

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2234/2021/DS-ST

Ngày: 30 -11-2021

V/v: tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Công Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đăng Vạn

2. Ông Phạm Văn Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Quang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* ông Trần Văn Nguyên - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26, 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2015/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2015, về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5067/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Trần Thị X

Địa chỉ: 157/7 Tân Lập 2, tổ 3, Khu phố 6, phường Hiệp Phú, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Hứa Thị P và bà Hứa Thị T (có mặt)

Địa chỉ: 14 đường E, Khu phố H, phường G, Thị xã D, tỉnh B. (Theo giấy uỷ quyền ngày 20/12/2019)

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn N (có mặt)

2/ Bà Phan Thị S (có mặt)

Cùng địa chỉ: 38A đường A, Khu phố C, phường B, Thành Phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, đại diện cho nguyên đơn là bà Hứa Thị T trình bày: Ngày 03/3/2010 bà Trảng Thị X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn N một phần đất có diện tích đất 80m² (5m x 16m) nằm trong khuôn viên căn nhà số 38A đường 102

tổ 5, khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức. Giá trị chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Bà Muội đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho bà Sáu nhưng bên chuyển nhượng không giao đất cho bà Muội. Nay bà Muội yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 03/3/2010, buộc bà Sáu ông Ngời phải giao đất cho bà Muội.

Bị đơn bà Phạm Thị S trình bày: Tôi và mẹ của bà Trần Thị X (không rõ họ tên, năm sinh) có quen biết nhau do cùng buôn bán ở chợ Nhỏ, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2010, do nợ nần túng thiếu nên tôi có vay của bà Muội tổng cộng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) không thỏa thuận lãi suất, vay làm 03 đợt: Đợt 1 là 15.000.000 đồng, đợt 2 là 20.000.000 đồng và đợt 3 là 25.000.000 đồng. Khi tôi vay tiền, hai bên không lập giấy tờ vay mượn mà bà Muội nói đây là tiền tiết kiệm của bà Muội, lấy ra cho tôi mượn, khi nào có miếng đất nhỏ nhỏ thì bán cho bà Muội. Sau đó không có tiền trả nên bà Muội cho người đến hăm dọa buộc tôi phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/3/2010 có nội dung là mua bán phần đất nằm trong khuôn viên căn nhà 38A Đường 102, Tổ 5, Khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, nay là Thành phố Thủ Đức với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và có ghi là tôi là đã nhận đủ số tiền trên nhưng thực tế tôi chỉ nhận 60.000.000 đồng tiền vay. Nhà đất số 38A Đường 102, Tổ 5, Khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của mẹ chồng tôi. Do đó, bản thân tôi không có quyền tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Chỉ vì trong lúc túng quẫn không có tiền trả nợ nên tôi mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị X theo sự gợi ý của bà Muội.

Tôi không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn là giao đất cho bà Muội, vì tôi không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối số tiền 60.000.000 đồng mà tôi đã vay của bà Trần Thị X là có thật, thời hạn vay đã lâu nên đồng ý trả cho bà Muội số tiền 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Hứa Thị T đại diện cho nguyên đơn cho rằng: căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010 giữa bà Trần Thị X và bà Phạm Thị Snên yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng phải giao đất cho nguyên đơn với diện tích là 80m²

Bị đơn bà Phạm Thị S cho rằng: Bà chỉ vay tiền của nguyên đơn ba lần với số tiền là 60.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh khó khăn không có tiền trả nợ nên bà M mới viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010. Chồng bà là ông là Phan Văn N không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010 nhưng vì bà Muội ép phải có chữ ký của chồng tôi nên tôi ký luôn. Căn nhà 38A Đường 102, Tổ 5, Khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, nay là Thành phố Thủ Đức là đất của mẹ chồng bà chứ không phải của bà. Đối với số tiền 60.000.000 đồng bà vay của bà M đã lâu nên bà đồng ý trả cho bà muội 120.000.000 đồng nếu tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010.

Ông Phan Văn N cho rằng ông không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010, ông không biết gì về việc vợ ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức có ý kiến: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức kiểm sát việc tuân theo pháp luật; từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định theo thẩm quyền. Cấp, tổng đạt văn bản, nộp tiền tạm ứng án phí, gửi Thông báo thụ lý đúng quy định. Quyết định xét xử đúng nội dung, thành phần xét xử, xét xử đúng thời gian, địa điểm, không có ai yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng tại phiên tòa. Người tham gia phiên tòa đúng, có năng lực hành vi, văn bản ủy quyền đúng quy định. Tuy nhiên từ khi thụ lý vụ án ngày 24/7/2019 đến nay mới đưa vụ án ra xét xử là Tòa án đã vi phạm thời hạn xét xử theo quy định.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/3/2010 giữa bà Trần Thị X và bà Phan Thị S chỉ viết tay không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hai bên không biết diện tích đất 80m² nằm ở đâu, thuộc thửa đất nào. Nhà đất số 38A Đường 102, Tổ 5, Khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, nay là Thành phố Thủ Đức của bà Huỳnh Thị B cha chồng của bà Phan Thị S. Do vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 03/3/2010. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/3/2010, ghi nhận việc bà Phan Thị S tự nguyện trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 120.000.000 đồng.

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, căn cứ ý kiến trình bày và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà bị đơn có nơi cư trú tại phường Tăng Nhơn Phú A, thành phố Thủ Đức nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

- Đại diện cho nguyên đơn và bị đơn có lời khai khác nhau, nguyên đơn thì cho rằng: ngày 03/3/2010 bà Xí Muội với bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 80m² nằm trong khuôn viên căn nhà số 38A đường 102 tổ 5, khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, bà Muội đã giao đủ số tiền cho bà Phan Thị S. Còn bị đơn cho rằng năm 2010, do nợ nần túng thiếu nên bà có vay của bà Muội tổng cộng là 60.000.000 đồng. Vì không có tiền trả nên bà M cho người đến hăm dọa buộc phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/3/2010. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù nguyên đơn và bị đơn bà Phạm Thị S có ký vào hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

03/3/2010. Tuy nhiên, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn không biết diện tích 80m² thuộc thửa đất nào, vị trí ở đâu. Hơn nữa, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021 nguyên đơn và bị đơn không xác định được diện đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng nằm vị trí ở đâu, thuộc thửa đất nào, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay chưa. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010 là giao dịch giả tạo theo quy định tại điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhằm che dấu một giao dịch vay tiền giữa bà Trần Thị X và bà Phan Thị S. Nên đại diện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện “hợp đồng mua bán đất” ngày 03/3/2010 là không có căn cứ nên bác yêu cầu này.

- Xét giao dịch vay tiền giữa bà Phan Thị S và Trần Thị X: Tại phiên tòa bà Phan Thị Sáu thừa nhận năm 2010 bà có vay của nguyên đơn tổng số tiền 60 triệu đồng để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của gia đình. Thời gian vay đã lâu, nay vợ chồng bà đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền là 120.000.000đồng. Xét thấy, bị đơn chấp nhận trả số tiền 120.000.000 đồng cho nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện không trái với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[3] Về án phí: $120.000.000 \times 5\% = 6.000.000$ đồng. (sáu triệu đồng)

Tuy nhiên, bị đơn là đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và án phí, lệ phí Tòa án nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí AA/2018/0026108 ngày 19/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị X tự nguyện chịu chi phí xét thẩm định tại chỗ. Bà Muội đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Căn cứ vào Điều 129, Điều 305 [Bộ luật Dân sự năm 2005](#);

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng “Mua bán đất” ngày 03/3/2010 giữa bà Trần Thị X với bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010 giữa bà Trần Thị X với bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu do giả tạo.

- Buộc bị đơn bà bị đơn bà Phạm Thị S phải và ông Nguyễn Văn N phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Trần Thị X số tiền là **120.000.000** đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí là 6.000.000 đồng, tuy nhiên bà Phan Thị S và ông Nguyễn Văn N thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị X đã nộp đủ.

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 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.

Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nộp:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Công Hạnh

