

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày 17-6-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản và hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hòa.

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Duy Hiếu;
- Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Hoàng Kim Anh, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 314/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 và thụ lý bổ sung ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 69/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông **Trần Tấn A**, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1992 và bà **Trần Thị Trà D**, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: số nhà 60/6, tổ 7 (nay là số nhà 11, tổ 19), ấp C1, xã C2, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 8 năm 2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/12/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Trần Tấn A trình bày:

Ông và ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D chỉ quen biết nhau do người quen giới thiệu, không bà con họ hàng gì. Vào ngày 16/01/2023 ông có cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D vay số tiền 1.000.000.000 đồng có lập Giấy nhận nợ (vay tiền) hai bên ký tên xác nhận, lãi suất thỏa thuận miệng theo quy định nhà nước, thời hạn vay cũng thỏa thuận miệng 12 tháng nhưng hai bên có thỏa thuận ghi trong giấy vay khi nào cần thì ông sẽ thông báo trước cho bên vay 01 tháng để trả lại số tiền vay. Cũng tại thời điểm vay tiền, ông C và bà D có lập thêm Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, trong hợp đồng ghi đúng như số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông đã cho ông C, bà D vay tiền. Ông C và bà D nói phần đất này ông C, bà D mua lại của người khác và hiện đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Kiên Long, mục đích để ông tin tưởng mà cho vay. Ngoài ra, hai bên không vay mượn số tiền nào khác cũng như không có giao dịch gì khác với nhau. Từ khi vay tiền đến nay ông C, bà D không trả bất kỳ khoản tiền lãi hay tiền vay gốc, ông có đến nhà ông C, bà D để tìm gặp nhưng không gặp được, ông có gọi điện thoại cho ông C nhưng ông C hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D trả số tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày vay đến nay. Đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn - ông Phạm Văn C và bà Trần Thị Trà D: đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập nhiều lần theo quy định nhưng ông bà không cung cấp văn bản trình bày ý kiến cũng như không đến Tòa án để làm việc.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: ông Trần Tấn A yêu cầu ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D trả số tiền vay 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày nộp đơn khởi kiện đến nay căn cứ vào Giấy nhận nợ (vay tiền) ngày 16/01/2023 đã được Tòa án trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Tây Ninh, đo đó xác định đây là giao dịch có thật. Đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tài và ông C, bà D đối phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành là vô hiệu do giả tạo che giấu hợp đồng vay, giữa hai bên hoàn toàn không có việc đặt cọc.

Nguyên đơn – ông Trần Tấn A trình bày: thống nhất lời trình bày của luật sư, không bổ sung gì thêm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi của ông Trần Tấn A, buộc ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D trả số tiền vay 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tài và ông C, bà D đối phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành là vô hiệu do giả tạo. Về án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1]. Về Thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: nguyên đơn – ông Trần Tấn A khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn – ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D trả số tiền vay và yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do bị đơn hiện đang cư trú tại ấp Trường Huệ, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Về tố tụng: bị đơn – ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án cho bị đơn – ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông C, bà D không hợp tác, không tham gia phiên họp, không tham gia phiên tòa cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình theo quy định tại khoản 5 Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự do đó Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn A về việc yêu cầu ông C, bà D trả lại số tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày ông nộp đơn khởi kiện đến nay, thấy rằng:

Nguyên đơn – ông Tài trình bày vào ngày 16/01/2023 ông Tài có cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D vay số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên có lập Giấy nhận nợ (vay tiền) ông C và bà D lẫn tay, ký tên xác nhận, lãi suất và thời hạn vay hai bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng ông Tài không chứng minh được, trong giấy vay có ghi nội dung khi nào cần thì ông Tài sẽ thông báo trước cho ông C, bà D 01 tháng thì ông C, bà D có trách nhiệm trả lại cho ông Tài số tiền vay.

Do ông C, bà D không đến Tòa án để trình bày ý kiến cũng như xác thực các tài liệu chứng cứ do ông Tài cung cấp, nên để chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết, dấu lẫn tay của ông C, bà D trong Giấy nhận nợ (vay tiền) ngày 16/01/2023, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất nên Tòa án đã tiến hành thu thập chữ ký và chữ viết, dấu vân tay của ông C, bà D tại các tài liệu gốc trong hồ sơ chứng minh thư nhân dân và Căn cước công dân được lưu trữ tại Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Công an tỉnh Tây Ninh làm tài liệu so sánh khi trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 522/KL-KTHS ngày 20/4/2024 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Tây Ninh thể hiện dấu vân tay dưới mục “Người mượn tiền” trong Giấy nhận nợ (vay tiền) ngày 16/01/2023 với dấu vân tay trên Chỉ bản, tờ khai chứng minh nhân dân của ông Phạm Văn C là của cùng một người.

Do đó, có cơ sở xác định giao dịch giữa ông Tài và ông C, bà D là giao dịch có thật, hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 469 của Bộ luật Dân sự nên ông C, bà D phải có nghĩa vụ trả lại số tiền vay 1.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[2.3]. Xét yêu cầu tính lãi: Tuy trong hợp Giấy nhận nợ (vay tiền) ngày 16/01/2023 giữa hai bên không thỏa thuận thời hạn vay, nhưng kể từ thời điểm ngày 07/8/2023 ông Tài nộp đơn khởi kiện ông C, bà D phải trách nhiệm trả cho ông Tài số tiền này nhưng ông C, bà D không thực hiện, do đó căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự ông C, bà D phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả kể từ ngày 07/8/2023 đến ngày xét xử vụ án ngày 17/6/2024 với lãi suất 10%/năm, do đó yêu cầu tính lãi của ông Tài là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tiền lãi được tính như sau: 1.000.000.000 đồng x 10%/năm x 10 tháng 10 ngày = 85.770.000 đồng.

[2.4]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành giữa ông Tài và ông C, bà D. Thấy rằng, ông Tài trình bày để tạo niềm tin khi vay tiền ông C, bà D còn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với ông Tài, trên hợp đồng ghi đúng số tiền 1.000.0000.000 đồng mà ông C, bà D đã vay của ông Tài, trên thực tế hai bên không có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 379/VPĐKKĐĐ-CNHT ngày 29/3/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hòa Thành thể hiện phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành do bà Trần Thị Trà D đứng tên, ngày 02/8/2022 bà D có đăng ký thế chấp thửa

đất này tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch Châu Thành đến nay.

Do đó, xác định giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành giữa ông Tài và ông C, bà D là vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay theo quy định Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.5]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có cơ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn A đối với ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D, buộc ông C, bà D có nghĩa vụ trả cho ông Tài số tiền 1.085.770.000 đồng (trong đó tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 85.770.000 đồng). Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành giữa ông Tài và ông C, bà D là vô hiệu.

[3]. Xét quan điểm đề nghị giải quyết vụ án của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về chi phí giám định: căn cứ Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D phải chịu chi phí giám định là 2.820.000 đồng, do ông Tài đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nên ông C, bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Tài số tiền này.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Tấn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D phải chịu án phí trên số tiền phải trả theo quy định khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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, Điều 147, Điều 161, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn A đối với ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Tấn A số tiền **1.085.770.000 đồng** (một tỷ, không trăm, tám mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) (trong đó tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 85.770.000 đồng).

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất đối với phần đất tại thửa 172, tờ bản đồ 22, diện tích 146,8 m² tại ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Tấn A và ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D là vô hiệu.

2. Về chi phí giám định: ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D phải chịu chi phí giám định là 2.820.000 đồng (hai triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng), do ông Tài đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nên ông C, bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Tài số tiền này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn C, bà Trần Thị Trà D phải chịu 44.573.000 đồng (bốn mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Tấn A tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000 đồng (hai mươi một triệu, ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu số 0021904 ngày 06/10/2023 và 0010737 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp 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, Điều 7 và Điều 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 tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tx. Hòa Thành;
- Chi cục THADS tx. Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Lê Thị Mỹ Hòa