

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẮNG BÀNG  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 48/2018/ST-DS  
Ngày: 02-11-2018  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BÀNG TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiệp.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Ngô Minh Lý.
2. Bà Dương Thị Mỹ Liên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hoàng Liêm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2016/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2018/QĐXX-ST ngày 05 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 31 ngày 25 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Th, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp Hòa H xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh.

*2. Bị đơn:*

Anh Đặng Công B, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp An H, xã AH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp Hòa H xã AH huyện TB, tỉnh Tây Ninh

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Giáo sư Thala

Địa chỉ: Ấp Hòa H xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc Đ, chức vụ: Linh mục Chánh xứ giáo xứ Tha la. Vắng mặt.

#### 4. Người làm chứng:

- Ông Huỳnh Văn Ch, sinh năm: 1961.

- Bà Đặng Thị Mỹ H, sinh năm: 1964.

Cả hai ngụ tại địa chỉ: Tổ 15, ấp Hòa H, xã AH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Bà Đặng Thị Th trình bày:

Vào tháng 01 năm 2014 bà Th có mua căn nhà của anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị L giá 300.000.000 đồng, nhà 1 mái gồm 2 căn, bên cửa kiếng bên cửa sắt, hai bên có làm giấy tay mua bán. Khi đó vợ chồng Đặng Công B giao cho bà Th giấy cho ở vĩnh viễn của nhà thờ Tha la, hẹn 6 tháng giao nhà nhưng không giao nhà nên bà Th yêu cầu Đặng Công B, Nguyễn Thị L phải giao nhà đã bán cho bà Th.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh xác định phần đất tranh chấp diện tích 166,6m<sup>2</sup>, thuộc 1 phần thửa số 60 tờ bản đồ số 21. Nhà đất tọa lạc tại Ấp Hòa H xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh, đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp: 1 phần thửa 60 dài 15,58m; Tây giáp: 1 phần thửa 60 (Trần Thị Hạnh) dài 18,23m; Nam giáp: đường nhựa An Hội dài 9,32m; Bắc giáp 1 phần thửa 60 (ông Nam) dài 1,84m + 6,85m.

#### Tài sản trên đất:

Nhà ở 1: nhà cấp 4, xây năm 2003, kết cấu xây gạch, bên trong ốp gạch men; cửa chính, cửa sổ; khung sắt, gắn kính, máy lọc tole; trần tole lạnh, kết cấu đỡ máy bằng gỗ; nền, sàn gạch men. Mái che trước nhà ở 1, xây dựng năm 2003, cột sắt, máy tole, kết cấu đỡ máy bằng sắt tiền chế; nền, sàn xi măng.

Nhà ở 2: nhà cấp 4, xây năm 2003, kết cấu xây gạch, 01 tường chung nhà ở 1 cửa sắt kéo; máy lọc tole; trần tole lạnh, kết cấu đỡ máy bằng gỗ; nền, gạch tàu + xi măng. Mái che trước nhà ở 2, xây dựng năm 2003, cột xây gạch, máy tole, kết cấu đỡ máy bằng gỗ + sắt; nền lát gạch tàu.

Phần đất do Giáo xứ Tha La đăng ký trong sổ mục kê của UBND xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn anh Đặng Công B xác định lời trình bày của bà Th là đúng. Nay nguyên đơn yêu cầu giao nhà thì trách nhiệm là của bà L, ông B không còn trách nhiệm, ông B và bà L đã ly hôn, hiện căn nhà trên bà L đang ở.

Bà Nguyễn Thị L không đồng ý theo yêu cầu của bà Th vì bà L không bán nhà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Giáo xứ Tha La ông Nguyễn Ngọc Đ: không đồng ý theo yêu cầu của bà Th, vì đất thuộc quyền quản lý của Giáo xứ Tha La.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 450, Điều 134, Điều 137 Bộ luật Dân sự, Điều 123, Điều 124 Luật Nhà ở năm 2014 Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện” Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” của bà Đặng Thị Th đối với bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Công B.

Hợp đồng mua bán nhà, giữa bà Đặng Thị Th và Nguyễn Thị L và ông Đặng Công B theo giấy tay bán nhà ngày 14/01/2014 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Th số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, sau khi thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Đặng Thị Th yêu cầu ông Đặng Công B, bà Nguyễn Thị L phải giao nhà đã bán cho bà Th theo hợp đồng mua bán nhà theo tháng 01 năm 2014 giữa đương sự và ông Đặng Công B và bà Nguyễn Thị L nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

[2] Về nội dung: Bà Đặng Thị Th yêu cầu ông Đặng Công B, bà Nguyễn Thị L phải giao nhà đã bán cho bà Th, theo giấy mua bán nhà tháng 01 năm 2014 giữa bà Đặng Thị Th và ông Đặng Công B, bà Nguyễn Thị L đồng thời chuyển quyền theo quy định của pháp luật, đất của Giáo xứ Thala quản lý.

Ông B thống nhất theo yêu cầu, trình bày của bà Th và xác định trách nhiệm giao nhà là của bà L, vì ông B và bà L đã ly hôn và bà L đang ở trong căn nhà trên.

Bà L không đồng ý theo yêu cầu của bà Th vì không tham gia ký kết hợp đồng mua bán nhà. Bà L xác định có nhận 150.000.000 đồng của bà Th vào ngày

14/1/2014 nhưng đây là tiền vay, không phải tiền mua bán nhà, hơn nữa phần đất trên là của đất Giáo xứ Tha La.

Đại diện Giáo xứ Tha La ông Nguyễn Ngọc Đ không đồng ý theo yêu cầu của bà Th, vì đất thuộc quyền quản lý của Giáo xứ Tha La.

Xét thấy: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp diện tích 166,6m<sup>2</sup>, thuộc 1 phần thửa số 60 tờ bản đồ số 21, đất do Giáo xứ Tha La đăng ký trong sổ mục kê của UBND xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh (bút lục 126), chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp: 1 phần thửa 60 dài 15,58m; Tây giáp: 1 phần thửa 60 (Trần Thị Hạnh) dài 18,23m; Nam giáp: đường nhựa An Hội dài 9,32m; Bắc giáp 1 phần thửa 60 (ông Nam) dài 1,84m + 6,85m.

Tài sản trên đất:

Nhà ở 1: nhà cấp 4, xây năm 2003, kết cấu xây gạch, bên trong ốp gạch men; cửa chính, cửa sổ; khung sắt, gắn kính, máy lợp tole; trần tole lạnh, kết cấu đỡ máy bằng gỗ; nền, sàn gạch men. Mái che trước nhà ở 1, xây dựng năm 2003, cột sắt, máy tole, kết cấu đỡ máy bằng sắt tiền chế; nền, sàn xi măng.

Nhà ở 2: nhà cấp 4, xây năm 2003, kết cấu xây gạch, 01 tường chung nhà ở 1 cửa sắt kéo; máy lợp tole; trần tole lạnh, kết cấu đỡ máy bằng gỗ; nền, gạch tàu + xi măng. Mái che trước nhà ở 2, xây dựng năm 2003, cột xây gạch, máy tole, kết cấu đỡ máy bằng gỗ + sắt; nền lát gạch tàu.

Nhà đất tọa lạc tại Ấp Hòa H xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh. Theo kết quả định giá nhà đất trị giá 624.304.000đồng (bút lục 102)

Theo kết quả giám định chữ ký ngày của Bộ Công An xác định chữ ký tên Liên tại mục người bán Nguyễn Thị L không phải do 1 người viết ra.

Tại biên bản làm việc ngày bà Hằng xác định bà là chị em ruột của bà Th và ông B, việc bà Th đưa tiền cho ông B bà L là để cho vay, mục đích viết giấy mua bán là để ông B, bà L có trách nhiệm trả nợ (bút lục 102).

Theo bà Th thì trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng bà đồng ý cho ông B bà L trả theo mức lãi suất ngân hàng. Thực tế ông B bà L không có tiền trả nên bà cho gia hạn thêm 6 tháng. Hết lần gia hạn ông B bà Th không trả tiền cũng không giao nhà nên bà Th có đơn khởi kiện.

Tại bút lục 120 bà Th xác định lý do vì sao bà Th biết đất của giáo xứ Tha la, nhà không có giấy nhưng vẫn mua bán là để có lý do cho ông B và bà L lo làm ăn kiếm tiền trả nợ, nếu làm giấy vay tiền thì ông B bà L không lo trả nợ cho bà, vì bà L ly hôn nên mới khởi kiện nếu không ly hôn vẫn để cho đến khi nào có tiền thì trả và tại bút lục 145 bà Th xác định số tiền 150.000.000đồng bà L lấy là tiền vay.

Khi ly hôn, phần tài sản chung ông B và bà L tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng hai bên thỏa thuận, ông B giao bà L căn nhà và các

vật dụng khác, bà L bà L có nghĩa vụ giao cho ông B 100.000.000đồng, hai bên đã giao nhận xong (bút lục 13, 24)

Cho thấy: Bản chất của giao dịch của các đương sự là hợp đồng vay tài sản không phải là hợp đồng mua bán nhà vì mục đích của giao dịch của các bên nhằm xác lập khoản nợ vay. Do đó, hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đặng Thị Th, ông Đặng Công B và Nguyễn Thị L là vô hiệu do giả tạo, do vi phạm điều cấm của pháp luật, theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Theo Điều 129 Bộ luật dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo “ 1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan” Như vậy, giao dịch về mua bán nhà vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực.

Tại phiên tòa bà Th xác định yêu cầu bà L trả số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Riêng ông B, bà Th không yêu cầu giải quyết.

Theo bà L thì bà có vay 150.000.000đồng, sau khi vay có trả dần được 90.000.000 đồng, không làm giấy, còn lại 60.000.000đồng hẹn qua tết năm 2015 trả, bà Th không đồng ý cho rằng còn nợ 210.000.000 đồng, vì có luôn phần tiền ông B 150.000.000 đồng, khi bà L hỏi ông B xác định có mượn 150.000.000 đồng và tự trả.

Ông B xác định có nhận số tiền 300.000.000 đồng của bà Th, khi ly hôn ông B có thỏa thuận giao nhà cho bà L, ông lấy tiền 100.000.000 đồng. Nay trách nhiệm này là của bà L, ông B không còn trách nhiệm.

Xét thấy: Bà L, ông B xác định có nhận của bà Th 300.000.000 đồng, trong đó bà L nhận 150.000.000 đồng, ông B nhận 150.000.000 đồng đây là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân. Khi ly hôn, các bên chỉ thỏa thuận chia giá trị phần căn nhà, không chia phần nợ nên nay các bên có tranh chấp cần giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: Giao dịch giữa các bên diễn ra vào 14/01/2014 nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Hôn nhân gia đình năm 2000.

Ông B và bà L đều phải chịu trách nhiệm liên đới đối với phần nợ của bà Th mà các bên đã xác lập trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 25 Luật hôn nhân gia đình năm 2000. Hiện nay các ông B bà L đã ly hôn nên phải có nghĩa vụ ngang nhau tức mỗi bên phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Th 150.000.000 đồng theo hợp đồng vay mà các bên đã xác lập theo quy định tại Điều 471 BLDS 2005.

Xét thấy phần nợ của ông B, bà Th không yêu cầu giải quyết, không đặt ra giải quyết.

Xét phần nợ của bà L thì thấy: theo bà Th các bên thỏa thuận thời hạn 6 tháng phải trả tiền và lãi suất ngân hàng nhưng bà L xác định các bên không có thời hạn trả nên cần xác định đây là hợp đồng vay tài sản không thời hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 477 BLDS năm 2005.

Bà L xác định có trả được 90.000.000đồng, bà Th không thừa nhận, nhưng bà L không có cơ sở chứng minh nên cần xác định tổng số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng.

Về lãi suất các bên thỏa thuận theo lãi suất Ngân hàng nhưng không cụ thể. Theo khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “ Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất ... thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”. Theo quyết định số: 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam thì mức lãi suất hiện nay là 9,0% năm tức 0,75% tháng.

Thời gian từ 14/1/2014 đến ngày xét xử là 4 năm 9 tháng 19 ngày, số tiền lãi chị Liên phải trả là 150.000.000 đồng x 0,75% = 1.125.000đồng/tháng x 4 năm 9 tháng 19 ngày = 64.837.500 đồng.

Tổng số tiền vốn và lãi bà L phải trả: 150.000.000đồng + 64.837.500 đồng = 214.837.500 đồng (hai trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

3] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Th phải chịu 300.000đồng tiền án phí ST-DS đối với hợp đồng mua bán nhà vô hiệu.

Bà L phải chịu 10.741.900đồng tiền án phí ST-DS đối với nghĩa vụ thanh toán hợp đồng vay tài sản.

Bà Đặng Thị Th phải chịu 8.600.000 (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và 3.900.000đồng (ba triệu chín trăm nghìn đồng) tiền giám định chữ ký. Ghi nhận bà Th đã nộp xong.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128 Điều 129, Điều 471, Điều 474, Điều 476 và Điều 477 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-

2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 14/01/2014 giữa Bà Đặng Thị Th và ông Đặng Công B, bà Nguyễn Thị L đối với căn nhà và phần đất diện tích 166,6m<sup>2</sup>, thuộc 1 phần thửa số 60 tờ bản đồ số 21, có tứ cận như sau: Đông giáp: 1 phần thửa 60 dài 15,58m; Tây giáp: 1 phần thửa 60 (Trần Thị Hạnh) dài 18,23m; Nam giáp: đường nhựa An Hội dài 9,32m; Bắc giáp 1 phần thửa 60 (ông Nam) dài 1,84m + 6,85m. Nhà đất tọa lạc tại Ấp Hòa H xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh. Phần đất do Giáo xứ Tha La đăng ký trong sổ mục kê của Ủy ban nhân dân xã AH huyện TB tỉnh Tây Ninh, chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu thanh toán hợp đồng vay tài sản của bà Đặng Thị Th đối với bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị Th số tiền 214.837.500 đồng (hai trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền vay.

Ghi nhận bà Đặng Thị Th không yêu cầu ông Đặng Công B phải thanh toán số nợ vay ngày 14.01.2014.

Án phí: Bà Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí ST-DS đối với hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008011 ngày 10/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Bà Th được hoàn trả 7.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Bà Đặng Thị Th phải chịu 8.600.000 đồng (tám triệu sáu trăm nghìn đồng), tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và 3.900.000 đồng (ba triệu chín trăm nghìn đồng) tiền giám định chữ ký. Ghi nhận bà Th đã nộp xong.

Bà L phải chịu 11.488.125 đồng tiền án phí ST-DS đối với Hợp đồng vay tài sản.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKS ND huyện Trảng Bàng;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Nguyễn Thị Mỹ Hiệp**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THÂM PHẨM - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

