

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 83/2023/DS-ST

Ngày: 16/6/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Kim Liên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lâm Văn Vô

2. Bà Trần Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Tuấn- Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 325/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXX-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị B, sinh năm 1968

Địa chỉ: 89 NTH, phường CÔL, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972(vắng mặt)

Địa chỉ:15, Đường số 7, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962(vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1961(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 256 PĐ, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc C: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962(vắng mặt)

Địa chỉ: 256 PĐ, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:* Ông Châu Tá Đ, sinh năm 1960(vắng mặt)

Địa chỉ: 44/130 TBT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của bà Phạm Thị B ngày 03/12/2019, đơn sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 05/4/2022, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 11/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Vào ngày 03/12/2019 bà Phạm Thị B (gọi tắt là bà B) và bà Nguyễn Thị Y (gọi tắt là bà Y) có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Y là chủ sở hữu, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), bà B đã đặt cọc cho bà Y số tiền là 600.000.000 đồng, hai bên có viết giấy đặt cọc mua bán nhà bằng giấy tay, không qua công chứng, chứng thực, trong cùng ngày bà B đưa thêm 100.000.000 đồng cho bà Y.

Đến ngày 08/10/2019, bà B tiếp tục đưa thêm cho bà Y số tiền là 300.000.000 đồng, tổng cộng 03 lần bà B giao cho bà Y là 1.000.000.000 đồng.

Sau đó bà B nghe bà Y nói do Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà Y đang thế chấp chưa kịp lấy về nên bà Y kêu bà B ra Văn phòng Công chứng HXN ký tên với nội dung là Hợp đồng vay tiền (do bà B và bà Y cũng đã thỏa thuận số tiền đặt cọc mua bán nhà là tiền vay).

Ngày 10/10/2019, bà B tiếp tục cho bà Y vay thêm số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó bà Y và bà B ký Hợp đồng vay tiền để đảm bảo cho việc bà Y có nhận tiền của bà B. Hai bên có ký hợp đồng vay tiền vào ngày 10/10/2019, tại Văn phòng công chứng HXN, số công chứng 034971, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung: bà Phạm Thị B cho bà Nguyễn Thị Y vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 ngày, lãi suất: không tính lãi suất. Bà Y sẽ trả lại toàn bộ số tiền vay trong hợp đồng vào ngày 10/12/2019.

Sau đó, bà B có cho bà Y vay thêm tiền 4 lần, tổng cộng là 1.250.000.000 đồng để bà Y tiếp tục giải quyết việc lấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng khi ký nhận giao tiền đều ghi nội dung là đặt cọc thêm tiền mua nhà 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Ngày 14/10/2019 vay 500.000.000 đồng; ngày 18/10/2019 vay 500.000.000 đồng; ngày 22/10/2019 vay thêm 200.000.000 đồng và ngày 10/11/2019 vay thêm 50.000.000 đồng.

Ngày 20/11/2019, bà Y có trả lại cho bà B số tiền là 100.000.000 đồng, hai bên không có làm giấy biên nhận số tiền này.

Bà B xác nhận tổng số tiền cho bà Y vay là 1.500.000.000 đồng + 1.150.000.000 đồng = 2.650.000.000 đồng, những lần giao tiền cho bà Y đều có ông Châu Tá Đ chứng kiến và ông Đ có ký tên ghi người làm chứng.

Ngày 03/12/2019, bà B nộp đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Ngày 05/4/2022 bà B có đơn sửa đổi bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Y hoàn trả cho bà B số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng và hoàn trả số tiền đã ứng thêm là 1.950.000.000đ, đồng thời yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền 1.950.000.000 đồng. Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng vay tiền số công chứng 034971, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng HXN lập ngày 10/10/2019 được ký giữa bà Phạm Thị B với bà Nguyễn Thị Y.

Ngày 11/11/2022, bà B có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản. Nay bà B xác định yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng vay tài sản yêu cầu Tòa án Quận 5 xét xử buộc:

Bà Nguyễn Thị Y trả cho bà Phạm Thị B số tiền vay là 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019 do Văn phòng Công chứng HXN công chứng số 034971, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019.

Tiền lãi suất theo quy định pháp luật, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 0,83%/tháng, tính từ ngày 10/12/2019 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm (dự tính khoảng tháng 04/2023) là 40 tháng x 0,83%/tháng x 1.500.000.000 đồng = 498.000.000 đồng;

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Y phải trả lại số tiền đã vay thêm số tiền là 1.150.000.000 đồng;

Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng + 498.000.000 đồng + 1.150.000.000 đồng = 3.148.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm bốn mươi tám triệu đồng).

Tuyên vô hiệu giấy đặt cọc mua bán nhà (giấy viết tay) ngày 07/10/2019 được ký giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Phạm Thị B là vô hiệu, do hai bên đã xác định khoản tiền đặt cọc mua nhà đã chuyển thành khoản tiền vay theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019 tại Văn phòng Công chứng HXN.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến tòa án làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 23/8/2019, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Y có ký hợp đồng số 029259 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Văn phòng Công chứng HXN. Sau khi thực hiện giao dịch, bà N đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà Y và bà Y bàn giao giấy tờ nhà bản chính cũng như căn nhà nêu trên cho bà N. Sau đó, bà N mang tất cả giấy tờ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên. Bà N nhận được thông báo thuế số LTB1970109-TK0005905/TB-CCT và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất vào ngày 11/11/2019.

Ngày 27/11/2019, bà N đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số: 011237.CN.007 ngày 30/10/2019.

Việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, giữa bà N và bà Y là hoàn toàn hợp pháp, đồng thời hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng với quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Châu Tá Đ trình bày :

Vào ngày 07/10/2019, bà Phạm Thị B có thỏa thuận nhận mua căn nhà số 44/128 TBT, phường 1, Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Y là chủ sở hữu, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 4.500.000.000 đồng, bà B có đặt cọc cho bà Y số tiền là 600.000.000 đồng, hai bên có viết giấy đặt cọc mua bán nhà bằng giấy tay, trong cùng ngày bà B có đưa thêm 100.000.000 đồng nữa, ông là người làm chứng và có ký tên vào giấy đặt cọc mua bán nhà.

Đến ngày 08/10/2019, bà B có đưa thêm cho bà Y số tiền là 300.000.000 đồng, ông cũng ký tên vào mặt sau của giấy đặt cọc mua nhà với tư cách là người làm chứng.

Ngày 10/10/2019, ông Đ chở bà B đến Văn phòng Công chứng HXN, địa chỉ 198A TBT, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để hai bên làm hợp đồng vay tiền, do bà Y nói giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà Y đang thế chấp chưa kịp lấy về để ra công chứng ký tên, nên mới làm hợp đồng vay tiền, ông Đ có nghe hai bên nói chuyện là số tiền đặt cọc mua bán căn nhà trên, ông thấy bà B có đưa thêm cho bà Y số tiền là 500.000.000 đồng nữa nhưng có ghi số tiền là 1.500.000.000 đồng và ông Đ có ký tên vào mặt sau của Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019, được Văn phòng Công chứng HXN chứng thực cùng ngày 10/10/2019.

Đến ngày 18/10/2019, bà B tiếp tục đưa thêm tiền cho bà Y là 500.000.000 đồng, ông Đ cũng có ký tên với tư cách là người làm chứng vào mặt sau của hợp đồng vay tiền; đến ngày 10/11/2019, bà B tiếp tục đưa thêm cho bà Y số tiền là 50.000.000 đồng, ông Đ cũng ký tên là người làm chứng vào mặt sau của hợp đồng vay tiền.

Ông là người làm chứng trong việc giao nhận tiền giữa bà Phạm Thị B với bà Nguyễn Thị Y là hoàn toàn đúng sự thật, ông Đ xin chịu trách nhiệm với lời trình bày này.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Phạm Thị B ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện nộp đơn xin xét xử vắng mặt và nộp bản tự khai cùng ngày 15/6/2023, với nội dung, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị Y trả cho bà B số tiền sau:

1. Số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019 do Văn phòng công chứng HXN công chứng số 034971, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019. Đồng thời, yêu cầu bà Y trả tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, là 0,83%/tháng, tính từ ngày 10/12/2019 (ngày đến hạn trả nợ) đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2023 là 42 tháng x 0,83%/tháng x 1.500.000.000 đồng = 522.900.000 đồng;

2. Số tiền đã vay thêm để bà Y giải quyết việc bà Y thế chấp giấy tờ nhà số tiền là 1.150.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất, cụ thể vào các ngày 14/10/2019 số tiền 500.000.000 đồng, ngày 18/10/2019 số tiền 500.000.000 đồng, ngày 22/10/2019 số tiền 200.000.000 đồng, ngày 10/11/2019 số tiền 50.000.000 đồng (trừ số tiền bà Y đã trả cho bà B được 100.000.000 đồng).

Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng + 522.900.000 đồng + 1.150.000.000 đồng = 3.172.900.000 đồng.

3. Tuyên vô hiệu Giấy đặt cọc mua bán nhà (giấy viết tay) ngày 07/10/2019 được ký giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Phạm Thị B.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và chi phí lập bản vẽ hiện trạng nhà 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5 là 5.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận 5 phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Bà B và bà Y ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 07/10/2019 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) có nội dung: Bà Y bán cho bà Phạm Thị B toàn bộ căn nhà số 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, với giá 4.500.000.000 đồng. Bà B đặt cọc cho bà Y số tiền 700.000.000 đồng, sau đó bà B tiếp tục đưa thêm cho bà Y 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà B đặt cọc cho bà Y là 1.000.000.000 đồng.

Về sau, bà Y nói với bà B do Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đang thế chấp chưa kịp lấy về nên đề nghị bà B ra Văn phòng Công chứng HXN ký Hợp đồng vay tiền (bà B và bà Y thỏa thuận số tiền đặt cọc là tiền vay). Bà B tiếp tục cho bà Y vay thêm số tiền 500.000.000 đồng và hai bên ký Hợp đồng vay tiền tại Văn phòng Công chứng HXN ngày 10/10/2019, với nội dung: bà B cho bà Y vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau đó, bà B tiếp tục cho bà Y vay thêm số tiền 1.250.000.000 đồng, với nội dung đặt cọc thêm tiền mua bán nhà. Ngày 20/11/2019, bà Y trả cho bà B 100.000.000 đồng, hai bên không có làm giấy biên nhận. Bà B xác nhận tổng số tiền đã đưa cho bà Y là 1.500.000.000 đồng + 1.250.000.000 đồng – 100.000.000 đồng = 2.650.000.000 đồng.

Bà B khởi kiện yêu cầu bà Y trả cho B số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, theo Hợp đồng vay tiền lập tại Văn phòng Công chứng HXN ngày 10/10/2019 là có căn cứ. Bà B yêu cầu bà Y trả tiền lãi suất 0,83/tháng, tính từ ngày 10/12/2019 (ngày đến hạn trả theo thỏa thuận của hợp đồng) đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền vay thêm 1.125.000.000 đồng. Căn cứ vào phần ghi nhận của hai bên phía sau hợp đồng vay tiền thì bà B giao tiếp cho bà Y số tiền tổng cộng là 1.250.000.000 đồng vào các ngày 14/10/2019, ngày 18/10/2019, ngày 22/10/2019 và ngày 11/11/2019. Như vậy, đối với các lần nhận tiền sau dù không qua công chứng nhưng có chữ ký của bà Y và người làm chứng là ông Đ. Bà B xác nhận bà Y đã trả cho bà được 100.000.000 đồng nên số nợ còn lại là 1.150.000.000 đồng, nên bà B yêu cầu bà Y trả số tiền vay thêm là 1.150.000.000 đồng là có cơ sở.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà có chứng nhận của Văn phòng công chứng, giữa: bà Y với bà N lập ngày 23/8/2019. Đến ngày 27/11/2019, bà N làm thủ tục sang tên. Như vậy, ngày 23/8/2019 bà Y đã chấm dứt quyền sở hữu đối với căn nhà 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5 theo quy định tại Điều 238 Bộ luật dân sự nhưng bà Y vẫn làm Hợp đồng đặt cọc bán nhà cho bà B là hành vi cố ý lừa dối trong giao dịch dân sự. Do đó, bà B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có cơ sở theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Thị B khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Y, yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả cho bà B số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và số tiền lãi trên số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ của Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019, đòi lại số tiền cho vay từ ngày 14/10/2019 đến 10/11/2019 là 1.150.000.000 đồng. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp «Tranh chấp hợp đồng vay tài sản», bị đơn bà Nguyễn Thị Y cư trú tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Quận 5 theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn Bà Phạm Thị B ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện và người làm chứng ông Châu Tá Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị Y, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Ngọc C (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N làm đại diện) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Y, bà N, ông C vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 07/10/2019 có nội dung: Bà Nguyễn Thị Y bán cho bà Phạm Thị B toàn bộ căn nhà số 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, với giá 4.500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán từ ngày 07/10/2019 đến ngày 07/11/2019. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán này bà B đặt cọc cho bà Y số tiền 600.000.000 đồng. Trong 30 ngày kể từ ngày nhận cọc bà B thanh toán tiếp cho bà Y với số tiền 3.900.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận bồi thường hợp đồng. Phần sau của hợp đồng thể hiện: bà Nguyễn Thị Y có ký nhận thêm 100.000.000 đồng ngày 07/10/2019, ngày 08/10/2019 bà Nguyễn Thị Y ký nhận thêm 300.000.000 đồng, các lần giao nhận tiền có người làm chứng là ông Châu Tá Đ.

[4] Theo Hợp đồng vay tiền có chứng nhận của Văn phòng Công chứng HXN ngày 10/10/2019 có nội dung: Bà Phạm Thị B cho bà Nguyễn Thị Y vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Tại phần sau của Hợp đồng vay tiền này thể hiện nội dung: Ngày 10/10/2019 bà B có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 1.500.000.000 đồng có ký nhận của bà Y; ngày 14/10/2019 bà B có đặt cọc thêm số tiền 500.000.000 đồng cho bà Y; ngày 18/10/2019, bà B đặt cọc tiền mua nhà số tiền 500.000.000 đồng, trước sau tổng cộng là 2.500.000.000 đồng; ngày 22/10/2019, bà B có đặt cọc thêm số tiền là 200.000.000 đồng, trước sau tổng cộng là 2.700.000.000 đồng; ngày 10/11/2019, bà B có đặt cọc thêm cho bà Y số tiền 50.000.000 đồng, các lần giao nhận tiền có người làm chứng là ông Châu Tá Đ.

[5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà B xác nhận bà Y có trả cho bà B số tiền 100.000.000 đồng ngày 20/11/2019.

[6] Căn cứ các lần nhận tiền của bà Nguyễn Thị Y tại phần mặt sau của Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 07/10/2019 và phần sau của Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019, là phù hợp với lời trình bày của người đại diện nguyên đơn và người làm chứng. Như vậy, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Y vay của bà Phạm Thị B số tiền 1.500.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn bà B yêu cầu bị đơn bà Y trả số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng, tính từ ngày 10/12/2019 (ngày đến hạn trả nợ theo hợp đồng) đến ngày xét xử sơ thẩm là 42 tháng x 0,83%/tháng x 1.500.000.000 đồng = 522.900.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nên chấp nhận.

[8] Căn cứ các lần nhận tiền của bà Nguyễn Thị Y tại phần mặt sau của Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019 là phù hợp với lời trình bày của người đại diện nguyên đơn và người làm chứng. Như vậy, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Y nhận của bà Phạm Thị B số tiền 1.250.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà B xác nhận bà Y có trả cho bà B số tiền 100.000.000 đồng ngày 20/11/2019. Do đó, nguyên đơn bà B yêu cầu bị đơn bà Y trả số tiền 1.150.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Như vậy, bà Y có nghĩa vụ trả lại cho bà B tổng cộng là 1.500.000.000 đồng + 522.900.000 đồng + 1.150.000.000 đồng = 3.172.900.000 đồng.

[10] Xét, Giấy đặt cọc mua bán nhà, được ký giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Phạm Thị B lập ngày 07/10/2019 là sau ngày bà Nguyễn Thị Y với bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng mua bán nhà có chứng nhận của Văn phòng Công chứng HXN ngày 23/8/2019. Sau khi thực hiện giao dịch, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đăng bộ sang tên ngày 11/11/2019. Như vậy, thời điểm bà Y và bà B ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2019, thì bà Y đã chấm dứt quyền sở hữu đối với căn nhà 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5, nên việc bà Y ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà B là giao dịch dân sự vô hiệu, do hai bên đều có lỗi. Do đó, bà B yêu cầu tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà, được ký giữa: bà Nguyễn Thị Y với bà Phạm Thị B ngày 07/10/2019, vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận.

[11] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, để làm rõ khoản nợ nêu trên Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị Y đến tòa để trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ nhưng bà Y vẫn vắng mặt xem như đã từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, quyền tự bảo vệ lợi ích của mình tại tòa.

[12] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên chấp nhận.

[13] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí lập bản vẽ hiện trạng nhà 44/128 TBT, Phường 1, Quận 5 là 5.000.000 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị Y chịu;

nguyên đơn bà Phạm Thị B đã tạm ứng số tiền trên, nên bị đơn bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ hiện trạng nhà là 6.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 95.458.000đ.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Phạm Thị B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463; Điều 466; Điều 357; Điều 468; Điều 470 ; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Chương III Nghị quyết số 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị B số tiền nợ gốc là 1.5000.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và nợ lãi là 522.900.000đ (năm trăm hai mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng), theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/10/2019, có chứng nhận của Văn phòng công chứng HXN công chứng số 034971, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị B số tiền nợ gốc là 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), theo giấy nhận tiền các ngày 14/10/2019, 18/10/2019, 22/10/2019 và 10/11/2019.

Tổng cộng hai khoản trên, buộc bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị B số tiền 3.172.900.000đ (ba tỷ một trăm bảy mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Phạm Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong, nếu bà Nguyễn Thị Y chậm thanh toán khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.3. Tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 07/10/2019 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Y vô hiệu.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ hiện trạng nhà là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị Y phải chịu là 95.458.000đ (chín mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi tám ngàn đồng).

3.2. Hoàn lại cho bà Phạm Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.750.000đ (năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018 0035654 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị B, bị đơn bà Nguyễn Thị Y, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc C vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Kim Liên

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSQ5
- Chi cục THADSQ5
- Dương sự
- Lưu VP, HS

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

Vũ Kim Liên