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

Bản án số: 279/2019/DSST
Ngày 29/5/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thành Danh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Hiếu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, Tp. Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Quang Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 497/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018, vụ kiện về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXX-ST ngày 03 tháng 4 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2019/QĐST-DS ngày 02/5/2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Thu L , sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 402/18 Khu phố 8, phường T, Quận 12, Tp. HCM

* *Bị đơn*: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 37/1M ấp Đ, xã T, huyện H, Tp. HCM

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

Ông Biện Văn M, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: 402/18 Khu phố 8, phường T, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản không tiến hành hòa giải được và lời trình bày tại Tòa của nguyên đơn bà Trần Thị Thu L trình bày:*

Khoảng tháng 6 năm 2017, do có nhu cầu mua đất bà có mua của bà Lê Thị Thu T 01 căn nhà và đất tại thửa 147 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã T, huyện H, Tp. HCM (hợp

đồng bằng giấy tay) với giá trị mua bán 1.650.000.000 đồng. Các lần bà L thanh toán tiền cho bà T như sau:

Ngày 02/6/2017 bà thanh toán cho bà T số tiền 450.000.000 đồng;

Ngày 01/8/2017 bà thanh toán cho bà T số tiền 200.000.000 đồng;

Ngày 28/9/2017 bà tiếp tục thanh toán cho bà T số tiền 50.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà đưa cho bà T: 700.000.000 đồng

Do bà T cần tiền nên bà T có hỏi vay thêm bà L số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 04/10/2017 bà cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng; hẹn 04/12/2017 trả.

Ngày 19/10/2017 bà tiếp tục cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng; hẹn 19/12/2017 trả. Khi bà T vay bà không có thỏa thuận lãi suất.

Bà T đã thanh toán cho bà L gồm:

Ngày 16/5/2018 bà T trả bà L 150.000.000 đồng;

Ngày 29/5/2018 bà T trả bà L 50.000.000 đồng;

Ngày 20/6/2018 bà T trả bà L 30.000.000 đồng;

Tổng số tiền bà T đã trả 230.000.000 đồng;

Bà L nhiều lần đề nghị bà T trả cho bà số tiền còn nợ 670.000.000 đồng, nhưng bà T cố tình tránh né nên bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả số tiền 670.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà yêu cầu Tòa án hủy 03 hợp đồng mua bán nhà đất ký giấy tay gồm 01 hợp đồng ký ngày 02/6/2017; 02 hợp đồng mua bán nhà đất không ghi ngày tháng năm giữa bà và bà T.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải không thành ngày 28/9/2019 bà Lê Thị Thu T trình bày:*

Tháng 6/2017, bà có bán cho bà Trần Thị Thu L một miếng đất diện tích khoảng 125 m^2 tọa lạc tại thửa 147 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã T, huyện H với giá 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng; đất không phải do bà T đứng chủ quyền bà hứa khi làm xong thủ tục sang tên bà sẽ ra công chứng cho bà L; bà nhận trước tiền cọc của bà L số tiển 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Bà T dùng tiền đặt cọc của bà L để kinh doanh nhưng bị thu lỗ, từ ngày 04/10 đến ngày 19/10/2017 bà có vay của bà L tổng cộng số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Từ ngày 16/5/2018 đến ngày 20/6/2018, bà đã thanh toán cho bà L số tiền 230.000.000 đồng.

Bà thừa nhận bà còn nợ bà L số tiền 670.000.000 đồng; bà yêu cầu được trả trong thời gian 05 tháng nhưng bà L không đồng ý.

** Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Biện Văn M trình bày:*

Ông là chồng bà Trần Thị Thu L , bà L đã đặt cọc mua đất với bà T, cho bà T vay tiền ông không biết cho đến khi vở chuyện ra thì ông mới biết. Bà L yêu cầu khởi kiện bà T buộc bà T trả lại tiền ông thống nhất yêu cầu của bà L và đề nghịTòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra ông không có ý kiến khác.

** Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; tuy nhiên còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Bà Trần Thị Thu L và bà Lê Thị Thu T có thỏa thuận ký giấy tay (03 hợp đồng mua bán nhà đất ký giấy tay gồm 01 hợp đồng ký ngày 02/6/2017; 02 hợp đồng mua bán nhà đất không ghi ngày tháng năm) nhà và đất tọa lạc tại thửa 147 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã T, huyện H với giá 1.650.000.000 đồng, sau đó bà T tiếp tục vay của bà L số tiền 200.000.000 đồng là có thật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, bà L đã đưa cho bà T 700.000.000 đồng. Do mảnh đất mua bán là bên nhà chồng bà T nên việc mua bán không suôn sẻ, bà T tự nguyện lại tiền cho bà L. Tổng số tiền bà T trả cho bà L 230.000.000 đồng, số tiền bà T nhận của bà L số tiền 470.000.000 đồng.

The quy định của pháp luật thì khi chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất phải được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, cụ thể là tại Phòng công chứng nhưng bán nhà đất cho bà L bằng giấy tay và bà T chưa là chủ sở hữu nên vi phạm pháp luật. Do vậy, bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất ky giấy tay ngày 02/6/2017; 02 hợp đồng mua bán nhà đất không ghi ngày tháng năm giữa bà L và bà T, bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L 470.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với khoản nợ 200.000.000 đồng, có đủ cơ sở buộc bà T phải có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền trên. Vì vậy, Viện Kiểm sát nhân dân huyện H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu, xem xét tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng: Bà Trần Thị Thu L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H giải quyết tranh chấp Hợp đồng đặt cọc phần đất diện tích khoảng 125 m^2 tại thửa 147 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã T, huyện H và hợp đồng vay tài sản đối với bà Lê Thị Thu T địa chỉ 37/1M ấp Đ, xã T, huyện H, Tp. HCM. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Thị Thu T.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

Ngày 02/6/2017, bà Trần Thị Thu L và bà Lê Thị Thu T có ký hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay phần đất diện tích khoảng 125 m^2 tại thửa 147 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã T, huyện H với giá 1.650.000.000 đồng; đất không phải bà Lê Thị Thu T đứng chủ quyền. Theo quy định tại Điều 167, 188 Luật đất đai, Điều 502 Bộ luật dân sự tài sản không thuộc quyền sở hữu của người bán mà bà T mang đi bán; người mua biết tài sản

không thuộc quyền sở hữu của người bán nhưng vẫn mua; cả người mua và người bán không không tuân thủ hình thức của hợp đồng nên cả người mua và người bán cùng có lỗi nên bà L yêu cầu Tòa hủy 03 hợp đồng mua bán nhà đất ký giấy tay gồm 01 hợp đồng ký ngày 02/6/2017; 02 hợp đồng mua bán nhà đất không ghi ngày tháng năm giữa bà và bà T là có cơ sở chấp nhận.

Bà L lần lượt đưa cho bà T 03 lần tổng cộng số tiền 700.000.000 đồng; giao nhận tiền hai bên có lập văn bản ghi nhận; bà T thừa nhận có nhận của bà L tổng số tiền 700.000.000 đồng là có thật, như vậy có căn cứ bà T đã nhận tiền của bà L nên bà L yêu cầu bà T trả lại tiền đã nhận là có căn cứ.

[2.2] Yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ngày 04/10 và ngày 19/10/2017, bà L cho bà T vay số tiền 200.000.000 đồng; việc giao nhận tiền được lập bằng văn bản hai bên ký nhận; bà T cũng thừa nhận có vay của bà L số tiền 200.000.000 đồng nhưng vì do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng thanh toán. Tại biên bản không tiến hành hòa giải được do vắng mặt bị đơn ngày 23/01/2019, bà L yêu cầu tính lãi suất từ thời điểm tháng 12/2017 đến tháng 09/2018 (09 tháng) ước tính khoảng 40.200.000 đồng nhưng tại biên bản ngày 20/3/2019 và tại phiên tòa bà L rút yêu cầu tính lãi đối với bà T nên Tòa án không xem xét phần lãi suất.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; lời thừa nhận của 02 bên từ ngày 16/5 đến ngày 20/6/2018 bà T đã thanh toán cho bà L tổng số tiền 230.000.000 đồng số tiền còn lại 670.000.000 đồng nên bà L yêu cầu Tòa án buộc bà T thanh toán cho bà 01 lần số tiền 670.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về ý kiến trình bày của bị đơn:

Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2018, bà T thừa nhận số tiền còn nợ đúng như số tiền bà L đã yêu cầu và đề nghị được thanh toán khoản nợ cho bà L trong thời hạn 05 tháng nhưng bà L không chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H đề nghị Hội đồng xét xử xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ cở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả cho bà số tiền 670.000.000 đồng là có căn cứ. Không có cơ cở chấp nhận đề nghị của bà T trả số tiền trong thời hạn 05 tháng.

[3] Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 35, 36, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119, 280, 463, 466, 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền 670.000.000 (sáu trăm bảy mươi triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lê Thị Thu T chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Hủy 03 hợp đồng mua bán nhà đất ký giấy tay gồm 01 hợp đồng ký ngày 02/6/2017 (ký hiệu hợp đồng số 01 ngày 02/6/2017); 02 hợp đồng mua bán nhà đất không ghi ngày tháng năm (ký hiệu hợp đồng số 02 ngày 01/8/2017 và hợp đồng số 03 ngày 30/12/2017) giữa bà Trần Thị Thu L và bà Lê Thị Thu T.

Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị Thu T chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 30.800.000 (ba mươi triệu tám trăm ngàn) đồng; hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Thu Lsố tiền 15.400.000 (mười lăm triệu bốn trăm) đồng theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0004679 ngày 15/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ, niêm yết bản 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.H;
- Chi Cục THADS H.H;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

LÝ THÀNH DANH

Tại bản tự khai ngày 17/4 /2019, người làm chứng ông Trần Văn Cung trình bày:

Khoảng năm 2001, gia đình ông (gồm bà Thính, bà Chốn và ông) cùng làm chung và mua thửa đất của bà Ái có chiều ngang 3,5m dài 30m. Các bên thỏa thuận để cho ông đứng tên. Sau đó, bà Thính yêu cầu bà Chốn cho ông phần đất ngang 1,5 m dài 30 m mà bá Chốn đang sở hữu để ông hợp thức hóa được phần đất diện tích ngang 5m dài 30 m thì bà Chốn đồng ý.

Đến ngày 22/11/2016, thì bà Thính lập vi bằng tặng cho bà Chốn 02 phần đất như đã trình bày ở trên.

Sau đó, khi ông làm thủ tục hợp thức hóa phần đất của ông, ông yêu cầu bà Chốn thực hiện lời hứa cho ông phần đất ngang 1,5 m dài 30 m nhưng bà Chốn không thực hiện nên bà Thính yêu cầu Tòa án hủy 02 vi bằng tặng cho ngày 22//11/2016, ông không có yêu cầu gì.