

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST

Ngày: 24-7-2024

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc
và tranh chấp về hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Ông Phạm Tấn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Thái Hoàng Giang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ G, ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16 tháng 12 năm 2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Dương Q1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ D, ấp Ông C1, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị K, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ D, ấp Ông C1, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Ông Lê Thanh T, sinh năm 1979; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bà Huỳnh Thoại T1, sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Ông Nguyễn Thái N, sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 12 năm 2023, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Đậu Văn C trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Dương Q1 có mối quan hệ quen biết.

Ông Q1 là người có quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.838m² thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành H03526, số vào sổ cấp giấy chứng nhận AP004360 do phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B cấp ngày 06/05/2009 cho ông Nguyễn Dương Q1.

Ngày 11 tháng 10 năm 2021, bà H và ông Q1 thỏa thuận bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.838m² thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ số 21 của ông Q1 với giá 2.600.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, bà H đặt cọc và giao cho ông Quân số tiền là 600.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được thể hiện văn bản có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 11 tháng 10 năm 2021. Bà H, ông Q1 ký ghi rõ họ tên.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc: trong vòng 90 ngày (từ ngày 11/10/2021 đến ngày 11/01/2022) hai bên sẽ ra phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Q1 có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Đến ngày 11/01/2022, khi ra công chứng thì ông Q1 nói rằng bị mất trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã gia hạn thời gian thêm là 6 tháng tức là tới ngày 11/07/2022, ông Q1 phải hoàn tất giấy tờ để ra công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời hạn công chứng ông Q1 không thực hiện các thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng cho bà H. Khi không thực hiện được việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H nhiều lần yêu cầu ông Q1 trả lại số tiền mà bà H đã đặt cọc nhưng ông Q1 không trả lại tiền.

Tại đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Dương Q1.

Buộc ông Nguyễn Dương Q1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận đặt cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, bà H không yêu cầu ông Q1 bồi thường tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 trình bày: Ông Q1 có vợ là Phạm Thị K, kết hôn năm 1999. Ông Q1 có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 10.838m² thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Trên đất có 01 trang trại nuôi heo quy mô 2000 con. Quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận khoảng 2009. Ngày 11 tháng 10 năm 2021, thông qua ông Lê Thanh T, ông Q1 đến nhà vợ chồng bà Nguyễn Thị H ở tổ D, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương để vay số tiền 600.000.000 đồng, việc vay mượn không ghi hợp đồng vay mà được ghi nhận bằng hợp đồng đặt cọc đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Q1 như trên. Ông Q1 bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ. Thỏa thuận tiền lãi 3%/tháng, mỗi tháng ông Q1 đóng cho bà H 18.000.000 đồng, chuyển khoản trực tiếp bằng số tài khoản của ông Q1 qua số tài khoản của bà H hoặc ông Q1 đem tiền mặt ra các cơ sở dịch vụ chuyển tiền để chuyển cho bà H. Ông Q1 đóng tiền lãi cho bà H đến ngày 19 tháng 3 năm 2022 được 04 tháng với tổng số tiền là 42.000.000 đồng, trả nợ gốc cho bà H 500.000.000 đồng, còn nợ tiền lãi 01 tháng số tiền là 18.000.000 và nợ gốc là 100.000.000 đồng. Từ đó cho đến nay không đóng tiền lãi cho bà H.

Số tiền 600.000.000 đồng, ông Q1 đứng ra vay, ông Q1 chịu trách nhiệm trả cho bà H. Tuy nhiên, giữa ông Q1 và ông T thỏa thuận số tiền vay, ông Q1 lấy 300.000.000 đồng, ông T lấy 300.000.000 đồng. Mỗi tháng ông T cùng trả tiền lãi chung với ông Quân số tiền là 18.000.000 đồng, mỗi người là 9.000.000 đồng. Có 01 lần ông T chuyển tiền lãi qua cho bà H bằng tài khoản của ông T, số tiền lãi là 18.000.000 đồng, ông Q1 giao lại cho ông T là 9.000.000 đồng, các lần còn lại ông T đưa tiền cho ông Q1 và ông Q1 chuyển bằng tài khoản của ông Q1 hoặc ra ngoài dịch vụ để chuyển tiền cho bà H.

Về nợ gốc: Ông Q1 đã trả nợ gốc cho bà H được 03 lần với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Lần 1: ngày 19 tháng 3 năm 2022, ông Q1 giao 300.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà H tại nhà bà H ở tổ D, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Việc giao tiền cho bà H không làm giấy tờ ghi nhận. Việc ông Q1 giao tiền cho bà H có 03 người làm chứng sau đây chứng kiến là ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 (là vợ của ông Nguyễn Thái N). Ông N và bà T1 là 02 người cho ông Q1 vay 300.000.000 đồng vào 15 giờ 30 phút, ngày 19 tháng 3 năm 2022, rút tiền lại Ngân hàng A, 03 cọc tiền mệnh giá 100.000 đồng = 300.000.000 đồng. Ông Q1 giao số tiền 300.000.000 đồng tại nhà bà Nguyễn

Thị H tại tổ D, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, lúc này ông N và bà T1 ngồi ngoài xe chờ, ông Q1 trực tiếp giao trả tiền cho bà H trong nhà. Ông Q1 đề nghị Tòa án triệu tập 02 người làm chứng nêu trên và ông Lê Thanh T để làm rõ nội dung.

Lần 2: ngày 12 tháng 4 năm 2022, ông Q1 chuyển khoản cho bà H 100.000.000 đồng đến số tài khoản 65210001162826 của bà H mở tại Ngân hàng B.

Lần 3: ngày 24 tháng 4 năm 2022, ông Q1 chuyển khoản cho bà H 100.000.000 đồng đến số tài khoản 65210001162826 của bà H mở tại Ngân hàng B.

Ngoài ra còn ông Nguyễn Văn H1, là người cùng ông Q1 đi xuống nhà bà H để đi chuộc sổ của ông Q1 từ nhà bà H về, ông H1 chứng kiến việc trao đổi giữa ông Q1 và bà H về việc ông Q1 chỉ còn nợ bà H số tiền gốc 100.000.000 đồng và 01 tháng tiền lãi là 18.000.000 đồng.

Ông Q1 xác định, giữa ông Q1 và bà H là hợp đồng vay, không phải hợp đồng đặt cọc. Ông Q1 đã trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại là 100.000.000 đồng.

Tài sản quyền sử dụng đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Q1, do đây là hợp đồng vay mượn, không phải hợp đồng đặt cọc nên vợ ông Q1 không ký, mặt khác quyền sử dụng đất gồm cả trại heo thời điểm năm 2021 có giá hơn 20 tỷ, bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc là không đúng thực tế.

Về yêu cầu khởi kiện của bà H ông Q1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Dương Q1. Ông Q1 đồng ý trả lại cho bà H số tiền là 100.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K, ông Lê Thanh T; người làm chứng ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 và ông Nguyễn Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, bà K, ông T, ông N, bà T1 và ông H1 không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các đương sự nói trên.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Dương Q1 do che dấu hợp đồng vay.

Buộc ông Nguyễn Dương Q1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã vay là 400.000.000 đồng, bà H không yêu cầu ông Q1 trả tiền lãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định: ông Nguyễn Dương Q1 vay bà Nguyễn Thị H số tiền 600.000.000 đồng, các bên không kí hợp đồng chuyển nhượng mà kí hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay. Khi vay các bên không thỏa thuận tiền lãi, ông Q1 đã trả được 200.000.000 đồng nợ gốc, còn nợ 400.000.000 đồng. Thời hạn vay là 03 tháng tương ứng với thời gian ghi trên hợp đồng đặt cọc. Do ông Q1 không trả nợ gốc, nay nguyên đơn kiện yêu cầu ông Q1 thanh toán nợ gốc, không yêu cầu tiền lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 trình bày tại phiên tòa ngày 19 tháng 7 năm 2024, đề nghị Tòa án triệu tập những người làm chứng, ông Q1 cam kết những người làm chứng có mặt tại phiên tòa để làm chứng cho ông Q1. Ngoài ra, ông Q1 trình bày thêm như sau: Ông Q1 đồng ý trả tiền nợ gốc cho bà H là 100.000.000 đồng và tiền lãi kể từ tháng 4/2022 cho đến nay, mỗi tháng là 3.000.000 đồng = 131.000.000 đồng. Đồng ý trả cho bà H tổng số tiền là 231.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K, ông Lê Thanh T; người làm chứng ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 có mặt tại phiên tòa trình bày: Ông H1 và ông Q1 có mối quan hệ giao dịch làm ăn với nhau và cùng có lợi nhuận. Ông H1 không biết bà H. Ông Q1 có hỏi vay ông H1 số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận vay nhưng hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q1 cho ông H1. Vào ngày 24 tháng 6, không nhớ rõ năm nào, ông H1 đến phòng công chứng với ông Q1 để kí công chứng chuyển nhượng đất của ông Q1 cho ông H1, đồng thời ông H1 cho ông Q1 vay số tiền là 200.000.000 đồng. Do sổ đỏ của ông Q1 thiếu trang 4 nên không kí chuyển nhượng được nên ông H1 không cho ông Q1 vay tiền nữa. Lúc hỏi vay, ông Q1 nói với ông H1 là ông Q1 nợ bà H 150.000.000 đồng, không rõ ông Q1 vay bà H khi nào, không rõ tổng số tiền ông Q1 vay bà H bao nhiêu, không rõ món vay nào, chỉ biết là ông Q1 nói nợ bà H 150.000.000 đồng nên hỏi vay ông H1. Ngoài ra, ông H1 không biết nội dung nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2021, bà H và ông Q1 làm hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ số 21, diện tích 10.838m², tọa lạc tại: xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành H03526, số vào sổ cấp giấy chứng nhận AP004360 do phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện B cấp ngày 06/05/2009 cho ông Nguyễn Dương Q1. Với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 2.600.000.000 đồng. Cùng ngày, bà H đặt cọc cho ông Q1 với số tiền là 600.000.000 đồng. Thời hạn công chứng ông Q1 không thực hiện được các thủ tục hồ sơ giấy tờ để chuyển nhượng cho bà H.

Sau khi không thực hiện được việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nhiều lần bà H yêu cầu ông Q1 trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông Q1 nhưng ông Q1 không đồng ý trả lại tiền cho bà H.

Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng giải quyết như sau:

Buộc ông Nguyễn Dương Q1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 600.000.000 đồng, bà H không yêu cầu ông Q1 bồi thường tiền cọc.

Bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa bà H và ông Nguyễn Dương Q2.

Tại phiên tòa ngày 19/7/2024, bà H xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa bà H và ông Nguyễn Dương Q1 là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tiền nên bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 11/10/2021 giữa bà H và ông Nguyễn Dương Q1 vô hiệu, yêu cầu ông Q1 trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

Bị đơn ông Q1 cung cấp sao kê ngân hàng thể hiện đã trả cho bà H 200.000.000 đồng bằng hiện thức chuyển khoản. Ngoài ra, ông Q1 trình bày ông Q1 đã tiếp tục trả cho bà H 300.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà của bà H. Số tiền 300.000.000 đồng này ông Q1 mượn của ông Nguyễn Thái N và bà Huỳnh Thoại T1. Ông Q1 trình bày: ông Q1, ông N và bà T1 mang tiền đến nhà bà H. Sau đó, ông Q1 vào nhà trả tiền cho bà H còn ông N và bà T1 ở ngoài xe chờ nên ông N và bà T1 có thể làm chứng cho ông Q1. Ngoài ra, còn có ông Nguyễn Văn H1 cùng với ông Q1 có đến nhà bà H chuộc sổ về có chứng kiến việc ông Q1 và bà H chốt sổ nợ của ông Q1 và bà H là 100.000.000 đồng. Như vậy ông Q1 chỉ còn nợ bà H 100.000.000 đồng. Do đó, Q1 không đồng ý số nợ là 400.000.000 đồng. Ông Q1 đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền gốc và 131.000.000 đồng tiền lãi.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày: ông H1 chỉ nghe ông Q1 và bà H nói là ông Q1 chỉ Thiêu bà H số tiền 150.000.000 đồng. Ông H1 không biết ông Q1 mượn bà H bao nhiêu, mượn khi nào.

Người làm chứng ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên tòa nhưng không đến.

Có cơ sở xác định: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa bà H và ông Q1 là hợp đồng giả cách thay thế hợp đồng vay tiền nên hợp đồng vô hiệu. Ông Q1 xác định vay của bà H 600.000.000 đồng. Ông Q1 chứng minh việc đã trả cho bà H 200.000.000 đồng và bà H đồng ý là tình tiết không phải chứng minh.

Lời khai của người làm chứng ông H1 chỉ thể hiện ông Q1 xác nhận còn nợ của bà H 150.000.000 đồng nhưng không rõ khoản vay nào và vay khi nào nên chưa đủ để chứng minh ông Q1 chỉ còn nợ bà H số tiền 100.000.000 đồng.

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 400.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/10/2021 giữa bà H và ông Nguyễn Dương Q1 là hợp đồng giả cách yêu cầu tuyên vô hiệu.

Bà H đã rút yêu cầu ông Q1 trả số tiền 200.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Nguyễn

Dương Q1 tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, tranh chấp về hợp đồng vay, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: ông Nguyễn Dương Q1 có nơi cư trú tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K, ông Lê Thanh T; người làm chứng ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K, ông T, ông N và bà T1 theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Tại phiên Tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 về việc không yêu cầu ông Q1 trả số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả số tiền là 200.000.000 đồng theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất, ngày 11 tháng 10 năm 2021, ông Nguyễn Dương Q1 vay bà Nguyễn Thị H số tiền 600.000.000 đồng, việc vay mượn không ghi là hợp đồng vay mà được ghi nhận bằng hợp đồng đặt cọc để bà H nhận chuyển nhượng từ ông Q1 phần đất có diện tích 10.838m² thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Mục đích của việc giao kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo số tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Q1 đã chuyển trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể là: ngày 12 tháng 4 năm 2022, chuyển khoản 100.000.000 đồng cho bà H vào số tài khoản 65210001162826 của bà H tại Ngân hàng B và ngày 24 tháng 4 năm 2022, chuyển khoản cho bà H 100.000.000 đồng vào số tài khoản 65210001162826 của bà H tại Ngân hàng B.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Có căn cứ xác định, các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa ông Nguyễn Dương Q1 và bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu do che dấu hợp đồng vay theo quy định tại các Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng vay là giao dịch dân sự bị che dấu có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà H xác định ông Q1 đã trả 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, còn nợ lại bà H số tiền 400.000.000 đồng.

Ông Q1 cho rằng ngày 19 tháng 3 năm 2022, ông Q1 giao 300.000.000 đồng tiền mặt cho bà H tại nhà bà H ở tổ D, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Việc ông Q1 giao tiền cho bà H có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Thái N, bà Huỳnh Thoại T1 (là vợ của ông N). Ngoài ra, có ông Nguyễn Văn H1 cùng ông Q1 đi xuống nhà bà H để đi chuộc sổ của ông Q1 từ nhà bà H về, ông H1 chứng kiến việc trao đổi giữa ông Q1 và bà H về việc ông Q1 chỉ còn nợ bà H số tiền gốc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Q1 đã trả cho bà H là 500.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại là 100.000.000 đồng. Ông Q1 chỉ đồng ý trả cho bà H 100.000.000 đồng nợ gốc.

Quá trình tố tụng, Tòa án tiến hành triệu tập người làm chứng để làm việc theo quy định, tuy nhiên người làm chứng cho ông Q1 không đến Tòa án làm việc.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại phiên tòa, ông Q1 đề nghị tòa án tạm ngừng phiên tòa, ông Q1 cam kết liên hệ người làm chứng để làm chứng cho việc ông Q1 đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho bà H. Người làm chứng không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Riêng đối với người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1, ông H1 xác định là người có mối quan hệ giao dịch buôn bán với ông Q1, ông H1 cho rằng nghe ông Q1 nói nợ bà H số tiền 150.000.000 đồng, không rõ về món nợ nào, cũng không nhớ rõ về thời gian. Lời trình bày của ông H1 mâu thuẫn với ông Q1 về số tiền ông Q1 còn nợ bà H. Do đó, lời trình bày của ông H1 là không khách quan, không phù hợp. Ngoài lời trình bày, ông Q1 không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông Q1 đã trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng nợ gốc nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Do đó, bà H yêu cầu ông Q1 trả số tiền nợ gốc còn lại là 400.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Q1, bà H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với tiền lãi, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30

tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; Điều 227, khoản 1 Điều 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 về việc yêu cầu trả số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Dương Q1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp về hợp đồng vay.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa ông Nguyễn Dương Q1 và bà Nguyễn Thị H đối với phần đất có diện tích là 10.838m² thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Dương Q1 trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Bà H không yêu cầu ông Q1 trả tiền lãi.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 (mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003344 ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Dương Q1 phải nộp 20.300.000 (hai mươi triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, Điều 7, Điều 7a, 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết