

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **139/2019/DS_ST**

Ngày: 29/11/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng nhà và đất, hợp
đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Nhựt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Chính

Ông Trần Văn Chánh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Thành Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
tham gia phiên tòa:** Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại Hội trường 06 – Trụ sở Tòa án nhân dân
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
312/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà và đất, hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
576/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Trọng H**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: A2, lô 5, KP11, P.Tân Phong, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1989 (Theo văn
bản ủy quyền ngày 10/7/2018)

Địa chỉ: F257, đường Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Ông **Bùi Văn P**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 118/9/9B, tổ 35C, KP 11, P.Tân Phong, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(ông Đ có đơn xin vắng mặt, ông P vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Trọng H, bản tự khai của ông Trần
Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Do có sự quen biết nhau nên khi ông P hỏi vay số tiền 400.000.000 đồng
(Bốn trăm triệu đồng) để làm ăn trong thời hạn 01 năm. Vì không nắm rõ công việc
kinh doanh của ông P lời lãi thế nào nên ông H yêu cầu cần có tài sản thế chấp để

làm tin. Hai bên đã lập hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/03/2015 để bảo đảm cho khoản vay với nội dung: ông P đồng ý bán cho ông H căn nhà tọa lạc tại số 118/9/9B, tổ 35C, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhà có diện tích 100m² (ngang 05m, dài 20m). Căn nhà này trước đây có nguồn gốc của ông P mua lại của ông Đỗ Xuân Dương vào năm 1999. Hai bên thỏa thuận miệng với nhau về lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn cho vay là 01 năm kể từ ngày 01/3/2015, nếu không trả được nợ ông P sẽ bàn giao nhà đất cho ông H.

Thế nhưng quá hạn trả nợ đã lâu mà ông P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà cũng không giao nhà như cam kết. Ông H nhiều lần yêu cầu ông P thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc giao nhà đất nhưng ông P đều né tránh.

Do ông P bỏ đi khỏi nơi cư trú nên ông H đã đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và được Tòa án chấp nhận, giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật số 36/2017/QĐDS-ST ngày 27/9/2017.

Nay ông H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất đã ký ngày 01/03/2015 giữa ông H và ông P đối với căn nhà tọa lạc tại số 118/9/9B, tổ 35C, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhà có diện tích 100m² (ngang 05m, dài 20m).

2. Buộc ông P phải thanh toán cho ông H các khoản tiền gồm:

- Tiền nợ gốc đã vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).
- Tiền lãi tính theo lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng trong thời hạn vay 01 năm từ ngày 01/03/2015 đến ngày 01/03/2016 là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

- Tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi (lãi suất 10%/năm) tính từ ngày 01/3/2016 cho đến ngày Tòa án đem vụ án ra xét xử sơ thẩm. (Tạm tính đến ngày 01/8/2018 là 96.280.000 đồng).

- Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả tính theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng ($1,5 \times 150\% = 2,25\%$ /tháng) từ ngày 01/3/2016 cho đến ngày Tòa án đem vụ án ra xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 01/08/2018) là: 261.000.000 đồng (một trăm tám mươi chín triệu đồng).

Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông P phải thanh toán cho ông H là 829.280.000đ (Tám trăm hai mươi chín ngàn, hai trăm tám mươi đồng).

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Bùi Văn P nhưng ông P vắng mặt tại nơi cư trú, không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến đối với việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ quy định của thẩm phán, thư ký, hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Bị đơn không chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về đường lối giải quyết vụ án :

Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/03/2015 có nội dung ông P bán cho ông H căn nhà và đất tại số 118/9/9B, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng 400.000.000đ được lập bằng giấy tay không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật. Ông H cũng thừa nhận hợp đồng ngày 01/03/2015 là hợp đồng che dấu hợp đồng vay số tiền 400.000.000đ, với lãi suất 1.5%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Như vậy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/03/2015 giữa ông H và ông P vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng của ông H là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông P trả lại cho ông H số tiền vay 400.000.000đ.

Về yêu cầu lãi suất: Do các bên chỉ lập hợp đồng mua bán nhà đất để che dấu hợp đồng vay, bị đơn không có lời khai nên không xác định được lãi suất và thời hạn vay. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu về lãi suất của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết:
 - Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối chiếu Điều 471, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, các điều 90, 93 Luật nhà ở 2005, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông Phạm Trọng H là nguyên đơn, ông Bùi Văn P là bị đơn trong vụ án.
 - Ông Bùi Văn P có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ 118/9/9B, tổ 35C, KP 11, P.Tân Phong, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Về Luật áp dụng và thủ tục tố tụng khác:

Giao dịch giữa các bên được xác lập ngày 01/3/2015 nên Luật được áp dụng để giải quyết trong vụ án này là Bộ luật Dân sự 2005, Luật đất đai 2013, Luật nhà ở 2005.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ đến tham dự phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, không có lý do; căn cứ khoản 01, điểm b khoản 02 Điều 227, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

3. Nội dung vụ án:

- Nguyên đơn ông Phạm Trọng H trình bày, ngày 01/3/2015 giữa ông và ông Bùi Văn P có làm hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn nhà tọa lạc tại số 118/9/9B, tổ 35C, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhà có diện tích 100m² (ngang 05m, dài 20m). Chứng cứ ông H cung cấp là một bản hợp đồng điền theo mẫu, đại diện bên bán có ký tên và ghi tên Bùi Văn P, kèm đi kèm chỉ; đại diện bên mua ký tên và ghi tên Phạm Trọng H. Trong nội dung hợp đồng nêu trên có ghi số tiền giao dịch giữa các bên là 400.000.000đ. Về nguồn gốc nhà và đất các bên giao dịch ông H xác định ông P nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Xuân Dương. Để chứng minh có sự giao dịch giữa mình và ông P, ông H đã cung cấp bản chính giấy viết tay “giấy tờ mua bán nhà đất” ngày 22/3/1999 giữa bên bán là Đỗ Xuân Dương và bên mua là Bùi Văn P. Từ những chứng cứ để chứng minh cho sự trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông H cho rằng ông P đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là có cơ sở và căn cứ vào hợp đồng này xác định ông P đã nhận của ông H số tiền 400.000.000đ.

- Ông H xác định “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/3/2015 là hợp đồng giả cách, thực chất đây là Hợp đồng vay tài sản giữa ông và ông P với số tiền vay là 400.000.000đ với lãi suất vay thỏa thuận miệng là 1,5%/tháng và thời hạn vay là 01 năm (từ 01/3/2015 đến 01/3/2016). Do đó, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải thanh toán cho ông số tiền nợ gốc là 400.000.000đ; nợ lãi trong hạn từ 01/3/2015 đến 01/3/2016 với mức lãi 1,5%, mức lãi phạt; tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/năm và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là $150\% \times 1,5\%/\text{tháng} = 2,25\%/\text{tháng}$ trong thời gian từ 01/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (28/11/2019).

3.1 Xét yêu cầu hủy “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/3/2015:

- Xét thấy, việc hợp đồng ký mua bán nhà đất giữa các bên là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay tài sản có lãi suất là lời khai một phía từ ông H, do vắng mặt ông P nên không thể xác thực từ phía ông P. Tuy nhiên, xét hợp đồng giữa các bên chỉ là hợp đồng viết tay, đối chiếu với quy định tại điều 93 Luật nhà ở 2005, điều 698 Bộ luật Dân sự 2005, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/3/2015 giữa các bên vi phạm về mặt hình thức. Ông H xác định đây là hợp đồng giả cách, tuy không có lời khai của ông P nhưng trên thực tế cho thấy các bên không hề có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay mua bán nhà, ngoài việc ký hợp đồng các bên không thực hiện thêm một động thái nào khác, do đó ý kiến của ông H cho rằng đây là hợp đồng giả cách là có cơ sở. Từ những phân tích trên cho thấy “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/3/2015 giữa ông P và H vi phạm về mặt hình thức và là hợp đồng giả cách. Căn cứ các điều 127, 129, 134, 410 Bộ luật Dân sự 2005 xác định Hợp đồng nêu trên bị vô hiệu. Nên yêu cầu của ông H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà đất đã ký ngày

01/03/2015 giữa ông H và ông P đối với căn nhà tọa lạc tại số 118/9/9B, tổ 35C, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhà có diện tích 100m² (ngang 05m, dài 20m), là có cơ sở chấp nhận.

3.2 Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi:

- Ông H yêu cầu ông P thanh toán số tiền gốc và phần tiền lãi với số nợ lãi trong hạn từ 01/3/2015 đến 01/3/2016 trên mức lãi suất 1,5%; tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trên mức lãi suất là 10%/năm và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả trên mức lãi suất là $150\% \times 1,5\%/\text{tháng} = 2,25\%/\text{tháng}$ trong thời gian từ 01/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (28/11/2019). Tính từ 01/3/2016 đến 28/11/2019 là 03 năm 08 tháng 26 ngày. Theo yêu cầu của ông H thì số tiền lãi ông yêu cầu gồm các khoản sau:

Lãi trong hạn: $400.000.000\text{đ} \times 1,5\% \times 12 \text{ tháng} = 72.000.000\text{đ}$.

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ: $(400.000.000\text{đ} \times 10\% \times 3) + (10\%/12 \times 400.000.000\text{đ} \times 8) + (10\%/12/30 \times 400.000.000 \times 26) = 149.536.800\text{đ}$.

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: $(400.000.000\text{đ} \times 2,25\% \times 12 \times 3) + (2,25\% \times 400.000.000\text{đ} \times 8) + (2,25\%/30 \times 400.000.000 \times 26) = 403.800.000\text{đ}$.

Tổng số tiền lãi mà ông H yêu cầu tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (28/11/2019) là $72.000.000\text{đ} + 149.536.800\text{đ} + 403.800.000\text{đ} = 625.336.800\text{đ}$.

Xét thấy, như nhận định trên cho thấy “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/3/2015 là Hợp đồng dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông H và ông P là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Căn cứ điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, thì giao dịch trên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này căn cứ vào hợp đồng ông P đã nhận của ông H 400.000.000đ thì phải có nghĩa vụ hoàn trả. Yêu cầu đối với phần này của ông H là có cơ sở chấp nhận. Xét thấy, cả hai bên đều cố tình lập xác lập giao dịch giả tạo nên bên nào cũng có lỗi vì vậy không phải bồi thường cho nhau.

Giao dịch ản danh là giao dịch vay tài sản giữa ông H và ông P, tuy nhiên do các bên lập hợp đồng mua bán nhà đất để che dấu hợp đồng vay nên trong hợp đồng không thể hiện nội dung về lãi suất vay, thời hạn vay. Trình bày về mức lãi suất, thời hạn vay chỉ một phía từ ông H, ông P không có lời khai nên không có cơ sở xác định các nội dung này. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu về lãi suất của ông H.

4. Về án phí: Ông Bùi Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và có giá ngạch đối với phần yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận. Ông Phạm Trọng H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tiền lãi không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 68, 227, 288, 266 Bộ luật tố tụng dân sự;
Áp dụng các điều 127, 129, 134, 137, 410, 471, 697, 698, Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 90, 93 Luật nhà ở năm 2005; điều 167 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trọng H đối với bị đơn ông Bùi Văn P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng vay tài sản.

Tuyên xử:

Hủy “Hợp đồng mua bán nhà đất” đã ký ngày 01/03/2015 giữa ông Phạm Trọng H và ông Bùi Văn P đối với căn nhà tọa lạc tại số 118/9/9B, tổ 35C, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhà có diện tích 100m² (ngang 05m, dài 20m).

Buộc ông Bùi Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Trọng H số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Về án phí:

- Buộc ông Bùi Văn P phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Buộc ông Phạm Trọng H phải chịu 29.013.472đ (Hai mươi chín triệu, không trăm mười ba ngàn, bốn trăm bảy mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm, do được khấu trừ vào số tiền 15.472.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007634 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, ông H còn phải nộp tiếp số tiền 13.541.472đ (Mười ba triệu, năm trăm bốn mươi một ngàn, bốn trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 02 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Tp. Biên Hòa;
- Chi cục THADS Tp. Biên Hòa
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Minh Nhựt