị đơn: Bà **Đặng Thị Thanh V**, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: 142 đường B, phường P, Quận M, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Nguyên H, sinh năm: 1994 (Vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/10/2019)

(Theo văn bản ủy quyền số 006866 ngày 07/3/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng H)

Địa chỉ: 171 đường N, phường Đ, Quận M, Thành phố H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đại N – Công ty Luật TNHH Một thành viên Đ (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 171 đường N, phường Đ, Quận M, Thành phố H

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Khru K, sinh năm: 1961

Địa chỉ: 2/1A đường Minh Phụng, Phường 5, Quận S, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn Bé, sinh năm: 1952; (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số 012506 ngày 11/7/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Sài Gòn)

Địa chỉ: 313 Lô 11 cư xá T, Phường 2, quận B, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: 283/15 Đường P, phường P, Quận M, Thành phố H

2. Văn phòng công chứng H (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H Ngụ); (Vắng mặt)

Địa chỉ: 198A đường Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q

Địa chỉ: 357/47A đường H, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kha Tú P, sinh năm: 1961, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn B, sinh năm: 1952; (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019)

Địa chỉ: 313 Lô 11 cư xá T, Phường 2, quận B, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: 283/15 Đường P, phường P, Quận M, Thành phố H

4. Bà Kha Nguyệt Tiên, sinh năm: 1965 (yêu cầu xét xử vắng mặt)

5 Bà Lê Thị Thảo Sương, sinh năm: 1994 (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 357/47A Đường H, Phường M, Quận S, Thành phố H

Người làm chứng: Ông Phan Văn Quang, sinh năm: 1975; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 43, lầu 4, số 5 đường C, Phường H, Quận B, Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm

Nguyên đơn ông Kha Tú P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2014 ông và vợ là bà Khuru K có vay tiền của ông Phan Văn Q. Do không có tiền trả nợ, nên ông Quang có giới thiệu cho vợ chồng ông gặp bà Đặng Thị Thanh V để vay tiền trả nợ cho ông Q. Vợ chồng ông đã vay của Bà V số tiền 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng), lãi suất vay là 3%/tháng, 03 tháng đóng lãi một lần. Tuy nhiên, hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà bà V yêu cầu vợ chồng phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 357/47A Đường H, Phường M, Quận S thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 21380/2002 do UBND Quận S cấp ngày 25/11/2002 – gọi tắt là GCN vào sổ số 21380/2002). Vợ chồng ông đồng ý theo đề nghị của bà V.

Vào ngày 24/5/2016 vợ chồng ông và bà V đã lập văn bản thỏa thuận về việc mua bán nhà, đất với nội dung: vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho bà V với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng). Bà V sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 70.000.000.000đ, cho vợ chồng ông ngay sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán tại tổ chức công chứng. Đồng thời hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng ông được quyền mua lại nhà, đất trên bằng đúng với giá ban đầu là 70.000.000.000đ, với lãi phạt 3% tháng; Trong thời hạn 12 tháng thì bà V không được quyền đăng bộ sang tên căn nhà và quyền sử dụng đất trên; Vợ chồng ông vẫn được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và kinh doanh tại nhà, đất nêu trên.

Vào ngày 26/5/2016 các bên đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 015406, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 38 (BĐĐC) phường M, Quận S với diện tích đất ở là: 3204,95m², diện tích xây dựng là: 2041,1m², diện tích sàn xây dựng là: 2113,1m² theo GCN vào sổ số 21380/2002 cho bà V với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ. Hai bên có làm biên nhận nhận tiền, trong đó nhận tiền mặt 50 tỷ đồng và nhận chuyển khoản qua tài khoản của ông Khuru K số 060088668483 tại Ngân hàng Sacombank là 20 tỷ đồng. Mặc dù trên biên nhận tiền ghi vợ chồng ông nhận 70 tỷ đồng nhưng thực tế thì bà V chỉ giao cho vợ chồng ông 63.700.000.000đ (Sáu mươi ba tỷ, bảy trăm triệu đồng), do bà V trừ trước 03 (ba) tháng tiền lãi với số tiền là 6.300.000.000đ (Sáu tỷ, ba trăm triệu đồng). Đồng thời bà V có viết biên nhận ngày 26/5/2016 là có nhận của vợ chồng ông 6.300.000.000 đồng, tiền lãi phạt

ông P thanh toán trước 03 tháng.

Hợp đồng số công chứng 015406, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2016 nêu trên, là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa vợ chồng ông và bà V. Bởi lẽ tại thời điểm giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà, đất này thì đã có người hỏi mua nhà của ông với giá là 144 tỷ đồng; Thực tế vợ chồng ông vẫn tiếp tục quản lý và sản xuất kinh doanh tại nhà, đất trên. Do diện tích nhà, đất có thay đổi do bị giải tỏa mở rộng kênh Lò Gốm nên ngày 30/5/2016 ông đã tiến hành thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận. Sau khi được cấp đổi thành giấy chứng nhận số BX 242520, vào sổ cấp giấy chứng nhận số SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp ngày 15/7/2016 thì vợ chồng ông cũng giao bản chính cho bà V giữ.

Nay ông Khuru K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng công chứng H công chứng, số công chứng 015406, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2016 giữa vợ chồng ông với bà Đặng Thị Thanh V, vô hiệu do giả tạo

Do bà V trừ luôn 03 tháng tiền lãi đầu tiên là 6.300.000.000 đồng nên Vợ chồng ông chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền vốn vay là 63.700.000.000 đồng chứ không đồng ý trả 70 tỷ đồng; đối với tiền lãi của ba tháng đã trả 6.300.000.000 đồng (Sáu tỷ, ba trăm triệu đồng), đại diện theo ủy quyền của ông P không yêu cầu Tòa án tính lại; tiền lãi 09 tháng còn lại trong hạn hợp đồng vay thì Vợ chồng ông P chỉ đồng ý trả cho bà V theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định. Sau 12 tháng không thỏa thuận lãi, nên kể từ ngày 27/5/2017 đến nay thì vợ chồng ông P không đồng ý trả lãi cho bà V vì hai bên không có thỏa thuận trả lãi.

Vợ chồng ông P đồng ý tiếp tục giao cho bà V giữ bản chính GCN số BX 242520, sổ vào sổ SC27984 ngày 15/7/2016 cho đến khi vợ chồng ông P trả hết nợ cho bà V.

Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/02/2017 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về số tiền chi phí định giá tài sản là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) ông P tự nguyện nộp.

Bị đơn - bà Đặng Thị Thanh V (có đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 24/5/2016 bà Đặng Thị Thanh V có ký thỏa thuận mua của vợ chồng ông Kha Tú P, bà Khuru K, căn nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S theo GCN vào sổ số 21380/2002 do UBND Quận S cấp ngày 25/11/2002, với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận: trong thời hạn 12 tháng, bà V không làm thủ tục

đăng bộ, sang tên đổi với tài sản đã mua để cho ông P, bà K chuộc lại tài sản trên. Đồng thời ông P, bà K chấp nhận trả cho bà V khoản tiền lãi phạt 3%/tháng (căn cứ theo giá mua tài sản) nếu vợ chồng ông P chuộc lại tài sản trong thời hạn nêu trên.

Vào ngày 26/5/2016, các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H đối với căn nhà trên, với giá 70.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký công chứng, bà V đã giao đủ số tiền mua bán nhà là 70.000.000.000 đồng, cho vợ chồng ông P. Do vợ chồng ông P khẳng định sẽ mua lại tài sản nhà, đất trên trong thời hạn 12 tháng nên vợ chồng ông P tự nguyện trả trước cho bà V 03 tháng tiền lãi phạt là 6.300.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán ghi nhận là ông P, bà K có trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện cho bà V thực hiện đăng ký sang tên đổi với tài sản trên; bà V được quyền sở hữu nhà, đất trên tại thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên. Mặc dù vậy, phía bà V vẫn tôn trọng thỏa thuận giữa hai bên, để cho vợ chồng ông P, quản lý và khai thác tài sản trên và đồng ý cho vợ chồng ông P, làm thủ tục cấp mới GCN; phía bà V không làm thủ tục đăng bộ tài sản trong thời hạn 12 tháng để vợ chồng ông P có điều kiện mua lại tài sản.

Nay bà V xác định không có hợp đồng vay giữa bà V và vợ chồng ông P đối với số tiền 70.000.000.000 đồng.

Hiện bà V đang giữ bản chính GCN số BX 242520, sổ vào sổ SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp ngày 15/7/2016 cho ông Kha Tú P và bà Khru K.

Bà V có yêu cầu phản tố:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016, số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng nhận giữa bà Đặng Thị Thanh V với ông Kha Tú P, bà Khru K là hợp pháp;

Bà Đặng Thị Thanh V được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ, sang tên đổi với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S;

Buộc ông Kha Tú P và bà Khru K bàn giao toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S cho bà Đặng Thị Thanh V;

Tại bản tự khai ngày 25/10/2018, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Khru K trình bày:

Giống lời trình bày của ông Kha Tú P về việc có vay tiền của bà Đặng Thị Thanh V 70.000.000.000 đồng lãi suất 3% tháng, theo sự giới thiệu của ông Phan Văn Quang (chủ nợ cũ của vợ chồng ông P, bà K). Theo đề nghị của bà V

do số tiền vay quá lớn, cần tài sản để đảm bảo, vì vậy bà V yêu cầu vợ chồng ông bà phải ký hợp đồng mua bán nhà đất tại số 357/47A Đường H, Phường M, Quận S thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà cho bà V. Để vợ chồng bà yên tâm, bà V có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập vi bằng số 475/2016/VB-TPLQ5 ngày 24/5/2016 về việc ký kết thỏa thuận hợp đồng mua bán theo đó bà V không được đăng bộ sang tên nhà, đất trên trong thời hạn 12 tháng để vợ chồng bà có thời gian chuộc lại tài sản. Ngày 26/5/2016 các bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016, số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật – vay tiền giữa các bên.

Mặc dù biên nhận tiền, bà V đã giao đủ cho vợ chồng bà số tiền là 70.000.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng bà chỉ nhận được 63.700.000.000 đồng, do bà V cản trừ 03 tháng tiền lãi là 6.300.000.000 đồng, theo biên nhận ngày 26/5/2016.

Nay bà Khuru K cùng yêu cầu với ông Kha Tú P.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11/10/2018 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng H Ngụ (tên cũ: Văn phòng công chứng H) trình bày: Hợp đồng mua bán nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S do công chứng viên Văn phòng công chứng H chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 42 Luật công chứng năm 2014, việc công chứng, chứng thực được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng H, văn bản công chứng được các bên ký đầy đủ vào từng trang, có lời chứng của công chứng viên theo đúng quy định. Tại thời điểm công chứng những người tham gia giao dịch đều hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng trước khi ký vào hợp đồng. Như vậy về trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng viên công chứng H công chứng ngày 26/5/2016, số công chứng: 015406 là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 29/01/2019 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Kha Nguyệt Tiên trình bày: Bà là em ruột của ông Kha Tú P. Hiện nay bà đang ở tại nhà, đất số 357/47A Đường H, Phường M, Quận S. Bà Tiên không có yêu cầu tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 21/3/2019 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thảo Sương trình bày: Bà là cháu của ông Kha Tú P. Hiện nay bà đang ở tại nhà, đất số 357/47A Đường H, Phường M, Quận S. Bà Sương không có yêu cầu tranh chấp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty Trách nhiệm hữu

hạn Quế Lâm (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Công ty TNHH Quế Lâm hoạt động kinh doanh tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S từ năm 2003 đến nay do ông Kha Tú P làm giám đốc. Sau khi vợ chồng ông P, bà K ký hợp đồng mua bán nhà, đất với bà V thì Công ty TNHH Quế Lâm vẫn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ này. Công ty TNHH Quế Lâm không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 06/12/2018 người làm chứng - ông Phan Văn Quang trình bày: Ngày 07/11/2014 ông có cho vợ chồng bà Khuru K, ông Kha Tú P mượn ông số tiền 22.500.000.000 đồng. Đến ngày 26/5/2016 ông P và bà K đã thanh toán đủ cho ông số tiền đã vay, và không còn nghĩa vụ gì với nhau. Việc ông Kha Tú P, bà Khuru K có vay tiền của bà Đặng Thị Thanh V hay không, vay nợ như thế nào thì ông không biết, không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, ông không có bất cứ yêu cầu nào đối với các bên trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2019/DSST ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kha Tú P:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H Ngụ) công chứng, vô hiệu do giả tạo

- Xác định giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền ngày 26/5/2016 giữa ông Kha Tú P, bà Khuru K với bà Đặng Thị Thanh V có hiệu lực.

Buộc ông Kha Tú P và bà Khuru K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Thanh V số tiền vốn vay là 70.000.000.000 đồng và tiền lãi là: 22.309.875.000 đồng. Thời gian thanh toán làm một lần kể từ 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 về mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Bà V trả lại cho ông P và bà K bản chính GCN số BX 242520, sổ vào sổ SC27984, ngày 15/7/2016, ngay sau khi ông P và bà K đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh V về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S giữa ông Kha Tú P, bà Khuru K với bà Đặng Thị Thanh V là hợp pháp; cho bà được quyền liên hệ

với các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng bộ, sang tên chủ sở hữu đối với nhà, đất nêu trên; và buộc vợ chồng ông P, bà K phải giao trả căn nhà 357/47A Đường H, Phường M, Quận S cho bà V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Tú P do ông Phan Văn Bé đại diện về việc tự nguyện nộp 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá theo hai nhận ngày 11/9/2018 và 02/4/2019. Ông Kha Tú P đã nộp đủ tiền chi phí định giá.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/6/2019 bà Khuru K kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét lại tiền lãi đã trả và tiền lãi phải trả trên số tiền thực tế vay

Tại Phiên Tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bà Khuru K bổ sung kháng cáo yêu cầu: tính lại tiền lãi phải trả sau khi trừ 6.300.000.000 đồng, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định (9% năm) kể từ ngày vay 26/5/2016 đến ngày 26/5/2017. Kể từ sau ngày 26/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm do phía bà V buộc vợ chồng ông Phí giao nhà và có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch căn nhà nên nhà không được giao dịch mua bán, vợ chồng ông P không có khả năng trả nợ cho bà V, vì vậy bà Khuru K đề nghị không tính lãi trong khoảng thời gian này. Thời hạn trả trong 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Kha Tú P cùng ý kiến với bà K

- Đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thanh V yêu cầu y án sơ thẩm. Vì đây là hợp đồng mua bán nhà và nếu bên bán – vợ chồng ông P không muốn bán nữa thì bà V sẽ thu hồi lại tiền nhanh chóng, nên không kháng cáo án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Quế Lâm yêu cầu Tòa xét xử theo pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Giao dịch vay tiền là có thật. Theo Điều 476 Bộ Luật Dân sự năm 2005, thì lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng”. Hợp đồng trên được xác định là hợp đồng vay có lãi và không kỳ hạn. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) sửa án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm và bổ sung quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa

án nhân dân Quận S.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – ông Kha Tú P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do giả tạo; xác định giao dịch thật là giao dịch vay tiền. Bị đơn – bà Đặng Thị Thanh V yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà hợp pháp. Đây là yêu cầu phản bác. Cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố, là không đúng. Tuy nhiên bà V không kháng cáo đối với yêu cầu “phản tố” bị bác, nên cấp phúc thẩm không xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đơn yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, đã được HĐXX giải quyết bằng một Quyết định riêng số 365/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/10/2019, ngay tại phiên Tòa.

Đơn kháng cáo của bà Khuru K (nhận bản vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và nhận bản án ngày 12/6/2019), nộp đến Tòa ngày 26/6/2019 trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Tòa cấp phúc thẩm xét xử trong phạm vi nội dung kháng cáo. Kháng cáo và kháng cáo bổ sung không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu – xoay quanh nội dung tiền lãi, thời hạn trả, nên HĐXX chấp nhận xem xét.

Ông Phan Văn Bé nộp “giấy ủy quyền ngày 11/7/2019” của bà Khuru K ủy quyền cho ông Bé tham gia tố tụng, nộp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nên chấp nhận tư cách đại diện.

Bà Kha Nguyệt Tiên, Lê Thị Thảo Sương có đơn trình bày không có yêu cầu tranh chấp và yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt.

Phiên Tòa lần thứ nhất được khai mạc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4148/2019/QĐXXPT-DS ngày 10/9/2019, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên Tòa lúc 8 giờ ngày 26/9/2019. Đương sự và Luật sư Nguyễn Minh Tường (bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Kha Tú P) đã được tổng đạt hợp lệ triệu tập xét xử, nhưng vắng mặt đương sự nên hoãn phiên Tòa.

Đương sự và Luật sư Nguyễn Minh Tường (bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Kha Tú P) đã được tổng đạt hợp lệ triệu tập xét xử tại phiên tòa lần thứ hai theo Quyết định hoãn phiên tòa số 7736/2019/QĐPT-DS ngày 26/9/2019, giấy triệu tập xét xử lúc 8 giờ ngày 02/10/2019, nhưng Luật sư Nguyễn Minh Tường có đơn đề ngày 30/9/2019 “*xin hoãn phiên tòa ... vì bận công tác Hà Nội*”, là không chính đáng. Mặt khác, Luật sư Tường tham gia bảo vệ quyền, lợi

ích hợp pháp cho ông Kha Tú P – nguyên đơn không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

Phiên tòa lần hai được mở ngày 02/10/2019 (đã xong phần thủ tục bắt đầu tại phiên Tòa, kết thúc phần tranh luận). Trong giai đoạn tạm ngừng phiên Tòa, vào ngày 03/10/2019 đại diện theo ủy quyền của bà Khuru K – ông Bé nộp thẻ Luật sư, đơn nhờ Luật sư Nguyễn Minh Tường tham gia bảo vệ quyền lợi cho bà Khuru K, do đó không chấp nhận tư cách Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Khuru K tham gia tố tụng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Khuru K:

Tại *Văn bản thỏa thuận* ngày 24/5/2016 Vợ chồng ông P và bà K đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, phường M, Quận S cho bà V với giá 70.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Điều 4, Điều 5 của Văn bản, qui định cho vợ chồng ông P được quyền mua lại căn nhà trên bằng đúng với giá bán ban đầu là 70.000.000.000 đồng, thời gian mua lại nhà là bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại tổ chức công chứng và phải trả lãi phạt là 3%/tháng. Đồng thời trong thời hạn 12 tháng này thì bên bà V không được quyền đăng bộ sang tên căn nhà trên và vợ chồng ông P được tiếp tục sử dụng, kinh doanh căn nhà trên trong thời gian này. Văn bản được Văn phòng thừa phát lại Quận 5 lập vi bằng.

Ngày 26/5/2016 hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên được công chứng số 015406 quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H.

Xét giao dịch mua bán nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S, theo Hợp đồng nêu trên, đã được công chứng – phát sinh hiệu lực của hợp đồng, theo Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Về bản chất của giao dịch mua bán nhà ở có thật hay giả tạo, do không có kháng cáo, kháng nghị phần này, nên HĐXX không xem xét.

Án sơ thẩm xác định ông P, bà Khuru K có giao dịch vay số tiền 70.000.000.000 đồng của bà V kể từ ngày 26/5/2016, chưa trả vốn và lãi. Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có hiệu lực từ ngày 15/3/2019 để giải quyết vụ án.

Xét Các bên có ký giao nhận tiền theo *Biên nhận tiền* đề ngày 26/5/2016. Mặt khác, cùng ngày 26/5/2016 bà V có ký nhận của ông P, bà Khuru K 6.300.000.000 đồng, trong một *Biên nhận tiền* riêng độc lập, đây là “ ... *tiền lãi phạt ông P thanh toán trước 3 (ba) tháng theo văn bản thỏa thuận được lập tại Văn phòng thừa phát lại Quận 5*”. Do đó không thể xác định khoản tiền

6.300.000.000 đồng, là tiền lãi đã trả của vốn vay 70.000.000.000 đồng, mà là khoản tiền vợ chồng ông P chấp nhận đóng *lãi phạt*, để sẽ được *quyền mua lại căn nhà đã bán* theo Văn bản thỏa thuận ngày 24/5/2016.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Khuru K: yêu cầu được căn trừ 6.300.000.000 đồng vào vốn vay rồi mới tính lãi; án sơ thẩm xử buộc bà V trả lại 6.300.000.000 đồng cho vợ chồng ông P bà Khuru K, sau khi xác định số tiền vốn vay và lãi phải trả theo qui định pháp luật, là đúng.

Xét thỏa thuận lãi: theo sự thừa nhận của các bên: Vợ chồng ông P, bà Khuru K và bà V có thỏa thuận lãi suất 3% tháng. Xét sự thỏa thuận vượt quá qui định của pháp luật; khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2005 quy định “ *Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng*”; Theo Quyết định số 2868/QĐ -NHNN ngày 29/11/2010 quy định mức lãi suất cơ bản 9%/năm tương đương 0,75%/tháng. Và tính đến thời điểm giao dịch ngày 26/5/2016, thì mức lãi suất cơ bản vẫn không thay đổi.

Như vậy, lãi suất các bên chỉ được phép thỏa thuận $0,75\% \text{ tháng} \times 150\% = 1,125\% / \text{tháng}$.

Xét thời hạn vay tiền: phía ông P và bà Khuru K cho rằng có thỏa thuận thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 26/5/2016. Phía bà V thì cho rằng hai bên chỉ *thỏa thuận thời hạn 12 tháng để vợ chồng ông P được quyền mua lại nhà, đất* chứ đây không phải là thời hạn cho vay tiền; phù hợp với Văn bản thỏa thuận ngày 24/ 5/ 2016, cho vợ chồng ông P *thời gian mua lại nhà là bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại tổ chức công chứng*;

Do đó có cơ sở xác định giao dịch vay tiền giữa vợ chồng ông P, bà K với bà V là hợp đồng vay không kỳ hạn.

Án sơ thẩm xác định hợp đồng vay tiền có lãi (mức lãi suất được chấp nhận 1,125% / tháng), không kỳ hạn, là đúng.

Về cách tính lãi:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 477 BLDS năm 2005: “ *đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý*”

BLDS năm 2005 quy định khoảng thời gian báo trước đòi nợ là khoảng thời gian hợp lý, nên kể từ ngày phát sinh tranh chấp, bên vay phải trả nợ tính đến thời đến thời trả nợ là hợp lý.

Xét không chấp nhận kháng cáo của bà Khuru K: yêu cầu được trả lãi của 12 tháng kể từ ngày 26/5/2016, ngoài ra không tính lãi. Mặt khác Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời – cấm bà V chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp, theo yêu cầu của ông P, nên không phải là điều kiện làm hạn chế khả năng trả nợ của vợ chồng ông P.

Cụ thể tiền lãi: $70.000.000.000đ \times 36,33 \text{ tháng (tính từ ngày 26/5/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm)} \times 1,125\%/tháng = 28.609.875.000 \text{ đồng};$

Tổng cộng vốn và lãi: $70.000.000.000 \text{ đồng} + 28.609.875.000 \text{ đồng} = 98.609.875.000 \text{ đồng};$

Cần trừ khoản tiền đã nhận 6.300.000.000 đồng, còn phải trả 92.309.875.000 (Chín mươi hai tỷ, ba trăm lẻ chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

Án sơ thẩm buộc vợ chồng P trả cho bà V số tiền 92.309.875.000 (Chín mươi hai tỷ, ba trăm lẻ chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng, là đúng.

Về thời hạn trả: bên bà V yêu cầu được trả ngay. Lý do bên bà Khuru K xin trả trong hạn 03 tháng ngay khi án có hiệu lực pháp luật, trong khi ý kiến hủy bỏ - cấm chuyển dịch quyền về tài sản là nhà đất – nhằm tạo điều kiện cho vợ chồng ông P bà Khuru K bán nhà trả nợ, đã được HĐXX chấp nhận hủy bỏ;

Do đó cần buộc trả ngay khi án có hiệu lực để đảm bảo thu hồi nợ; không chấp nhận kháng cáo của bà K xin trả dần.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Nên giữ nguyên án sơ thẩm

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo – bà Khuru K phải nộp theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 476, khoản 2 Điều 477 Bộ Luật Dân sự năm 2005;

- Điểm c khoản 1 Điều 2, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Khuru K, giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Kha Tú P:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

ngày 26/5/2016 số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H Ngụ) công chứng đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S, Thành phố H giữa ông Kha Tú P, bà Khuru K với bà Đặng Thị Thanh V vô hiệu do giả tạo

2. Xác định giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền ngày 26/5/2016 giữa ông Kha Tú P, bà Khuru K với bà Đặng Thị Thanh V có hiệu lực.

3. Buộc ông Kha Tú P và bà Khuru K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Thanh V số tiền vốn vay là 70.000.000.000 (Bảy mươi tỷ) đồng và tiền lãi là: 22.309.875.000 (Hai mươi hai tỷ, ba trăm lẻ chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng; tổng cộng vốn và lãi: 92.309.875.000đ (Chín mươi hai tỷ, ba trăm lẻ chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng;

Thanh toán làm một lần kể từ ngày 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 về mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

4. Bà Đặng Thị Thanh V có trách nhiệm trả lại cho ông Kha Tú P và bà Khuru K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 242520, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/7/2016, ngay sau khi ông P và bà K đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh V về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A Đường H, Phường M, Quận S giữa ông Kha Tú P, bà Khuru K với bà Đặng Thị Thanh V là hợp pháp; cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng bộ, sang tên chủ sở hữu đối với nhà, đất nêu trên; yêu cầu vợ chồng ông P, bà K phải giao trả căn nhà 357/47A Đường H, Phường M, Quận S cho bà V.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Tú P do ông Phan Văn Bé đại diện về việc tự nguyện nộp 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá theo hai biên nhận ngày 11/9/2018 và 02/4/2019. Ông Kha Tú P đã nộp đủ tiền chi phí định giá.

7. Về án phí dân sự:

- Ông Kha Tú P và bà Khuru K cùng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm: 200.309.875 (Hai trăm triệu, ba trăm lẻ chín ngàn, tám trăm bảy mươi lăm) đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng, tạm ứng án phí của ông P, theo biên lai thu số 0004361 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Ông

Kha Tú P và bà Khuru K còn phải nộp thêm: 200.009.875 (Hai trăm triệu, không trăm lẻ chín ngàn, tám trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Bà Đặng Thị Thanh V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng, tạm ứng án phí của bà V, theo biên lai thu số 0010391 ngày 07/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Bà V đã nộp đủ án phí.

- Bà Khuru K phải nộp án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng; cần trừ hết vào biên lai thu số AA/2018/ 0011328 ngày 27/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S.

Bản án phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Trong 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 yêu cầu 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Chi cục THADS Quận S;
- TAND Quận S ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Hiếu