

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH PHƯỚC
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 33/2024/DS-ST

Ngày: 26-7-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng cầm cố tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH PHƯỚC, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: bà Đặng Thị Hồng Lam và ông Phạm Ngọc Minh

- Thư ký phiên tòa: bà Vũ Trần Bảo Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Phước tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2023/TLST-DS, ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cầm cố tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐ-HPT ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần S2 (trước đây là Công ty TNHH S3).

Địa chỉ: số A N, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: ông K – Sinh năm: 1972 – Quốc tịch Thái Lan là Giám đốc Công ty; *địa chỉ:* số I L, phường H, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp tham gia tố tụng: ông Nguyễn Văn S – Sinh năm: 1996; *địa chỉ:* B L, khu phố I, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận – Có mặt.

Bị đơn: anh Hán Minh H – Sinh năm: 1995 – Vắng mặt

Địa chỉ: khu phố F, thị trấn P, N, Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26-10-2023 và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 27/5/2021, Công ty cho anh H vay số tiền 19.800.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất cho vay là 1,1%/tháng cố định trong cho cả thời hạn vay; phương thức trả nợ: trả hàng tháng vào ngày 27 tính từ 27/6/2021 đến ngày

27/6/2022; Phạt chậm thanh toán là 2%/dư nợ gốc; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh H có cầm cố tài sản là chiếc xe máy biển số 85D1-413.72. Khi ký kết hợp đồng cầm cố tài sản, anh H và Công ty có thỏa thuận cho mượn lại xe để đi lại được Công ty đồng ý. Phí đăng ký là 150.000 đồng (trả một lần), hàng tháng bên cầm cố còn phải chịu phí thẩm định tài sản là 4,5%/tháng/dư nợ gốc thực tế (gồm: phí quản lý hồ sơ là 0,5%/tháng và phí mượn xe là 4%/tháng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã giải ngân số tiền cho vay, thực hiện việc cầm cố tài sản và thực hiện việc giao tài sản lại cho anh H sử dụng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Anh H đã thanh toán được 07 lần (tương ứng với 07 tháng) với tổng số tiền là 19.211.000 đồng trong đó: tiền gốc là: 9.961.907 đồng; tiền lãi trong hạn là: 1.219.682 đồng; phí quản lý hồ sơ là: 554.401 đồng; phí mượn lại xe để sử dụng là: 4.435.206 đồng; phạt vi phạm chậm thanh toán là 3.039.609 đồng.

Từ ngày 27/01/2022 đến ngày 27/5/2022 tức là thời gian còn lại của hợp đồng chưa thanh toán gồm các khoản tiền sau: tiền nợ gốc là 9.838.093 đồng, lãi trong hạn là 366.345 đồng, phí quản lý hồ sơ: 152.925 đồng; phí mượn xe là 1.223.401 đồng; lãi chậm trả: 321.609 đồng.

Từ ngày 28/5/2022 là ngày hết thời hạn theo hợp đồng vay tài sản, anh H vẫn chưa thanh toán số tiền nợ gốc, lãi, phí cho Công ty. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/7/2024) là 790 ngày. Nhiều lần Công ty yêu cầu anh H phải giao trả lại xe máy đã cho mượn để hai bên tất toán hợp đồng như đã thỏa thuận, tuy nhiên anh H không chấp hành.

Theo đơn khởi kiện, Công ty K1 yêu cầu anh H phải trả lại xe để các bên tất toán hợp đồng, trường hợp ông H không giao trả lại xe thì Công ty yêu cầu ông H phải thanh toán bộ số tiền nợ gốc, lãi, phí tổng cộng là 37.042.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Công ty thay đổi nội dung khởi kiện như sau:

Công ty yêu cầu anh H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc còn nợ là 9.838.093 đồng; lãi trong hạn của 05 tháng theo hợp đồng là: 366.435 đồng; lãi quá hạn từ ngày 27/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 790 ngày số tiền 4.275.000 đồng. Đối với lãi suất chậm trả từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty yêu cầu ông H phải thanh toán theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng cầm cố tài sản, tài sản đảm bảo là xe máy biển số 85D1-413.72 đã thỏa thuận giao lại cho anh H mượn và tới nay anh H không trả lại. Tuy nhiên, Công ty không yêu cầu anh H phải trả lại và xem đây là việc Công ty đã thực hiện trước một phần nghĩa vụ của bên nhận cầm cố; đối với giấy tờ xe hiện nay công ty đang giữ, trường hợp anh H thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ, Công ty trả lại giấy tờ xe cho anh H.

2. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

3. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa được tóm tắt như sau:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Về nội dung vụ án:

- Điều 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều: 309, 313, 316, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/10/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S2 Có Ngay.

Buộc anh Hán Minh H phải thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là: 9.838.093 đồng cho Công ty Cổ phần S2 Có Ngay.

Buộc anh Hán Minh H phải thanh toán số tiền lãi trong thời hạn vay chưa trả là 366.435 đồng;

Buộc anh Hán Minh H phải thanh toán số tiền lãi quá hạn là 4.275.000 đồng (bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần S2 Có Ngay.

Buộc Công ty Cổ phần S2 Có Ngay có nghĩa vụ phải giao trả giấy chứng nhận đăng ký xe máy biển số 85D1-413.72 đang giữ cho anh H1 Minh Hy ngay sau khi anh H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Về án phí: anh H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cầm cố tài sản*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Công ty cho anh Hán Minh H vay tiền và có cầm cố tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, việc cho vay và cầm cố tài sản các bên không lập thành các hợp đồng riêng biệt mà lập chung một hợp đồng có tiêu đề là “*Hợp đồng Cầm cố tài sản*”. Trong hợp đồng cầm cố tài sản các bên thỏa thuận số tiền vay, lãi suất, phương thức thanh toán, phạt vi phạm chậm thanh toán và các khoản phí liên quan đến cầm cố tài sản.

[2.1]. Đối với nội dung vay tài sản:

Có đủ căn cứ xác định ngày 27/5/2021, Công ty cho anh **H** vay số tiền 19.800.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất cho vay là 1,1%/tháng cố định trong cho cả thời hạn vay; phương thức trả nợ: trả hàng tháng vào ngày 27 tính từ 27/6/2021 đến ngày 27/6/2022. Phạt vi phạm chậm trả nợ hàng tháng là 2%/dư nợ gốc phải trả hàng tháng; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh **H** đã thanh toán số tiền 14.221.198 đồng trong đó: tiền gốc là: 9.961.907 đồng; tiền lãi trong hạn là: 1.219.682 đồng, phạt vi phạm chậm thanh toán là 3.039.609 đồng.

Xét các thỏa thuận vay tài sản giữa Công ty và anh **H** là hoàn toàn tự nguyện với mức lãi suất là 1,1%/tháng, phạt chậm trả 2%/tháng, lãi quá hạn là 150% lãi trong hạn là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự về Hợp đồng vay tài sản nên có hiệu lực pháp luật và phải thực hiện theo thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, anh **H** đã nhận các văn bản tố tụng nhưng không chấp hành theo giấy báo, giấy triệu tập và không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ các tài liệu nguyên đơn đưa ra xác định tính đến ngày 27/01/2022, **an H3** đã thanh toán được 9.961.907 đồng tiền gốc, số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán là: 19.800.000 đồng - 9.961.907 đồng (làm tròn thành 9.962.000 đồng) = 9.838.000 đồng. Do đó công ty yêu cầu phải thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là có căn cứ chấp nhận.

Về tiền lãi: từ ngày 27/01/2022 đến ngày 26/5/2022 là 05 tháng, là thời hạn còn lại trong hợp đồng, anh **H** phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trong hạn theo quy định. Cách tính: Lãi trong hạn 1,1%/tháng x 05 tháng x 9.838.000 đồng = 541.000 đồng. Tuy nhiên dựa trên cách tính của Công ty thì số tiền lãi trong hạn anh **H** phải thanh toán là 366.435 đồng (làm tròn số thành 366.400 đồng) là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Đối với lãi quá hạn được tính từ ngày hết hạn hợp đồng là ngày 26/5/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (26/7/2024) là 790. Cách tính 9.838.000 đồng x 790 ngày x 1,1% x 150% : 30 = 4.274.651 đồng làm tròn thành: 4.275.000 đồng Công ty yêu cầu anh **H** phải trả là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. *Đối với nội dung cầm cố tài sản:*

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vay tài sản, anh **H** cầm cố tài sản chiếc xe máy biển số 85D1-413.72 và có thỏa thuận với Công ty cho anh **H** mượn lại xe để đi lại và anh **H** đồng ý chịu các khoản phí sau: phí đăng ký là 150.000 đồng; phí thẩm định tài sản là 4,5%/tháng (thực tế gồm phí quản lý hồ sơ là 0,5%/tháng/dư nợ thực tế và phí mượn xe là 4%/tháng/dư nợ gốc thực tế).

Xét thấy, Điều 309 của Bộ luật Dân sự quy định “Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây là gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”.

Điều 313 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên nhận cầm cố “...không được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ cầm cố tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Xét thỏa thuận cho chính chủ sở hữu tài sản mượn lại để đi lại với chi phí phải thanh toán là 4%/dư nợ gốc thực tế là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện

của chủ sở hữu tài sản. Hiện tại pháp luật chưa có quy định cụ thể về các khoản phí trong hợp đồng cầm cố tài sản, tuy nhiên tại khoản 3 Điều 311 quy định về nghĩa vụ của bên cầm cố tài sản như sau “...*thanh toán cho bên nhận cầm cố chi phí hợp lý để bảo quản tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Như vậy, việc các bên thỏa thuận cho mượn lại tài sản cầm cố và thỏa thuận phí 4%/tháng là thỏa thuận khác trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện của các bên tham gia giao dịch và không bị pháp luật cấm tại thời điểm thỏa thuận, đồng thời các bên đã thực hiện trên thực tế, không ai có tranh chấp, khiếu nại nên không xem xét.

Từ ngày 27/01/2022 cho đến nay, anh **H** chưa giao lại tài sản cầm cố và cũng không thanh toán chi phí mượn lại tài sản cho Công ty. Tuy nhiên, Công ty không có yêu cầu anh **H** phải thanh toán chi phí mượn tài sản và các chi phí hợp lý khác nên Tòa án không xem xét.

Đối với tài sản cầm cố, Công ty đã giao trả lại cho anh **H** và hiện nay anh **H** đang quản lý, sử dụng, Công ty đồng ý giao xe cho anh **H** xem như thực hiện trước một phần nghĩa vụ của bên nhận cầm cố và không yêu cầu phải giải quyết tài sản cầm cố nên Tòa án không xem xét. Đối với giấy tờ xe hiện tại Công ty đang giữ, khi nào anh **H** thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ Công ty có nghĩa vụ giao trả giấy tờ xe lại cho anh **H**.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cách tính: $(9.838.000 + 336.400 + 4.275.000) = 14.479.400$ đồng $\times 5\% = 724.000$ đồng (đã làm tròn số).

[4]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều: 309, 310, 311, 313, 316, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/10/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty Cổ phần S2** Có Ngay.

Buộc anh **Hán Minh H** phải thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là: 9.838.000 đồng (chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng) cho **Công ty Cổ phần S2** Có Ngay.

Buộc anh **Hán Minh H** phải thanh toán số tiền lãi trong thời hạn vay chưa trả là 366.400 đồng (ba trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) cho **Công ty Cổ phần S2** Có Ngay.

Buộc anh **Hán Minh H** phải thanh toán số tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày hết hạn hợp đồng vay đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/7/2024) là 4.275.000 đồng (bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho **Công ty Cổ phần S2** Có Ngay.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, anh **H1 Minh H** còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc chậm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay tài sản có tiêu đề “Hợp đồng cầm cố tài sản” cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ gốc.*

Ngay sau khi anh **Hán Minh H** thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, **Công ty Cổ phần S2** Có Ngay có nghĩa vụ phải giao trả giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, máy số 042545 do **Công an huyện N** cấp ngày 14/02/2018 cho anh **Hán Minh H**.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

** Về án phí sơ thẩm:*

Công ty Cổ phần S2 Có Ngay không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả số tiền 926.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0000997 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước cho **Công ty S2** Có Ngay.

Buộc anh **Hán Minh H** phải chịu 724.000 đồng (bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

** Về quyền kháng cáo:* đương sự có mặt tại phiên tòa, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (26/7/2024). Bị đơn vắng mặt, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hường

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lộ Xuân Trịnh Cương Lê Thị Hương

Trần Văn Tùng

[2.4]. Từ những tài liệu, chứng cứ phân tích trên, có đủ căn cứ xác định: bà **T** hiện tại đang canh tác, sử dụng thửa đất số 81 tờ bản đồ số 3 bản đồ 299 nay là thửa số 329a tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính **thị trấn P** đã được **Ủy ban nhân dân huyện N** công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông **Nguyễn M** vào năm 1993.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hương

Trần Văn Tùng

Về chứng cứ do Tòa án thu thập theo yêu cầu của nguyên đơn:

Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P (BL số 50) theo công văn số 158/TA-VP ngày 18/8/2022 của Tòa án, Ủy ban nhân dân xã P cung cấp như sau: phần đất tranh chấp giữa ông Vạn Sĩ N và ông Tạ R thuộc một phần thửa đất đo bao, thửa số 169 tờ bản đồ số 5d xã P Đất hiện nay chưa có bản đồ giải thửa, sổ mục kê không quy chủ cho ai (đất hoang). Hiện trạng vợ chồng ông Tạ R đang sử dụng, có nhà ở và tường rào bao quanh, vợ chồng ông Vạn sĩ N không có thời gian nào sử dụng phần đất này. Hợp tác xã H4 có cấp đất cho ông Vạn Sĩ N không thì chính quyền địa phương không xác định được vì không có hồ sơ cấp đất lưu trữ tại xã.

Xác minh ông Hán N1 (BL số 54) nguyên là chủ nhiệm Hợp tác xã Hữu Đức, ông N1 cung cấp thông tin như sau: Việc cấp đất có lập hội đồng và danh sách các hộ dân được cấp đất nhưng hiện nay đã thất lạc;

Xác minh ông Báo Văn N2 (BL số 53) nguyên là trưởng thôn Hữu Đ được biết năm 2008 có tiếp nhận đơn tranh chấp giữa ông Vạn Sĩ N và ông Tạ R về phần đất được Hợp tác xã H4. Thôn có tiến hành thu tập hồ sơ cấp đất nhưng không thu thập được do hồ sơ thất lạc. Xác minh hiện trạng sử dụng đất ông Tạ

R đã xây dựng tường rào bao quanh và không thừa nhận đất tranh chấp của ông **Vạn Sĩ N** nên không hòa giải được;

Xác minh ông **Quảng Đại N3 (N)** tại (BL số 51) được biết: ông **Quảng Đại N3** có tham gia kéo dây phân lô cấp đất cho người dân, vợ chồng ông **Vạn Sĩ N** được phân một lô đất bên cạnh nhà ông **Tạ R**, ngang 16m, dài 22m.

Xác minh ông **Nại Thành H2** (BL số 55) nguyên là cán bộ địa chính thôn được biết: việc cấp đất diễn ra trước đó ông **H2** không biết, trong thời gian làm địa chính thôn có nhận được đơn tranh chấp của ông **Vạn Sĩ N**, tại nhà ông **Tạ R** hai bên tự thương lượng với nhau và không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nên địa phương không lập biên bản.

Xác minh ông **Hán Văn C** (BL số 57): ông **C** cho biết, ông **N**, bà **Đ1** có được cấp đất gần đất hay không thì ông **C** không biết.

Xác minh ông **Đàng Năng S1** (BL số 56): ông **Đàng Năng S1** không biết gì và không đồng ý làm việc với Tòa án.

Như vậy, qua các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập theo yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ như sau: ông **Vạn Sĩ N** và bà **Trương Thị Đường k** cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất, không có thời gian sử dụng đất, không có tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính. Diện tích đất tranh chấp, ông **Tạ R** đang trực tiếp sử dụng có nhà ở và xây dựng tường rào bao quanh, khi xây dựng tường rào không có ai tranh chấp, khiếu nại. Lời khai nhân chứng do ông **Vạn Sĩ N** cung cấp không có cơ sở xác định ông **Vạn Sĩ N** được cấp đất, chỉ có duy nhất lời khai của ông **Quảng Đại N3** (Nhậm) xác định ông **Vạn Sĩ N** được cấp lô đất dài 22, ngang 16 bên cạnh đất ông **Tạ R**, tuy nhiên lời khai của ông **N4** chỉ là lời trình bày một phía, không có tài liệu, chứng cứ nên không đủ căn cứ xem xét.

Mặt khác: tại khoản 1 Điều 182 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả tài sản được giao cho người khác chiếm hữu. Người chiếm hữu liên tục được suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền.

Thực tế vợ chồng ông **Tạ R** sử dụng đất từ năm 1989 cho đến nay, đã xây dựng tường rào bao quanh khu đất. Vợ chồng ông **Vạn Sĩ N** không chứng minh được mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp với ông **Tạ R** nên ông **Tạ R** được suy đoán là người có quyền đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Buộc bà Tô Thị Kim T1, Tô Thị V có nghĩa vụ giao diện tích 108m² trong đó có diện tích đất thổ cư là 64m²; đất HNK là 44m² được xác định theo các điểm 1-2-3-4-5 tại trích lục số 1549 ngày 03/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N, trong đó: 1-2 là 08m; 2-3 là 7.9m; 3-4 là 5,4m và 4-5 là 8,41m cho vợ chồng ông Phạm Ngọc T2.

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hường**Trần Văn Tùng***Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Trần Văn Tùng**

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng các bên thực hiện không đúng quy định về hình thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng;

Về nội dung hợp đồng: hợp đồng không xác định rõ bán thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Theo đơn khởi kiện ông **T2** xác định là thửa đất 665 tờ bản đồ số 12 **xã P**. Đo đạc thực tế theo hiện trạng tranh chấp phần đất phần đất tranh chấp là 100,9m² thuộc hai thửa đất là thửa số 665 diện tích 37m² và thửa số 26 diện tích là 63,9m². Như vậy, về mặt nội dung hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được do thực tế phần đất tranh chấp có hai thửa, không phải một thửa như nội dung thỏa thuận trong hợp đồng.

Mặt khác, diện tích đất các bên chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng là đất là 100,9m² không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số...ngày...của **Ủy ban nhân dân tỉnh N**. Hiện trạng thực tế phần đất nhận

chuyển nhượng bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi cũng không đủ điều kiện tách thửa.

Từ sự phân tích trên, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Về số tiền chuyển nhượng: 80.000.000 đồng buộc bà Tô Thị Kim T1, Tô Thị V là người nhận tiền có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Lê Ngọc T3. Vợ chồng ông Lê Ngọc T3 có nghĩa vụ giao đất cho bà T1.

Xác định thiệt hại: Tại biên bản định giá tài sản xác định tài sản giá trị đất là....., ông T3 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là...nhưng không chứng minh được cũng không yêu cầu tổ chức thẩm định giá độc lập nên không có căn cứ xem xét. Như vậy, giá trị thực tế tại thời điểm xét xử thấp hơn giá trị chuyển nhượng, nên thiệt hại được tính theo lãi suất quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể mức lãi suất là 20%/năm.

Thời điểm nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng là ngày 18/11/2017, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 18/5/2023) là 05 năm 07 tháng.

Cách tính: 80.000.000 đồng x 20%/năm x 05 năm 07 tháng = 89.333.000 đồng (đã làm tròn số).

Về lỗi làm làm hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên đều có lỗi nên phải thiệt hại được chia đôi: 89.333.000 đồng : 02 = 44.667.000 đồng, bà T1, bà V có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T3.

2.2. Năm 2021, ông T3 có tiền hành cho xe đổ đất lên phần đất đã nhận chuyển nhượng, đang đổ đất thì phát sinh tranh chấp. Ông thành có cung cấp hóa đơn đổ đất là 20.000.000 đồng. Lỗi này thuộc về gia đình bà T4 và bà V nên bà T1 và bà V phải hoàn lại cho ông T3 số tiền là 20.000.000 đồng.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

