TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH TÂN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: **884**/2018/DSST Ngày: 24/10/2018 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Yến**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Khanh.

2. Bà Trần Thị Mỹ Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2017/TLST–DS ngày 07/3/2017 về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2018/QĐXXST-DS ngày 10/9/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2018/QĐST-DS ngày 02/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lã Hồng T**, sinh năm 1979; địa chỉ 9/6/23 Lê Tấn B, phường A, quận B, Thành phố H; (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Huỳnh L, sinh năm 1959; địa chỉ 507/69 Hương Lộ, phường M, quận B, Thành phố H (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh Linh; (có mặt).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu C**, sinh năm 1957; (vắng mặt).
Bà **Lý Kim P**, sinh năm 1959; (vắng mặt).
Cùng cư trú: 95/66 Lê Tấn B, phường A, quận B, TP H.
Những người làm chứng:

1. Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: ấp C, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh S; tạm trú: 346/11 đường M, phường N, quận B, Thành phố H; (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1963; địa chỉ: 18/24L Tran Quang D, phường M, Quận K, Thành phố H; (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi ngày 27 tháng 02 năm 2017, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện gửi ngày 21/11/2017, bản tự khai ngày 10 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn ông Lã Hồng T có đại diện theo ủy quyền ông Đặng Huỳnh L trình bày:

Ngày 04/4/2015, ông Nguyễn Hữu C, bà Lý Kim P và ông Lã Hồng T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng chứng thực, nội dung hợp đồng thể hiện: Ông C, bà P đồng ý chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất do Ông C đứng tên chủ quyền với diện tích 600m2 (ngang 13,6m x dài 44m), thuộc thửa đất số 61; tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307/2007/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 31/10/2007, giá trị chuyển nhượng là 567.000.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng), ông T đã giao đủ một lần cho Ông C, bà P ngay khi ký kết hợp đồng. Vì Ông C, bà P nói chưa thực hiện xong thủ tục pháp lý nên chưa thể sang tên cho ông T, Ông C và bà P có giao cho ông T một bản photo tờ khai đăng ký nhà đất lập ngày 29/7/1997. Tại thời điểm ký chuyển nhượng, ông T cũng chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T thỏa thuận nhờ Ông C trông coi. Tuy nhiên, Ông C, bà P tự ý lấy đất cho người khác thuê và hiện thửa đất đang bị kê biên phát mãi trong một vụ án dân sự khác, đến nay ông T chưa nhận bất cứ thửa đất nào của Ông C, bà P.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Ông C, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tuy nhiên, trong quá trình khởi kiện ông T nhận thấy việc giao kết hợp đồng giữa các bên là không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức, Ông C, bà P cũng không có thiện chí tiếp tục thực hiện, thửa đất trên cũng đang bị kê biên phát mãi. Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 bị vô hiệu và buộc Ông C, bà P hoàn trả số tiền 567.000.000đ và không tính lãi hay bồi thường thiệt hại. Việc hai bên ký kết hợp đồng lập ngày 04/4/2015, có ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Hữu P (con Ông C) làm chứng.

Ngoài việc hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì Ông C, bà P còn nhiều lần vay mượn tiền của ông T, mỗi lần đều có viết giấy biên nhận vay mượn. Đến ngày 01/5/2016, Ông C, bà P và ông T có ký một bản cam kết tổng kết số tiền Ông C, bà P vay ông T là 840.000.000đ. Ông C và bà P cam kết đến ngày 01/7/2016 sẽ trả, nếu không trả thì cấn trừ bằng 500m2 đất. Đến nay, ông T cũng không nhận được tiền lãi, tiền gốc và cũng không được cấn trừ 500m2 đất. Nay ông T yêu cầu Ông C, bà P trả 840.000.000đ và tiền lãi chậm trả theo quy định của nhà nước. Ông T khai nhận, đối với các giấy biên nhận mượn tiền nhiều lần, sau khi chốt

số nợ theo giấy cam kết ngày 01/5/2016, ông đã hủy bỏ nên không thể cung cấp cho Tòa. Ông thừa nhận có nhận của Ông C, bà P số tiền 240.000.000đ do anh Nguyễn Thành T trả dùm trước thời điểm ký giấy cam kết ngày 01/5/2016 khoảng vài tháng (ông T không nhớ chính xác là ngày tháng năm nào), nhưng số tiền này Ông C và bà P chỉ thanh toán một phần tiền nợ, sau đó đến ngày 01/5/2016, hai bên mới chốt tổng số tiền Ông C, bà P còn nợ số tiền là 840.000.000đ.

Việc hai bên ký xác nhận vào giấy cam kết lập ngày 01/5/2016, có anh Nguyễn Thành T và anh Nguyễn Hữu P (con Ông C) làm chứng. Do đó, anh Nguyễn Hữu P không có liên quan trong các giao dịch giữa ông T với Ông C, bà P. Hiện ông T chỉ yêu cầu Ông C, bà P liên đới trả nợ. Vì vậy, đề nghị Tòa không xác định anh Nguyễn Hữu P có liên quan.

Theo biên bản lấy lời khai vào các ngày 17/7/2018, 20/7/2018 và biên bản hòa giải ngày 30/7/2018, ông Nguyễn Hữu C bị đơn trình bày:

Ông không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Lã Hồng T. Ông và bà P không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay còn nợ tiền ông T. Ông xác nhận trước đây (không nhớ rõ thời gian), có vài lần vay tiền anh T nhưng ông đã trả xong cho anh T mà không viết giấy biên nhận, việc ông trả tiền cho anh T có nhờ anh Nguyễn Thành T trả dùm số tiền 240.000.000đ, sự việc này anh T có biết và làm chứng cho ông. Tuy nhiên, Ông C xác nhận tờ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/4/2015 và giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 do ông T cung cấp cho Tòa thì chữ ký, chữ ký và dấu vân tay là của ông và bà Lý Kim P nhưng ông và bà P ký vì bị đe dọa, ép buộc chứ không có nhận tiền. Việc ông và bà P bị đe dọa, ép buộc ký là ông chỉ trình bày cho Tòa xem xét chứ không có chứng cứ gì chứng minh.

Ngoài ra, ông có nộp cho Tòa án 01 (một) bản photo hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05/5/2015 và giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 về nội dung giống như bản hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/4/2015 và giấy cam kết ngày 01/5/2016 do ông T cung cấp. Ông C xác nhận, tuy 02 (hai) bản hợp đồng chuyển nhượng đất do ông và ông T cung cấp khác nhau về ngày tháng nhưng đều xác nhận một giao dịch là chuyển nhượng thửa đất 61, tờ tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) và chốt tổng số tiền nợ 840.000.000đ (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Ông C khai nhận, giấy cam kết ngày 01/5/2016 và hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/4/2015 do ông T cung cấp cho Tòa thì Nguyễn Hữu P là con ông, việc con trai ông ký tên vào 02 (hai) tài liệu, chứng cứ này chỉ với tư cách làm chứng, ông đề nghị Tòa án không xác định Nguyễn Hữu P có liên quan. Ông và bà P là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận kết hôn số 4, quyển số 01/P15 tại Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/01/1986.

Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa

nhưng bị đơn là bà P vẫn vắng mặt không rõ lý do tại các buổi làm việc, hòa giải nên bà P không có ý kiến trình bày.

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 30/7/2018, người làm chứng ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 04/4/2015, ông có đến nhà anh T trên đường Lê Tấn Bê (ông không nhớ chính xác địa chỉ), để làm việc về vấn đề thuê nhà của ông T, tại đây ông có chứng kiến giữa ông T, Ông C và bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau, nội dung bản hợp đồng giống như bản hợp đồng lập ngày 04/4/2015 mà Tòa án cho ông xem. Ông có chứng kiến Ông C và bà P cùng ông T ký vào bản hợp đồng này và có giao nhận tiền nhưng số tiền ông T giao cho Ông C, bà P bao nhiêu thì ông không rõ. Ông xác nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn K trong bản hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/4/2015 là của ông.

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 30/7/2018, người làm chứng ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 01/5/2016, ông đã chứng kiến ông T và Ông C, bà P ký vào bản cam kết như nội dung bản cam kết mà Tòa án cho ông xem. Ông có chứng kiến giữa ông T, Ông C và bà P xác nhận và chốt số tiền Ông C, bà P nợ ông T là 840.000.000đ (Tám trăm bốn mươi triệu đồng), hai bên có nhờ ông ký vào với tư cách làm chứng, còn hai bên vay mượn nợ và giao nhận tiền với nhau khi nào thì ông không biết.

Trước thời điểm, hai bên nhờ ông ký làm chứng trong giấy cam kết lập ngày 01/5/2016, ông không nhớ rõ ngày tháng năm thì Ông C có nhờ ông đem trả 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) cho anh T, số tiền này ông cũng không biết Ông C, bà P vay mượn của anh T khi nào.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015; buộc Ông C, bà P trả lại số tiền 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) và số tiền vay là 840.000.000đ và không yêu cầu tính lãi chậm trả. Qua xem xét thì ông T còn giữ 01 (một) trong các giấy vay mượn tiền nhiều lần của Ông C là giấy vay lập ngày 29/9/2015, ông T xin nộp để Hội đồng xét xử xem xét, ngoài giấy mượn này và giấy cam kết tổng hợp toàn bộ số nợ lập ngày 01/5/2016 thì các giấy vay mượn tiền còn lại ông T đã hủy bỏ nên không thể cung cấp cho Tòa.

Đại diện của nguyên đơn giải thích, đối với bản hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05/5/2015 do Ông C nộp cho Tòa là bản này được ký sau, vì Ông C nói bản hợp đồng ngày 04/4/2015 bị thất lạc nên ông yêu cầu được ký lại. Do đó, tuy có 02 (hai) bản hợp đồng ký chuyển nhượng đất khác ngày tháng nhưng đều là cùng 01 (một) giao dịch chuyển nhượng thửa đất 61, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) và nhận cùng số tiền là 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Bị đơn: Ông C, bà P đã được Tòa án tống đạt hợp lệ lần thứ hai, yêu cầu ông, bà có mặt tại Tòa để Tòa án tiến hành xét xử giải quyết tranh chấp với ông T nhưng ông, bà vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn K trình bày: Vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 30/7/2018. Ông K khai nhận, việc chứng kiến ông T và Ông C, bà P ký tên vào tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 là hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào.

Người làm chứng ông Nguyễn Thành T trình bày: Vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 30/7/2018. Ông T khai nhận, việc chứng kiến ông T và Ông C, bà P ký tên vào giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 là hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu: Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán thụ lý giải quyết hồ sơ vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông T tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) giữa ông và Ông C, bà P bị vô hiệu theo hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 04/4/2015. Nhận thấy, tại thời điểm giao dịch Ông C chưa được cấp chủ quyền hợp pháp do đó Ông C không đủ tư cách pháp lý để giao dịch theo quy định. Các bên đều thừa nhận chữ viết, chữ ký trong hợp đồng là của mình, không ai khiếu nại. Ông C cho rằng không nhận tiền bán đất của ông T nhưng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu và buộc bị đơn trả tiền của ông T là có căn cứ.

Xét về giao dịch vay mượn số tiền 840.000.0000đ theo giấy cam kết lập ngày 01/5/2016, các bên thừa nhận chữ ký, chữ viết là đúng. Do đó, đủ cơ sở có sự vay mượn giữa anh T với Ông C, bà P. Ông C cho rằng không nhận tiền mà con trai vay của anh T nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, Ông C và ông T đề nghị không đưa anh Phước vào tham gia tố tụng vì không có liên quan. Nay bị đơn vi phạm nghĩa vị trả nợ nên cần thiết buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả; về yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn có đơn gửi ngày 20/8/2018 về việc xin rút yêu cầu này đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu tính lãi và đề nghị hủy các giấy vay mượn tiền liên quan đến số tiền 840.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông T với Ông C, bà P là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Bị đơn Ông C, bà P hiện đang thực tế cư trú tại quận Bình Tân. Đây là vụ án dân sự quy định tại khoản 03 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1

Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tố tụng:

Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ hai, yêu cầu Ông C, bà P có mặt tại Tòa để Tòa án tiến hành xét xử, giải quyết vụ việc với ông T nhưng ông, bà vẫn vắng mặt không rõ lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227của Bộ luật tố dụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông C, bà P là phù hợp.

Về tư cách tham gia tố tụng:

Đối với anh Nguyễn Hữu P: Anh Phước là người ký tên vào tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 và giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 nhưng nguyên đơn và Ông C xác nhận anh Phước ký tên trong các văn bản trên với tư cách là người làm chứng, không nhận tiền nên không có liên quan. Do đó, nguyên đơn và Ông C cùng yêu cầu Tòa án không xác định anh Phước tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy yêu câu này là phù hợp theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà Phạm Thanh Nga: Bà Nga và vợ ông T có đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận kết hôn số 90/KH, quyển số 01/2003 của Ủy ban nhân dân phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2003. Tại bản tự khai ngày 10/01/2018, bà Nga xác nhận, số tiền ông T dùng vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng lập ngày 04/4/2015 và số tiền cho Ông C vay theo giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 là tiền riêng của ông T, không có liên quan đến bà. Bà đề nghị Tòa án không xác định bà có liên quan trong vụ án này. Xét thấy yêu cầu của bà Nga là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Tòa án buộc Ông C, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 và trả tổng số tiền vay 840.000.000đ (Tám trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả theo quy định của nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 bị vô hiệu; buộc Ông C, bà P hoàn trả số tiền 567.000.000đ và yêu cầu trả số tiền vay 840.000.000đ, rút lại yêu cầu tính lãi chậm trả theo đơn gửi ngày 20/8/2018. Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, Tòa án tiếp tục xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 và hợp đồng lập ngày 05/5/2015 có cùng nội dung: *Ông C đồng ý chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất do Ông C đứng tên chủ quyền với diện tích 600m2 (ngang 13,6m x dài 44m), thuộc thửa đất số 61; tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307/2007/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 31/10/2007, ông T đã giao đủ cho Ông C một lần với số tiền 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi*

bảy triệu đồng)", các bên xác nhận cùng ký kết hợp đồng với các nội dung trên vào ngày 04/4/2015 mỗi bên có giữ 01 (một) bản chính nhưng do Ông C làm thất lạc bản hợp đồng ngày 04/4/2015 nên vào ngày 05/5/2015 Ông C yêu cầu ký lại bản hợp đồng này, nhằm xác định lại nội dung đã ký kết. Các bên cùng thừa nhận chỉ có 01 (một) giao dịch nhưng được ký kết 02 (hai) ngày, thực tế hợp đồng ngày 05/5/2015 là hợp đồng ngày 04/4/2015.

Tại các buổi làm việc và hòa giải, Ông C không thừa nhận có giao dịch nhận chuyển nhượng gì với ông T. Tuy nhiên, ông thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong hợp đồng là của ông và bà P nhưng ông, bà ký vì bị đe dọa, ép buộc, ông chỉ trình bày chứ không có chứng cứ gì chứng minh bị ép buộc, đe dọa. Tại phiên tòa, người làm chứng là anh Nguyễn Văn K trình bày, anh đã chứng kiến ông T cùng Ông C, bà P tự nguyện giao kết hợp đồng không bên nào ép buộc bên nào, sau khi ký kết hợp đồng ông T có giao cho Ông C, bà P tiền nhưng số tiền giao bao nhiêu thì anh không biết.

Như vậy, qua xem xét tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự và của người làm chứng thì có cơ sở xác định hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 600m2 (ngang 13,6m x dài 44m), thuộc thửa đất số 61; tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307/2007/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 31/10/2007 và sau khi giao kết hợp đồng ông T đã giao cho Ông C, bà P số tiền 567.000.000đ nhưng các hợp đồng trên được ký kết mà không có Công chứng chứng thực theo quy định. Do cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 (do ông T cung cấp) và ngày 05/5/2015 (do Ông C cung cấp) không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2015 và 05/5/2015 được giao kết giữa ông T, Ông C, bà P bị vô hiệu. Do giao dịch giữa ông T và Ông C, bà P bị vô hiệu nên các bên phải có nghĩa vụ khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được nhận lại tiền chuyển nhượng đã thanh toán cho bị đơn và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền vay 840.000.000đ và rút lại toàn bộ yêu cầu tính lãi chậm trả theo đơn gửi ngày 20/8/2018. Kèm theo yêu cầu khởi kiện nguyên đơn có nộp cho Tòa án giấy mượn tiền lập ngày 29/9/2015 và giấy cam kết tổng hợp toàn bộ số nợ lập ngày 01/5/2016 với nội dung: "*Ông C đã nhiều lần mượn của ông T tổng số tiền 840.000.000đ, Ông C cam kết đến ngày 01/7/2016 ông sẽ thanh toán cho ông T, nếu không thanh toán sẽ cấn trừ 500m2 đất nằm trong thửa số 61, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh. Tờ hợp đồng xin chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh xác nhận ngày 29/7/1997"*. Tại các buổi làm việc

và hòa giải, Ông C không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, ông thừa nhận có vay mượn tiền của ông T vài lần, nhưng ông đã nhờ anh T trả xong cho ông T số tiền 240.000.000đ. Tuy nhiên, ông thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 là của ông và bà P nhưng ông, bà ký cũng bị ông T đe dọa, ép buộc. Ông cũng chỉ trình bày chứ không có chứng cứ gì chứng minh. Tại phiên tòa, người làm chứng là anh Nguyễn Thành T cho biết, giữa ông T và Ông C, bà P vay mượn tiền khi nào thì anh không biết nhưng anh có chứng kiến ông T và Ông C, bà P tự nguyện ký vào bản cam kết ngày 01/5/2016, không bên nào ép buộc bên nào, trước thời điểm hai bên có nhờ ông ký làm chứng vào tờ cam kết ngày 01/5/2016 (không nhớ rõ ngày tháng năm) thì Ông C có nhờ ông đem trả cho ông T số tiền 240.000.000đ.

Như vậy, qua xem xét tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự và lời khai của người làm chứng. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Ông C cho rằng ông và bà P ký tên, vân tay vào tờ cam kết lập ngày 01/5/2016 vì bị ông T đe dọa, ép buộc là hoàn toàn không có cơ sở. Đồng thời, trước thời điểm anh T ký làm chứng vào tờ cam kết ngày 01/5/2016 (không rõ thời gian nào) thì Ông C có nhờ anh T đem 240.000.000đ trả cho ông T, nhưng việc Ông C trả số tiền này cũng không chứng minh được Ông C đã trả hết toàn bộ số tiền nợ cho ông T. Bởi lẽ, sau thời điểm Ông C nhờ anh T đem 240.000.000đ trả cho ông T thì đến ngày 01/5/2016 hai bên mới lập cam kết và chốt tổng số tiền Ông C còn nợ là 840.000.000đ, nên việc ông T xác định bị đơn còn nợ tiền ông và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 840.000.000đ theo giấy cam kết lập ngày 01/5/2016 là hoàn toàn có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét việc nguyên đơn có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu tính lãi chậm trả theo đơn gửi ngày 20/8/2018 đối với bị đơn trên số tiền vay 840.000.000đ là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét việc buộc bị đơn trả số tiền vay 840.000.000đ nên việc hủy bỏ các giấy mượn tiền có liên quan đến số tiền 840.000.000 là phù hợp.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án đã tuân thủ các thủ tục tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng viết tay ngày 04/4/2015; buộc bị đơn hoàn trả tiền và trả số tiền vay theo giấy cam kết ngày 01/5/2016. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ theo Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Hữu C thuộc trường hợp miễn án phí nhưng Ông C phải có đơn xin miễn án phí và phải kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh để Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng Ông C vắng mặt không có lý do và cũng không có đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về trường hợp miễn án phí của Ông C theo quy định của pháp luật. Vì vậy, án phí dân sự có giá ngạch nên bị đơn

phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí.

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, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122, 124; 134; 689; 471; 474 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và 468 của Bộ Luật Dân sự 2015;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lã Hồng T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Nguyễn Hữu C và bà Lý Kim P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 04/4/2015 và ngày 05/5/2015 được giao kết giữa ông Lã Hồng T với ông Nguyễn Hữu C và bà Lý Kim P đối với diện tích 600m2 (ngang 13,6m x dài 44m), thuộc thửa đất số 61; tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00307/2007/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 31/10/2007 bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Lý Kim P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lã Hồng T số tiền 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Lý Kim P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lã Hồng T số tiền vay 840.000.000đ (Tám trăm bốn mươi triệu đồng) theo giấy cam kết lập ngày 01/5/2016. Hủy bỏ các giấy nhận tiền lập ngày 29/9/2015 và giấy cam kết lập ngày 01/5/2016.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn đối với bị đơn đối với số tiền vay 840.000.000đ theo giấy cam kết ngày 01/5/2016.

Việc giao nhận tiền tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm trả nợ.

2. Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Hữu C và bà Lý Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.210.000đ (Năm mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng) và nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho ông Lã Hồng T số tiền tạm ứng án phí là 27.105.000đ (Hai mươi bảy triệu một trăm lẽ năm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002153 ngày 07/3/2017 và hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 2.940.000đ (Hai triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 000316 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với 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 họ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND quận Bình Tân;
- THADS quận Bình Tân;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Hồng Yến