

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẢO LÂM  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **32/2021/DS-ST**

Ngày : 27/7/2021

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng dân sự vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

***Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy***

***Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tài***

***2. Ông Phạm Đức Minh***

***Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hòa-*** Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Anh-*** Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự: Tòa

***1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Bích T,*** sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

***2. Bị đơn: Ông Trần Tiến D,*** sinh năm 1975 và bà ***Phan Quỳnh G,*** sinh năm 1989. Nơi đăng ký HKTT: Thôn T, xã L1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Thôn 14, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Xuân Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: 43/44 Trần Phú, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan: Ông Nguyễn Văn H,*** sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà T có mặt, ông Đ và ông H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/4/2020, bổ sung vào các ngày 17/8/2020 và 12/01/2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Bích T trình bày:

Vợ chồng bà T, ông H không có họ hàng thân thích với vợ chồng ông D, bà G. Ông bà có bán cà phê nhân, mua phân bón cà phê của đại lý của vợ chồng ông D kinh doanh buôn bán cà phê và phân bón (DNTN Việt Tiến D) thuộc thôn 14, xã L, huyện B, tỉnh Lâm nhiều năm. Do có quen biết nên vợ chồng bà có cho vợ chồng ông D, bà G vay tiền, gửi cà phê nhân để bán, cụ thể như sau:

+ Ngày 18/5/2018 cho vay 540 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, hạn đến ngày 18/9/2018 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả nợ gốc nhưng bà T cũng không đòi nợ, tiếp tục cho trả lãi đến ngày 18/3/2020, còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 20/7/2018 cho vay 260 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, không hạn trả gốc, khi nào cần báo trước sẽ sắp xếp trả, đã trả lãi đến ngày 20/3/2020 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 04/8/2018 cho vay 550 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, hạn đến ngày 04/01/2019 trả gốc. Ngày 08/8/2018 bà T lấy nợ 60 triệu đồng, ngày 14/8/2018 bà T lấy nợ 80 triệu đồng, sau đó ông D vay lại 80 triệu đồng, tổng số nợ còn lại là 490 triệu đồng. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, có khát nợ miệng, tiếp tục trả lãi đến ngày 04/3/2020 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 16/11/2018 cho vay 60 triệu đồng, ông D ghi nợ và ký tên người vay, lãi thỏa thuận 2%/tháng, không hạn ngày trả gốc, sau đó trả được 20 triệu đồng gốc, lãi trả đến ngày 16/3/2020 còn gốc còn lại 40 triệu đồng đến nay chưa trả.

+ Ngày 30/10/2018 cho vay 180 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký, ghi họ tên xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hạn ngày 30/12/2018 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, tiếp tục đã trả lãi đến ngày 30/3/2020, còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 10/01/2019 cho vay 130 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, không hạn ngày trả gốc, lúc nào cần thì báo trước ông D sắp xếp trả, trả lãi đến ngày 10/3/2020 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 22/4/2019 cho vay 01 tỷ đồng, ông D viết giấy vay, ký tên và đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 1%/tháng, lãi trả hàng tháng, đến ngày 22/12/2019 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, trả lãi đến ngày 22/12/2019 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 20/5/2019 cho vay 350 triệu đồng, ông D có viết giấy vay, ký tên, đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, đến ngày 20/12/2019 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, tiếp tục trả lãi đến ngày 20/3/2020, còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 18/9/2019 cho vay 380 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hẹn ngày 30/12/2019 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, tiếp tục đã trả lãi đến ngày 18/3/2020 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Ngày 26/9/2019 cho vay 150 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên đóng dấu tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hẹn ngày 26/12/2019 trả gốc. Đến hạn vợ chồng ông D không trả gốc, tiếp tục đã trả lãi đến ngày 26/3/2020 còn gốc đến nay chưa trả.

+ Trong năm 2019 và 2020 vợ chồng bà T có gửi cà phê nhân cho đại lý Việt Tiến D do ông D là chủ sở hữu, tổng số 115.659 kg cà phê nhân Robusta chất lượng chuẩn. Mục đích gửi vào đại lý là để bán, khi nào cần thì chốt giá rồi bán lại cho đại lý, ông D có trách nhiệm trả tiền theo giá chốt nhân với số lượng cà phê bán. Ông D có ký, đóng dấu xác nhận số lượng cà phê bà T gửi như trên. Tuy nhiên đến khoảng tháng 4/2020 vợ chồng ông D, bà G ngừng kinh doanh, bỏ đi khỏi địa phương.

Đối với các khoản nợ vay không ghi thời hạn trả thì bà T đã đến Công ty thừa phát lại lập vi bằng về việc thông báo trả nợ gửi cho ông D, bà G. Đối với nợ cà phê nhân đến nay bà T không chốt được giá bán, không quy ra thành tiền để buộc ông D, bà G trả tiền, ông D cũng xác nhận còn nợ cà phê nhân như trên và xin trả dần và bà T không đồng ý. Tuy chỉ có ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu DNTN do mình làm chủ để xác nhận nợ với vợ chồng bà T nhưng thực tế cả ông D, bà G cùng kinh doanh, đang là vợ chồng, các khoản nợ bà G đều biết. Tổng số nợ vợ chồng ông D, bà G nợ vợ chồng bà T là 3.520.000.000 đồng và 115.659 kg cà phê nhân robusta tạp chất 1%, độ ẩm 15%.

Do không trả được nợ nên ngày 30/3/2020 ông D, bà G có thỏa thuận với bà T, ông H về việc sang tên thừa đất 225- TBĐ 24- thôn Đức Thanh, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông bà T, Hợp để cản trừ nợ. Tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp 4 (không có chứng nhận QSH nhà). Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sang tên thừa đất trên cho ông H, bà T ngày 03/4/2020. Tuy nhiên ông D yêu cầu giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 đồng và trừ ngang tiền mặt đã vay nhưng bà T không đồng ý vì cho rằng thời điểm này giá đất chỉ khoảng 1,7 đến 1,8 tỷ đồng. Ông D có viết 01 giấy tay chuyển nhượng đất cho rằng giá chuyển nhượng đất là 3.520.000.000 đồng. Bà T làm đơn yêu cầu thẩm định giá đất và tài sản trên đất theo giá thị trường. Tháng 12/2020 Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu thẩm định tài sản nhà+ đất thừa 225 nói trên có giá 3.589.000.000

đồng. Bà T thống nhất giá như công ty thẩm định giá Toàn Cầu đưa ra, đồng ý và yêu cầu trừ tiền vay vào tiền chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận.

Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải thực hiện các nghĩa vụ như sau: Tổng số tiền vợ chồng ông D, bà G đã vay của vợ chồng bà T, ông H từ năm 2018 đến năm 2019 chưa trả tính đến ngày 20/3/2020 là 3.520.000.000 đồng. Bà T yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 20/3/2020 đến 31/12/2020, lãi suất 20%/năm:  $1.67\% \times 3.520.000.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng (làm tròn)} = 529.056.000 \text{ đồng}$ . Cộng cả gốc và lãi là 4.049.056.000 đồng. Đối với tiền lãi trước đây vợ chồng ông D đã trả cho vợ chồng bà T thì không yêu cầu tính lại lãi. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông D, bà G và vợ chồng ông H, bà T đối với thửa đất số 225- TBD 24- xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà T đồng ý giá chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận với ông D (theo thời giá) là 3.589.000.000 đồng, trừ vào số tiền nợ là 4.049.056.000 đồng, số tiền còn lại buộc ông D, bà G phải trả cho vợ chồng bà T, ông H là 460.056.000 đồng. Buộc vợ chồng ông D, bà G phải bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất thửa 225- TBD 24- Thôn Đức Thanh, xã Lộc Đ, huyện B cho vợ chồng bà T, ông H. Buộc vợ chồng ông D, bà G trả cho vợ chồng bà T, ông H 115.659 kg cà phê nhân Robusta, tạp chất 15, độ ẩm 15%. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản bà T yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 27/4/2020, 05/10/2020 và các lời khai khác tại Tòa án, bị đơn ông D, bà G, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Xuân Đ trình bày:* Vợ chồng ông D, bà G đồng ý để Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm thụ lý giải quyết vụ án, vì trước đây có kinh doanh cà phê, phân bón tại thôn 14, xã L, huyện B (tên gọi DNTN Việt Tiên D), có quan hệ vay mượn, nhận gửi cà phê với bà T. Vợ chồng ông D thừa nhận có vay của vợ chồng bà T, ông H số tiền 3.520.000.000 đồng, có nhận gửi để bán số lượng 115.659 kg cà phê nhân chất lượng chuẩn là đúng. Về nợ tiền vay thì vợ chồng ông D đã trả lãi đầy đủ theo thỏa thuận của hai bên, nay không yêu cầu tính lại tiền lãi để trừ vào nợ gốc. Do khoản nợ lớn nên vào khoảng tháng 3/2020 vợ chồng ông D có sang tên cho vợ chồng bà T, ông H thửa đất số 225- TBD 24, diện tích 689 m<sup>2</sup>, trên đất có nhà xây, tài sản thuộc thôn Đức Thanh, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Mục đích sang tên là để cản trừ khoản nợ tiền mặt, sau này bán thì bán theo giá là 3.520.000.000 đồng. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất bản chính vợ chồng bà T đang giữ tuy nhiên vợ chồng ông D chưa giao đất. Khi sang tên hai bên có viết thêm một giấy thỏa thuận sau này chuyển nhượng đất thì phải có sự đồng ý của vợ chồng ông D, chuyển nhượng theo giá thị trường để cản trừ khoản nợ cho vợ chồng bà T là 3.520.000.000 đồng. Nay bà T yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu tiến hành thẩm định và đưa ra giá thị trường nhà+ đất là 3.589.000.000 đồng thì ông bà đồng ý. Tuy nhiên nay vợ chồng ông D đồng ý sau khi cản trừ đất và tài sản trên đất thì chỉ trả thêm số tiền 700 triệu đồng là hết nợ, không đồng ý như yêu cầu khởi kiện của bà T. Vợ chồng ông D đồng ý bàn giao đất và nhà cho vợ chồng bà T. Còn về chi phí tố tụng thì bên nào nộp thì

bên đó chịu, về án phí yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Nếu vợ chồng bà T không đồng ý như ý kiến của bị đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Nguyễn Văn H thống nhất như lời trình bày của bà T. Ông yêu cầu giải quyết theo nội dung khởi kiện hiện nay của bà T, không nhất trí như lời trình bày của bị đơn.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/3/2021, 13/4/2021 nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữa nguyên các yêu cầu khởi kiện, bổ sung không yêu cầu tính lãi phát sinh trên số tiền vay từ ngày 20/3/2020 đến 31/12/2020 đối với ông D, bà G. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng dân sự vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng ông D, bà G phải trả cho vợ chồng bà T, ông H 115.659 kg cà phê nhân Robusta, tạp chất 1%, độ ẩm 15%, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông D, bà G và vợ chồng ông H, bà T đã được văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L công chứng ngày 30/3/2020, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm cập nhật biên động ngày 03/4/2020 đối với thửa đất 225- TBĐ 24 xã Lộc Đ, huyện B. Công nhận thửa đất 225 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông H, bà T. Buộc vợ chồng ông D, bà G phải giao thửa đất 225 và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, bà T. Buộc ông H, bà T phải trả cho vợ chồng ông D, bà G số tiền 69.000.000 đồng, áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS về lãi chậm thi hành án, về chi phí tố tụng và án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **1. Về thủ tục tố tụng:**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Xuân Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

#### **2. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Bị đơn vợ chồng ông Trần Tiến D, bà Phan Quỳnh G có hộ khẩu thường trú tại Thôn T, xã L1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên khi thành lập DNTN Việt Tiến D (ông D là chủ doanh nghiệp) thì kinh doanh cà phê, phân bón tại thôn 14, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm bà T cho vay tiền, gửi cà phê nhân thì ông D đang kinh doanh tại địa chỉ này. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đoàn Xuân Đ cũng đồng ý chọn Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

### **3. Quan hệ tranh chấp:**

Bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải trả cho vợ chồng bà T, ông H 115.659 kg cà phê nhân Robusta tạp chất 1%, độ ẩm 15 %, tiền vay 3.520.000.000 đồng và lãi phát sinh, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết và công chứng ngày 30/3/2020 đối với thửa đất 225- TBD 24- xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Số nợ cà phê nhân vợ chồng bà T có gửi cho DNTN Việt Tiến D (do ông D là chủ sở hữu), khi nào cần bán thì chốt giá tính thành tiền và ông D, bà G có trách nhiệm thanh toán tiền. Tuy nhiên đến nay giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông D chưa chốt được giá bán, chưa tính ra được số tiền cụ thể buộc phải trả, bà T yêu cầu trả lại cà phê nhân. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*đòi tài sản, hợp đồng dân sự vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất*” được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **4. Về nội dung vụ án:**

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Do có mối quan hệ quen biết nên vợ chồng bà T, ông H có cho vợ chồng ông D, bà G vay tiền, gửi cà phê nhân nhiều lần. Cụ thể như sau:

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 18/5/2018 thể hiện: Ông D vay của bà T số tiền 540 triệu đồng, ông D tự viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, hạn đến ngày 18/9/2018 trả nợ gốc. Đến hạn ông D không trả nợ gốc, lãi trả từ ngày vay đến ngày 18/3/2020. Bà T thừa nhận đến hạn trả gốc ông D không trả nhưng bà T vẫn để cho ông D tiếp tục trả lãi đến ngày 18/03/2020, còn gốc đến nay chưa trả.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 20/7/2018 thể hiện: Ông D vay của bà T số tiền 260 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên và đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, không ghi thời hạn vay và ngày trả nợ gốc, ông D trả lãi từ ngày vay đến ngày đến ngày 20/3/2020. Từ tháng 4/2020 đến nay ông D không còn kinh doanh tại địa chỉ thôn 14, xã L, huyện B nên ngày 06/4/2020 bà T có đến văn phòng thừa phát lại thành phố Bảo Lộc để lập vi bằng về việc thông báo trả nợ trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 04/8/2018 thể hiện: Ông D vay của bà T số tiền 550 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, đến ngày 04/01/2019 trả gốc. Ngày 08/8/2018 ông D trả 60 triệu đồng, ngày 14/8/2018 ông D trả nợ 80 triệu đồng, sau đó ông D vay lại 80 triệu đồng, nợ gốc còn lại là 490 triệu đồng. Đến hạn, ông D không trả gốc, lãi trả từ ngày vay đến ngày 04/3/2020.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 30/10/2018 thể hiện ông D vay của bà T số tiền 180 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hạn ngày 30/12/2018 trả gốc. Đến hạn ông D chưa trả tiền gốc, phần dưới giấy vay thể hiện ông D trả lãi từ ngày vay đến ngày 04/3/2020. Cũng trong giấy vay này thể hiện ngày 16/11/2018 ông D vay tiếp 60 triệu đồng, ông D ghi nợ và ký tên người vay, lãi thỏa thuận 2%/tháng, không hạn ngày trả gốc, sau đó trả được 20 triệu đồng gốc, lãi trả từ ngày vay đến ngày 16/3/2020. Ngày 06/4/2020 bà T đã lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố Bảo Lộc thông báo cho ông D trả nợ 40 triệu đồng trong thời hạn 03 ngày nhận được thông báo, tuy nhiên đến nay chưa trả nợ.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 10/01/2019 thể hiện ông D vay của bà T số tiền 130 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, không ghi thời hạn vay, ông D trả lãi đến ngày 10/3/2020. Ngày 06/4/2020 bà T đã lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố Bảo Lộc thông báo cho ông D trả nợ 130 triệu đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nhưng đến nay ông D cũng chưa trả khoản nợ này.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 09/4/2019 thể hiện ông D vay của bà T số tiền 01 tỷ đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 1%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn vay thỏa thuận tính từ ngày 22/4/2019 đến ngày 22/12/2019 trả gốc, tuy nhiên đến hạn ông D không trả gốc, lãi trả đầy đủ từ ngày 22/4/2019 đến 22/12/2019.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 20/5/2019 thể hiện ông D vay của bà T 350 triệu đồng, ông D có viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, đến ngày 20/12/2019 trả gốc. Đến hạn ông D không trả gốc, tiếp tục trả lãi đến ngày 20/3/2020.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 18/9/2019 thể hiện ông D có vay của bà T số tiền 380 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên, đóng dấu họ tên, dấu DNTN Việt Tiến D xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hạn ngày 18/12/2019 trả gốc. Đến hạn ông D không trả gốc, tiếp tục đã trả lãi đến ngày 18/3/2020, tiền gốc đến nay chưa trả.

+ Tại “*giấy vay tiền*” ghi ngày 26/9/2019 thể hiện ông D vay của bà T số tiền 150 triệu đồng, ông D viết giấy vay, ký tên đóng dấu họ tên dấu DNTN Việt Tiến D

xác nhận nợ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, trả lãi hàng tháng, hạn ngày 26/12/2019 trả gốc. Đến hạn ông D không trả gốc, tiếp tục đã trả lãi đến ngày 26/3/2020, bà T thừa nhận vẫn để cho tiếp tục trả lãi đến ngày 26/03/2020 như thỏa thuận, nhưng đến nay không trả gốc.

+ Tại quyền vờ học sinh hiệu “Tân Tiến” có ghi “*Sổ cà phê cô Thủy Hợp 2019-2020*” thể hiện vợ chồng bà T, ông H có gửi cà phê vào đại lý Việt Tiến D do ông D làm chủ tổng số 115.659 kg cà phê nhân Robusta chất lượng chuẩn. Mục đích gửi vào đại lý là để bán, khi nào cần thì chốt giá của ngày đó rồi bán lại cho đại lý, ông D có trách nhiệm trả tiền theo giá chốt nhân với số lượng cà phê bán. Ông D có ký, đóng dấu tên, dấu doanh nghiệp xác nhận số lượng cà phê bà T gửi như trên. Đến khoảng tháng 4/2020 vợ chồng ông D, bà G bỏ đi khỏi địa phương và không kinh doanh cà phê nữa. Đến nay giữa bà T và đại lý của ông D không chốt được giá bán, không quy ra thành tiền để bán và buộc Dũng Giang trả tiền, ông D cũng xác nhận còn nợ cà phê nhân như trên và xin trả dần và bà T không đồng ý.

Như vậy vợ chồng ông D, bà G còn nợ vợ chồng bà T, ông H chưa trả là 3.520.000.000 đồng và 115.659 kg cà phê nhân Robusta tạp chất 1% và độ ẩm 15%. Các khoản nợ này tại các lời khai của bị đơn ông D, bà G đều thừa nhận là đúng và chưa trả nợ. Do không trả được nợ, tại “giấy thỏa thuận bán đất” ghi ngày 30/3/2020 thể hiện vợ chồng ông D, bà G đồng ý sang tên thửa đất số 225- Tờ bản đồ 24, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho bà T, ông H. Sau này thống nhất chuyển nhượng diện tích đất này sẽ thanh toán số nợ tiền mặt 3.520.000.000 đồng cho vợ chồng bà T. Đồng thời khi chuyển nhượng đất thì giá chuyển nhượng theo giá đồng ý của vợ chồng ông D. Cùng ngày hai bên có ra văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Đến ngày 03/4/2020 toàn bộ diện tích đất thửa 225 đã được sang tên vợ chồng bà T, ông H. Mục đích của hai bên khi sang tên tài sản là để cản trừ nợ hoặc nhằm đảm bảo sau này chuyển nhượng theo giá thị trường để trả vào số nợ tiền mặt cho vợ chồng bà T, do thỏa thuận của hai bên. Hiện nay bà T, vợ chồng ông D, bà G thống nhất chọn công ty thẩm định giá thị trường để xác định giá tài sản. Tại chứng thư thẩm định giá tài sản số 1111/2020/CT-VATC ngày 07/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu xác định giá thị trường của thửa đất số 225- TĐĐ 24- xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất là 3.589.000.000 đồng. Cả vợ chồng bà T, ông H và vợ chồng ông D, bà G đều thống nhất giá này và không có ý kiến gì. Xét giá do công ty Tòa cầu đưa ra là hợp lý để xác định giá thị trường tài sản chuyển nhượng. Vì mục đích chuyển nhượng là để trả nợ các khoản nợ đã vay, nên cần công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển QSD đất giữa vợ chồng ông D, bà G và vợ chồng bà T, ông H đối với thửa đất số 225- TĐĐ 24, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất được xác định là 3.589.000.000 đồng, được cản trừ vào tiền vợ chồng ông D, bà G nợ vợ chồng bà T, ông H 3.520.000.000 đồng, buộc bà T, ông H thanh toán lại ông D, bà G số tiền chênh lệch 69.000.000 đồng.



Cần buộc vợ chồng ông D, bà G bàn giao thửa đất số 225- TĐĐ 24- xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng- diện tích 689 m<sup>2</sup> (trong đó đất đất ở nông thôn 400 m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp 289 m<sup>2</sup>) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà T, ông H được toàn quyền sử dụng, sở hữu.

Như vậy việc bà T khởi kiện vợ chồng ông D, bà G yêu cầu trả nợ tiền vay là 3.520.000.000 đồng, 115.659 kg cà phê chất lượng chuẩn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 225- TĐĐ 24- Lộc Đức- Bảo Lâm để cản trừ nợ, yêu cầu bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ chấp nhận. Như vậy sau khi cản trừ tài sản thì vợ chồng ông D, bà G còn phải trả vợ chồng bà T, ông H 115.659 kg cà phê nhân Robusta tạp chất 1%, độ ẩm 15%, vợ chồng ông H, bà T phải trả cho vợ chồng ông D, bà G số tiền 69.000.000 đồng. Ông D, bà G thừa nhận nợ, đồng ý cản trừ tài sản để trừ nợ, đồng ý giá thị trường của tài sản cản trừ nhưng sau khi cản trừ chỉ đồng ý trả tiếp số tiền 700 triệu đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Về lãi phát sinh: Trước đây vợ chồng ông D, bà G đã trả cho vợ chồng bà T lãi suất 2%/tháng đối với số tiền 2.520.000.000 đồng, còn 01 tỷ đồng lãi suất 1%/tháng. Quá trình giải quyết vụ án đến nay cả nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu tính lại lãi suất theo quy định của pháp luật để trừ vào nợ gốc nên không xem xét. Đối với yêu cầu tính lãi phát sinh trên nợ gốc 3.520.000.000 đồng từ ngày 20/3/2020 đến ngày 31/12/2020 của bà T. Xét khi khởi kiện bà T không yêu cầu tính lãi, yêu cầu này mới phát sinh chưa nộp tạm ứng án phí bổ sung, tại phiên tòa bà T không yêu cầu tính lãi nữa nên Hội Đồng xét xử không đề cập đến.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản số tiền 25.900.000 đồng (bà T đã nộp tạm ứng xong). Xét việc phát sinh tranh chấp do hai bên, nên cần buộc bà T chịu ½, vợ chồng ông D, bà G phải chịu ½, buộc vợ chồng ông D, bà G phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 12.950.000 đồng.

Về án phí: Buộc vợ chồng bà T, ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông D, bà G. Buộc bị đơn vợ chồng ông D, bà G phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 112.660.000 đồng gồm có: án phí hợp đồng CNQSD đất 300.000 đồng, án phí trên số nợ cà phê phải trả là 112.360.000 đồng ( 115.659 kg x 37.700 đồng/kg tại thời điểm xét xử, thành tiền 4.360.344.000 đồng, mức án phí là 112.000.000 đồng + 0,1% giá trị tranh chấp vượt quá 04 tỷ đồng).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 166, 275, 463, 466, 468, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ- UBTWQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích T đối với vợ chồng ông Trần Tiến D, bà Phan Quỳnh G về việc *“Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất”*.

- Buộc vợ chồng ông Trần Tiến D, bà Phan Quỳnh G phải trả cho vợ chồng bà Hoàng Thị Bích T, ông Nguyễn Văn H 115.659 (một trăm mười lăm nghìn sáu trăm năm mươi chín) ki lô gam cà phê nhân Robusta tạp chất 1%, độ ẩm 15%.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Trần Tiến D, bà Phan Quỳnh G và vợ chồng bà Hoàng Thị Bích T, ông Nguyễn Văn H đã được VPCC Nguyễn Thị Thanh L công chứng ngày 30/3/2020, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm cập nhật biến động sang tên bà Hoàng Thị Bích T và ông Nguyễn Văn H (trang 4) ngày 03/4/2020 đối với thửa đất số 225- TBĐ 24- xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Công nhận thửa đất số 225- TBĐ 24, thôn Đức Thanh, xã Lộc Đ, huyện B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà Hoàng Thị Bích T, ông Nguyễn Văn H. Buộc vợ chồng ông D, bà G giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa 225 cho vợ chồng bà T, ông H (theo ghi nhận tại chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu số 1111/2020/CT-VATC ngày 07/12/2020. Buộc vợ chồng bà T, ông H phải trả cho vợ chồng ông D, bà G số tiền 69.000.000 đồng.

*“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, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản: Buộc bà T phải chịu 12.950.000 (đã nộp xong), buộc vợ chồng Dũng Giang phải trả lại cho bà T 12.950.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Trần Tiến D, bà Phan Quỳnh G phải nộp 112.660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc vợ chồng bà Hoàng Thị Bích T, ông Nguyễn Văn H phải chịu 3.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tổng số tiền 89.178.374 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0019598 ngày 07/4/2020, AA/2016/0019824 ngày 31/8/2020 và AA/2017/0004771 ngày 12/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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, Điều 7a, Điều 7b 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)  
Nguyễn Thị Bích Thủy**