TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** **Thành phố Hồ Chí Minh**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2018/DSST
Ngày: 23.01.2018.
V/v "Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản"

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hoa
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
2. Ông Phạm Văn Chính

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hương - Cán bộ tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân *huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2016/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2016 về "Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 442/2017/QĐST – DS ngày 01.12.2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 368/2017/QĐST – DS ngày 26.12.2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc N – sinh năm:1987.

Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Z. (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Trương Thanh P – sinh năm: 1977. (vắng mặt)

Thường trú: phường E, quận F, thành phố Z.

Tạm trú: thị trấn X, huyện Y, thành phố Z.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20.4.216, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 23/3/2015, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trương Thanh P một phần thửa đất 524, 525 và 526, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường G, quận H, Thành phố Z (ông P chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); hai bên lập hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay (không có công chứng) với giá chuyển nhượng 1.395.000.000 (một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu) đồng, thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

- Đợt 1: bà đặt cọc cho ông P số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay khi ký hợp đồng.

- Đợt 2: bà thanh toán cho ông P 70% giá trị hợp đồng với số tiền là 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng vào ngày 25/3/2015 và số tiền ông P nhận được thể hiện qua hợp đồng vay tiền không lãi suất và không có biện pháp bảo đảm tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, Tp. Hồ Chí Minh theo đó bà cho ông P vay số tiền 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng, thời hạn là 01 năm kể từ ngày 25/3/2015.

- Đợt 3: ngày 29/5/2015 bà và ông P sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng khi đó bà sẽ thanh toán cho ông P số tiền còn lại 408.000.000 (bốn trăm lẻ tám triệu) đồng.

Tổng số tiền bà đã đưa cho ông P là 987.000.000 (chín trăm tám mươi bảy triệu) đồng và ông P giao cho bà bản photo các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Huỳnh Thị Mỹ P do UBND quận 12 cấp ngày 17.02.2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Huỳnh Văn D và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ do UBND quận 12 cấp ngày 17.02.2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Phương T do UBND quận 12 cấp ngày 17.02.2011.

Sau đó do ông P không thể làm thủ tục sang tên nên bà và ông P thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà sẽ thực hiện theo hợp đồng vay tài sản đã ký có công chứng ngày 25/3/2015 theo đó ông P thanh toán lại cho bà số tiền là 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng và bà không yêu cầu ông P trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

Phía ông P đã trả lại cho bà số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng, còn lại 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông P trả nhưng ông P cố tình né tránh.

Theo đơn khởi kiện, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2015 và hợp đồng vay tiền, buộc ông P phải trả cho bà số tiền còn nợ là 337.000.000 (ba trăm ba mươi bảy triệu) đồng và tiền bồi thường là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Nay bà không yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền ngày 25/3/2015 và không yêu cầu tiền bồi thường là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2015, yêu cầu ông P trả số tiền còn nợ là 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tổ chức các phiên hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng ông Trương Thanh P không đến Tòa nên việc hòa giải không tiến hành được. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Về phía bị đơn ông Trương Thanh P, Tòa án đã tống đạt niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn ông P vẫn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn trình bày ý kiến tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo trình tự thủ tục pháp luật quy định đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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:

Quan hệ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N với ông Trương Thanh P là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại thị trấn X, huyện Y, thành phố Z nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ Quyết định nói trên theo quy định của pháp luật tố tụng nhưng bị đơn Trương Thanh P không đến, phiên tòa phải hoãn và Quyết định hoãn phiên tòa cũng được tống đạt hợp lệ cho ông P nhưng ông P vẫn không có mặt. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N có đơn xin vắng mặt. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 23/3/2015, bà Nguyễn Thị Ngọc N có làm hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Thanh P với nội dung bà N đặt cọc đợt 1 cho ông P số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng, đợt 2 ngày 25/3/2015 ông Phong nhận số tiền 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 524, 525 và 526, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường G, quận H, Thành phố Z. Cùng ngày bà N và ông P ký hợp đồng vay tiền không lãi suất và không có biện pháp bảo đảm, kỳ hạn vay là 01 năm kể từ ngày 25/3/2015 để đảm bảo cho việc bà N đã đưa cho ông P số tiền 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng. Sau khi giao nhận tiền xong thì ông P không làm được thủ tục sang tên nên không thực hiện được việc chuyển nhượng, bà N và ông P thống nhất chuyển sang thực hiện theo hợp đồng vay tiền số tiền 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng đã được công chứng. Sau đó ông P đã trả cho bà N số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Nay bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với ông P lập ngày 23/3/2015 và yêu cầu ông Trương Thanh P thanh toán số tiền còn nợ 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2015 do phía nguyên đơn xuất trình có thể hiện nội dung đặt cọc và chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày, ông P có ghi và ký nội dung "Ngày 23/3/2015 nhận tiền cọc đợt 1: 10.000.000 (mười triệu) đồng. Ngày 25/3/2015 nhận tiền cọc đợt 2: 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng (tại công chứng Nguyễn Thị Tạc) theo hợp đồng vay mượn" và có ký tên trên từng trang hợp đồng. Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch, ông P chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch dân sự nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu ông P thanh toán số tiền còn nợ là 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào hợp đồng vay tiền không lãi suất và không có biện pháp bảo đảm lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/3/2015, do các bên không thực hiện việc chuyển nhượng nên bà N và ông P thống nhất ông P trả lại cho bà N số tiền vay 977.000.000 (chín trăm bảy mươi bảy triệu) đồng, không lãi suất, kỳ hạn vay là 01 năm kể từ ngày 25/3/2015. Phía ông P đã trả cho bà N số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng, còn lại số tiền 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng ông P chưa trả. Nay bà N yêu cầu ông P phải thanh toán lại cho bà số tiền này, thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc N không yêu cầu ông P phải trả cho bà N số tiền bồi thường 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Xét việc rút yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Trương Thanh P vắng mặt, không có lời khai, không có tài liệu chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Về án phí: Bị đơn Trương Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự năm 2015;

Áp dụng Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc N:

Hủy hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trương Thanh P (bằng giấy tay) lập ngày 23/3/2015.

Buộc ông Trương Thanh P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền còn nợ là 327.000.000 (ba trăm hai mươi bảy triệu) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà N cho đến khi thi hành án xong nếu ông P chưa thi hành thì hàng tháng ông P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Trương Thanh P phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền bồi thường 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông Trương Thanh P chịu án phí DSST là 16.350.000 (mười sáu triệu ba trăm năm mươi ngàn) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 12.740.000 (mười hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc N theo biên lai thu tiền số 0009043 ngày 18.5.2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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.

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.HM;
- Chi Cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Hoa