

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày: 27/8/2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản,
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Tuyên;

2. Ông Y Mung Niê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa: Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/8/2024 và ngày 27/8/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 21/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 16/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th; Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Y Th Mlô (tên thường gọi Ma D), bà H N Niê (Tên thường gọi: Mị D); Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị Thu H, ông Đinh Minh T; Địa chỉ: Thôn T, xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đinh Minh T uỷ quyền cho bà Cao Thị Thu H; bà H có mặt.

2. Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H; Địa chỉ: Số 03 L, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H – Công chứng viên. Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Y G Mlô; Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Hoàng Thị D; Địa chỉ: Buôn Ea Ch, xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Chị H Huy N; Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày có nội dung: Quá trình quen biết làm ăn với nhau nên ngày 20/3/2020 ông Y Th Mlô, bà H N Niê có vay của tôi với số tiền 253.900.000 đồng; hai bên có viết giấy vay tiền chăm sóc cà phê, hẹn trả là ngày 15/12/2020, lãi suất 1,6%/tháng. Nhưng cho đến nay vẫn chưa trả cho tôi. Vậy nên tôi yêu cầu ông Y Th Mlô, bà H N Niê trả cho tôi tổng số tiền 471.985.000 đồng; trong đó số tiền gốc là 253.900.000 đồng và 218.085.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 20/3/2020 cho đến khi trả nợ xong; lãi tính như sau:

+ Tiền lãi trong hạn: $253.900.000 \text{ đồng} \times 1.6\%/tháng \times 08 \text{ tháng} = 32.499.000 \text{ đồng};$

+ Tiền lãi quá hạn: $253.900.000 \text{ đồng} \times 1.6\%/tháng \times 150\% \times 27 \text{ tháng} = 164.527.000 \text{ đồng};$

+ Tiền lãi quá hạn trên nợ lãi chưa trả: $32.499.000 \text{ đồng} \times 1.6\% \times 50\% \times 27 \text{ tháng} = 21.059.000 \text{ đồng}.$

Tuy nhiên, sau khi đối chiếu lại công nợ với ông Y Th Mlô, bà H N Niê thì năm 2021 ông Y Th Mlô, bà H N Niê có trả được cho tôi số tiền 31.154.000 đồng (ngày 25/12/2021, trả được 7.176.000 đồng, ngày 26/12/2021, trả được 23.978.000 đồng) nên tôi trừ số tiền đã trả được này cho ông Y Th Mlô, bà H N Niê. Như vậy, số nợ gốc ông ông Y Th Mlô, bà H N Niê còn nợ tôi là 253.900.000 đồng - 31.154.000 đồng = 222.746.000 đồng và tính lãi trong hạn, lãi quá hạn cho đến khi trả xong nợ, với mức lãi suất trong hạn là 1,6%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, và tiền lãi quá hạn trên nợ lãi chưa trả cho đến khi trả nợ xong. Đồng thời đề

ngộ tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo thi hành án đối với tài sản phong tỏa là quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, đất hiện tọa lạc tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu của bà Cao Thị Thu H, ông Đinh Minh T thì tôi không đồng ý.

Tại phiên tòa tôi xin thay đổi một phần yêu cầu tính lãi, tôi chỉ yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn kể từ ngày vay là ngày 20/3/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất 1,6%/tháng; còn tôi không yêu cầu lãi quá hạn trên nợ lãi chưa trả. Tôi thống nhất ngày 25/12/2021 bị đơn trả được tổng số tiền là 31.154.000 đồng để cho việc tính lãi dễ dàng thuận tiện hơn và có lợi cho bị đơn.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H N Niê, ông Y Th Mlô trình bày:
Vợ chồng tôi có 01 thửa đất tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê. Qua môi giới đất thì vợ chồng tôi có đồng ý chuyển nhượng cho bà Cao Thị Thu H, ông Đinh Minh T thửa đất trên với giá là 690.000.000 đồng và có ký giấy đặt cọc ngày 20/3/2023. Do trước đó vợ chồng tôi có thể chấp thửa đất trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tại thị trấn Pong Đrang nên phải trả nợ vào ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra mới làm được thủ tục chuyển nhượng.

Sau đó vợ chồng tôi được bên bà H thông báo đi xuống văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất; khi ký công chứng xong thì bà H chỉ đưa cho vợ chồng tôi số tiền 40.000.000 đồng; khi đó tôi thấy bà H tự chia tiền cho 02 người nào đó gọi là môi giới, còn lại chỉ đưa cho tôi 40.000.000 đồng, tôi tưởng là tạm thời đưa bằng đó trước nên tôi cầm; cho đến nay bà H cũng chưa đưa thêm cho vợ chồng tôi đồng nào. Số tiền vợ chồng tôi trả nợ ngân hàng là tiền bà H đưa bao nhiêu thì tôi không rõ vì có người môi giới lo bỏ tiền vào trả ngân hàng. Do thời gian lâu rồi nên tôi không nhớ rõ cụ thể số tiền vợ chồng tôi nợ ngân hàng bao nhiêu. Tôi sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

Trước đó vợ chồng tôi có vay mượn tiền của bà Nguyễn Thị Kim Th. Vay nhiều lần, và hàng năm đến mùa cà phê cũng có cà phê trả cho bà Th; tuy nhiên vẫn nợ lại chưa trả hết nợ. Đến ngày 20/3/2020 bà Th vào nhà tôi để tính lại số nợ với

nhau, sau khi trừ cả phê đã cân được, còn nợ lại số tiền gốc là 253.900.000 đồng. Đến ngày 25/12/2021 vợ chồng tôi cân cả phê trả được 7.176.000 đồng, ngày 26/12/2021, trả được 23.978.000 đồng; tổng số tiền đã trả được trong năm 2021 là 31.154.000 đồng; số nợ còn lại đến nay chưa trả được do điều kiện gia đình khó khăn. Khi chuyển nhượng đất cho bà H thì vợ chồng tôi không nó với bà Th, cũng không có tiền để trả nợ cho bà Th. Nay bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi yêu cầu trả nợ 471.985.000 đồng; trong đó số tiền gốc là 253.900.000 đồng và 218.085.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 20/3/2020 cho đến khi trả nợ xong, thì vợ chồng tôi đồng ý trả nợ cho bà Th số nợ trên sau khi trừ đi số tiền đã trả được của năm 2021 là 31.154.000 đồng.

Còn việc bà H khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề vướng mắc đến liên quan đến thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39 thì vợ chồng tôi yêu cầu bà H làm rõ số tiền chuyển nhượng đất đã đưa cho những ai, cụ thể số tiền đưa cho từng người bao nhiêu mà tại sao chỉ đưa lại cho vợ chồng tôi được 40.000.000 đồng. Còn việc bà Th yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39 dẫn đến việc bà H chưa làm được thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên thì tôi cũng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; đồng thời yêu cầu bà H làm rõ số tiền chuyển nhượng đã đưa cho ai bao nhiêu. Thửa đất trên thì vợ chồng tôi đã bàn giao cho bà H làm từ tháng 3/2023 cho đến nay. Ngoài thửa đất trên thì vợ chồng tôi không còn tài sản nào khác nên phải đi làm ăn ở tỉnh Bình Dương.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Cao Thị Thu H, ông Đinh Minh T trình bày: Vào ngày 20/3/2023 sau khi tìm hiểu về thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, đất hiện tọa lạc tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thì vợ chồng tôi đã thống nhất chung về các thủ tục mua bán được sự cam kết của vợ chồng ông Y Th Mlô, bà H' N Niê là thửa đất không có thừa kế, gia đình cũng không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Đến chiều ngày 20/3/2023 chúng tôi đã tiến hành thủ tục đặt cọc thửa đất trên. Ngày 29/3/2023 chúng tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Đàm Mạnh H. Sau đó chúng tôi có tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ thì vợ chồng tôi nhận được thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K là hồ sơ không đủ điều kiện chuyển nhượng vì thửa đất đã bị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk phong tỏa khẩn cấp tạm thời. Khi nhận được thông báo vợ chồng tôi đã cố gắng liên lạc với ông Y Th Mlô, bà H' N Niê để giải quyết vấn đề

nhưng không có hồi đáp; vợ chồng tôi thấy có sự không trung thực ở đây nên chúng tôi đã làm đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng tôi thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện Krông Năng, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, đất hiện tọa lạc tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Còn về vấn đề đền bù thì chúng tôi không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, tôi sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác (nếu có). Vợ chồng tôi yêu cầu được gặp trực tiếp vợ chồng ông Y Th Mlô, bà H' N Niê để đối chất trực tiếp, chứng minh đây là tài sản duy nhất của ông bà. Yêu cầu đối chất trực tiếp giữa các bên để chứng minh các khoản nợ trên là hợp pháp, được pháp luật công nhận, không có sự dối trá, thiếu trung thực, lãi suất được tính theo quy định của nhà nước chứng thực.

- **Người làm chứng, chị H H Niê trình bày:** Tôi là con của ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, Ngày 20/3/2020, tôi ở nhà cùng mẹ tôi, tôi có ký tên vào giấy vay tiền để chứng kiến việc nợ tiền của bà Nguyễn Thị Kim Th; còn việc vay tiền như thế nào thì tôi không rõ. Việc bố mẹ tôi và ông T, bà H chuyển nhượng đất với nhau thì tôi có được biết, nhưng mẹ tôi nói sau khi trả nợ tiền ngân hàng của bố mẹ tôi thì bà H chỉ đưa lại 40.000.000 đồng cho mẹ tôi, 20.000.000 đồng cho 02 người môi giới, còn 20.000.000 đồng thì không biết bà H đưa cho ai.

- **Người làm chứng, bà Hoàng Thị D trình bày:** Tôi có biết với vợ chồng ông Y Th Mlô, bà H' N Niê. Ông Y Th Mlô, bà H' N Niê nhờ tôi môi giới bán thửa đất của ông Y Th Mlô, bà H' N Niê là thửa đất 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê. Nếu tôi giới thiệu cho người khác mua thành thì tôi được 10.000.000 đồng. Sau đó tôi giới thiệu cho bà Cao Thị Thu H ở xã Ea T, huyện K mua thửa đất này. Sau đó bà H đã đến và nói chuyện với ông Y Th Mlô, bà H' N Niê thì hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc và tôi có ký tên làm chứng vào hợp đồng đặt cọc cùng với ông Y G Mlô (tên thường gọi là Ma E). Mấy ngày sau đó, tôi không nhớ rõ là ngày nào, hai bên có hẹn nhau Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ở Krông Năng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng xong thì bà H đưa cho tôi số tiền 10.000.000 đồng, tôi chia lại cho ông Ma E số tiền 5.000.000 đồng là tiền công ông Ma E đi ký con đường giáp ranh. Sau khi nhận xong tiền thì tôi về nhà và từ đó cho đến nay tôi không liên quan gì nữa. Ngoài ra tôi không biết gì thêm.

- **Người làm chứng, ông Y G Mlô trình bày:** Đầu năm 2023 tôi được bà Hoàng Thị D người ở xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhờ tôi đi ký giấy xác nhận đường đi của thửa đất 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê vì tôi là người sinh sống ở địa bàn. Ngày 20/3/2023, tại nhà ông ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, người mua đất của ông Y Th Mlô, bà H' N Niê là bà H người ở K có đưa Hợp đồng đặt cọc đất giữa bà H và ông Y Th Mlô, bà H' N Niê cho tôi ký làm chứng việc đặt cọc đối với thửa đất trên giữa hai bên. Bà Hoài đưa cho ông Y Th Mlô, bà H' N Niê số tiền 210.000.000 đồng; việc hợp đồng đặt cọc ghi số tiền 230.000.000 đồng thì tôi không biết. Do tôi là người cùng buôn với ông Y Th Mlô, bà H' N Niê nên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê có nhờ tôi đi vay tiền để cho ông Y Th Mlô, bà H' N Niê trả nợ ngân hàng đầu tư, để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên hiện đang thế chấp trong ngân hàng để chuyển nhượng cho bà H. Tôi đi vay cho ông Y Th Mlô, bà H' N Niê số tiền 240.000.000 đồng. Đến ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H thì tôi cũng có mặt; sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà D trả cho tôi số tiền 5.000.000 đồng là tiền công nhờ tôi đi xác nhận đường đi. Việc giao tiền chuyển nhượng, tiền môi giới giữa các bên như thế nào thì tôi không biết. Ngoài ra tôi không chứng kiến việc gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn nợ gốc là 222.746.000 đồng và lãi suất trong hạn, quá hạn theo quy định của pháp luật. Đề nghị tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc thi hành án. Đề nghị không chấp nhận cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H về việc yêu cầu ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 29/3/2023; Ông T, bà H và ông Y Th Mlô, bà H' N Niê có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực bằng một vụ án khác. Về giải quyết án phí, theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật hợp đồng vay tài sản và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và những người làm chứng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 222.746.000 đồng và tính lãi trong hạn, lãi quá hạn cho đến khi trả xong nợ, với mức lãi suất trong hạn là 1,6%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do quen biết nên vợ chồng ông Y Th Mlô, bà H' N Niê có nợ tiền của bà Nguyễn Thị Kim Th số tiền nợ là 253.900.000 đồng; hai bên có lập Giấy vay tiền chăm sóc cà phê ngày 20/3/2020, hạn trả ngày 15/12/2020. Đến ngày 25/12/2021 ông Y Th Mlô, bà H' N Niê đã trả được 7.176.000 đồng, ngày 26/12/2021, trả được 23.978.000 đồng; tổng số tiền đã trả được trong năm 2021 là 31.154.000 đồng; số nợ gốc còn lại là 222.746.000 đồng. Cho đến nay ông Y Th Mlô, bà H' N Niê vẫn chưa trả số nợ còn lại cho bà Th. Vì vậy, bà Thoa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình là cần thiết. Trước khi mở phiên toà, về số nợ ông Y Th Mlô, bà H' N Niê và bà Th đã thống nhất được với nhau về số nợ trên.

Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của bà Th, buộc Y Th Mlô, bà H' N Niê phải trả cho bà Th số tiền nợ gốc 222.746.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét yêu cầu tính lãi, Giấy vay tiền chăm sóc cà phê ngày 20/3/2020 thể hiện thời hạn trả nợ vào ngày 15/12/2020, lãi suất 1,6%/tháng, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ vay tiền có thời hạn và có lãi suất nên bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất hai bên đã thoả thuận tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357,

khoản 4 Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, lãi suất hai bên thoả thuận 1,6%/tháng kể từ ngày đến hạn trả nợ là ngày 20/3/2020 cho đến ngày xét xử ngày 27/8/2024, được tính cụ thể như sau:

+ Tiền lãi trong hạn: $253.900.000 \text{ đồng} \times 1,6\%/tháng \times 08 \text{ tháng} 25 \text{ ngày}$ (tính từ ngày 20/3/2020 đến ngày 15/12/2020) = 35.884.000 đồng (Làm tròn).

+ Tiền lãi quá hạn: $253.900.000 \text{ đồng} \times 1,6\%/tháng \times 150\% \times 01 \text{ năm} 09 \text{ ngày}$ (tính từ ngày 16/12/2020 đến ngày 25/12/2021) = 74.951.000 đồng (Làm tròn).

+ Tiền lãi quá hạn: $222.746.000 \text{ đồng} \times 1,6\%/tháng \times 150\% \times 02 \text{ năm} 08 \text{ tháng} 01 \text{ ngày}$ (tính từ ngày 26/12/2021 đến ngày 27/8/2024) = 171.247.000 đồng (Làm tròn).

Tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử là: $222.746.000 \text{ đồng} + 35.884.000 \text{ đồng} + 73.951.000 \text{ đồng} + 171.247.000 \text{ đồng} = 503.828.000 \text{ đồng}$.

Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải trả cho bà Thoa tổng số tiền 503.828.000 đồng; Trong đó: Nợ gốc 222.746.000 đồng, nợ lãi 281.082.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoài yêu cầu ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 29/3/2023 với ông T, bà H chuyển nhượng đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích $14240,1m^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, đất hiện tọa lạc tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 29/3/2023, ông Y Th Mlô, bà H' N Niê ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39 cho ông T, bà H được công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H; giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 150.000.000 đồng, giá trị thực tế hai bên giao dịch là 690.000.000 đồng. Ông Y Th Mlô, bà H' N Niê sử dụng số tiền chuyển nhượng đất này trả nợ cho Ngân hàng, số tiền còn lại ông Y Th Mlô, bà H' N Niê không sử dụng để trả nợ cho bà Th. Vì vậy, bà Th đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*" đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39 để đảm bảo thi hành án. Mặt khác, ông Y Th Mlô, bà H' N Niê cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất trên chưa hoàn thành vì ông T, bà H chưa giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Y Th Mlô, bà H' N Niê.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông Y Th Mlô, bà H' N Niê là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà Th; ông Y Th Mlô, bà H' N Niê cho rằng ông T bà H chưa giao đủ tiền chuyển nhượng đất; ông T, bà H cũng không cung cấp được thêm tài liệu nào liên quan đến việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa hai bên; ngoài tài sản trên thì ông Y Th Mlô, bà H' N Niê không còn tài sản nào khác nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Việc bà Th yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông Y Th Mlô, bà H' N Niê để đảm bảo cho việc thi hành án là cần thiết để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Th. Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2023 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 114, Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H về việc yêu cầu ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 29/3/2023 với ông T, bà H.

Cần tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà Th.

Ông T, bà H và ông Y Th Mlô, bà H' N Niê có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải chịu số tiền 12.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Th tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117; Điều 288; Điều 463; Điều 466; Điều 357; khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th.

Buộc bị đơn ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th tổng số tiền 502.988.000 đồng (Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn đồng); Trong đó: Nợ gốc 222.746.000 đồng, nợ lãi 280.242.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 1,6%/tháng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu H về việc yêu cầu ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 29/3/2023 với ông Đinh Minh T, bà Cao Thị Thu H chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 14240,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909050 do UBND huyện K, cấp ngày 12/11/2013, đứng tên ông Y Th Mlô, bà H' N Niê, đất hiện tọa lạc tại xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Cao Thị Thu H, ông Đinh Minh Tiến T, ông Y Th Mlô, bà H' N Niê có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực bằng một vụ án khác.

3. Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Về án phí:

Bị đơn ông Y Th Mlô, bà H' N Niê phải chịu số tiền 12.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004247 ngày 18/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th số tiền 11.439.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0000317 ngày 24/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Báo cho nguyên đơn, người liên quan có mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã Ký)

Thái Văn Hải

