

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 364/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 12 - 2024

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

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Bà Nguyễn Thị Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk:** Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DSST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 349/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị Thu T – Sinh năm: 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn F, xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị V – Sinh năm: 1993 (Vắng mặt)

Địa chỉ: G T, tổ dân phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn: Ông Mai Ngọc H – sinh năm: 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Nguyên H1 – sinh năm: 1989

Địa chỉ: Số E, đường L, tổ dân phố E, P. A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

- Ông Nguyễn Văn V1 – sinh năm: 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: Số F, đường N, tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông V1: + Bà Đào Thị Thùy T1
– Sinh năm: 2000 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.

+ Ông Võ Đình S – Sinh năm: 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường S, phường E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị G – Sinh năm: 1997 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Mai Ngọc H - Sinh năm: 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.

2. Văn phòng C, địa chỉ: Số G L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn bà Cao Thị Thu T trình bày:**

Do làm ăn ngoài xã hội bà T có quen biết với ông Mai Ngọc H. Ông H nhiều lần vay tiền của bà T để đáo hạn ngân hàng, thời gian đầu ông H trả đầy đủ nhưng sau đó thì không trả và cắt liên lạc với bà T. Ngày 26/5/2023, ông H gọi điện vay bà T số tiền 200.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng và hứa một tuần sau sẽ trả nên bà T chuyển khoản cho ông H, ông H đã xác nhận nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng.

Tiếp đó, ngày 02/6/2023 ông H tiếp tục điện thoại cho bà T vay số tiền 280.000.000 đồng để đáo hạn và hẹn qua tuần trả. Do bà T chỉ có tiền mặt nên bà T nhờ chồng bà T là ông Trần Quang H2 trực tiếp cầm số tiền mặt đến đưa cho H2. Ông H2 đã xác nhận đã nhận đủ số tiền 280.000.000 đồng.

Đến hạn trả tiền bà T điện thoại cho ông H2 không được, ông H2 tắt máy, bà T tìm đến Ngân hàng chỗ làm của ông H2 thì được thông báo ông H2 đã nghỉ việc. Bà T có đến nhà tìm thì ông H2 không chịu gặp.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Mai Ngọc H phải trả cho bà T số tiền gốc là: 480.000.000 đồng và lãi suất 12%/năm theo mức lãi suất hiện tại của Ngân hàng như sau:

Gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày 03/7/2023, lãi suất 12%/năm. Số tiền lãi là: 2.498.630 đồng (Hai triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi đồng)

Gốc: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Tính từ ngày 02/6/2023 đến ngày 03/7/2023, lãi suất 12%/năm. Số tiền lãi là: 2.853.699 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng).

Tổng lãi phải trả: 5.352.329 đồng (Năm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn ba trăm hai mươi chín đồng)

Tổng số tiền gốc và lãi yêu cầu ông H phải trả: 485.352.329 đồng.

Đề nghị tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả tài sản của ông H theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023.

Tại phiên toà, bà T yêu cầu ông H phải trả 480.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi còn lãi suất bà T đề nghị tính theo quy định của pháp luật kể từ ngày khởi kiện cho đến khi trả nợ xong.

***Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Hoàng Văn L trình bày:** Việc ông H vay của bà T số tiền nợ gốc 480.000.000 đồng, ông H đã thừa nhận; mục đích vay tiền để ông H đáo hạn ngân hàng chỉ trong thời gian ngắn. Do trước đó đã cho vay nhiều lần, ông H tạo sự tin tưởng nên hai bên không lập giấy vay tiền, hai bên thoả thuận lãi suất theo lãi suất ngân hàng cho vay. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền để đáo hạn thì ông H không trả nợ cho bà T; đồng thời ông H có hành vi chuyển nhượng đất cho người khác mà không chịu trả nợ cho bà T, mặc dù số tiền chuyển nhượng đất dư để trả nợ cho bà T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông H phải thanh toán cho bà T số tiền nợ gốc 480.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày Toà án thụ lý đơn yêu cầu khởi kiện của bà T theo lãi suất quy định của pháp luật cho đến khi trả nợ xong. Về ý kiến của người liên quan cho rằng ông H có một tài sản khác đủ để thanh toán cho bà T là không có căn cứ vì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng, đang được đăng ký bảo đảm cho nghĩa vụ với ngân hàng, ông H không còn khả năng thanh toán. Hiện ông H còn nợ một số người khác, đã có đơn khởi kiện thêm của 02 người nộp tại Toà án nhân dân huyện Krông Búk nên để đảm bảo cho việc thi hành án cho bà T, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả một phần tài sản của ông H theo Quyết định số 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk.

*** Bị đơn ông Mai Ngọc H trình bày:** Ông H và bà Cao Thị Thu T có quen biết với nhau làm ăn ngoài xã hội, có nhiều lần vay mượn tiền với nhau. Ngày 26/5/2023, ông H có mượn của bà T số tiền 200.000.000 đồng, ngày 02/6/2023, ông H vay thêm bà T số tiền 280.000.000 đồng; ông H chưa trả được cho bà T số tiền trên nên bà T có làm đơn khởi kiện thì ông H thừa nhận có nợ của bà T số tiền 480.000.000 đồng. Hình thức giao tiền bằng chuyển khoản và đưa tiền mặt trực tiếp, thời hạn trả hai bên không thoả thuận, lãi suất 4000 đồng/ngày/1.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông H gặp khó khăn nên ông H có trao đổi với bà T cho ông H trả trước một phần tiền thì bà T không đồng ý. Ông H đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị Nguyên H1 thì ông H với ông V1, bà H1 là đồng nghiệp với nhau. Ngày 26/6/2023, ông V1, bà H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H thửa đất số 14, tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 1.102,4 m² (100 m² đất ở + 1.002,4 m² đất trồng cây hàng năm khác). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH755625 số vào sổ cấp

GCN CS06362 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/12/2022, cấp cho vợ chồng ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị G; đã được công chứng tại Văn phòng C. Ông H xác nhận việc sang nhượng là đúng quy định, công khai, minh bạch, tài sản không bị tranh chấp. Sau khi tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V1, bà H1 thì ông H có trao đổi với bà T là để ông H hoàn tất thủ tục sang nhượng xong thì ông H trả một phần tiền cho bà T. Ông H yêu cầu huỷ bỏ biện pháp phong tỏa tài sản theo Quyết định số 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk. Nếu bà T đồng ý mua lại thửa đất khác của tôi tại thị trấn P trị giá 1.200.000.000 đồng, hiện đang thế chấp Ngân hàng S1 500.000.000 đồng thì ông H đồng ý bán cho bà T và lấy tiền trả nợ cho bà T.

*** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 bà Đào Thị Thùy T1 trình bày:** Ngày 26/6/2023 ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 và bên chuyển nhượng là ông Mai Ngọc H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng C. Công chứng hợp pháp hợp đồng số 005800 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ông V1 và bà H1 đã giao đủ số tiền 3.300.000.000 đồng (*ba tỷ ba trăm triệu đồng*) mua lại toàn bộ thửa đất số 14 tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 1.102,4 m² (100 m² đất ở + 1002,4 m² đất trồng cây hàng năm khác); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH755625 số vào sổ cấp GCN CS06362 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/12/2022, cấp cho vợ chồng ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị G, vợ chồng ông H bà G cũng đã nhận đủ tiền và ký tên vào biên bản giao nhận tiền. Khi ông V1, bà H1 đi đăng ký sang tên tại chi nhánh V2 đăng ký đất đai thì lại bị ngăn chặn, do ông H phải thực hiện nghĩa vụ nợ với người khác. Ông V1, bà H1 thấy quyền lợi của hiện nay bị xâm phạm, nay làm đơn khởi kiện gửi đến Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết yêu cầu của chúng tôi nêu trên theo quy định pháp luật. Ông V1, bà H1 yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005800 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tại thửa đất số 14 tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 1.102,4 m² (100 m² đất ở + 1002,4 m² đất trồng cây hàng năm khác); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH755625 số vào sổ cấp GCN CS06362 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/12/2022, cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023. Và đề nghị không nhập vụ án của ông V1, bà H1 đang khởi kiện ông H, bà G với vụ án do bà Cao Thị Thu T khởi kiện ông H. Việc thực hiện nghĩa vụ nợ giữa bà T và ông H là việc cá nhân; yêu cầu Toà án xử lý riêng vụ án; tài sản đã bán và bàn giao cho ông V1, bà H1 và đang sử dụng, không còn liên quan đến ông H.

***Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 ông Võ Đình S**

trình bày: Về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản giữa bà T và ông H thì ông V1, bà H1 không liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Toà án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 33 để đảm bảo nghĩa vụ của ông H trả nợ cho bà T theo quy định tại khoản 2 Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự là không đúng, bởi lẽ: Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của bà T tại Toà án thì ông H đã nhiều lần vay mượn tiền của bà T để làm ăn và đáo hạn ngân hàng. Lúc vay tiền, ông H và bà T không có bất kỳ nội dung gì thoả thuận cầm cố, thế chấp tài sản của ông H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023 giữa ông H, bà G và ông V1, bà H1 được lập trước thời gian bà T khởi kiện và Toà án thụ lý vào ngày 03/7/2023. Theo đó, trong thời gian ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên không bị không chế hoặc ngăn chặn dưới bất kỳ hình thức nào theo các văn bản, quyết định của cơ quan chức năng hoặc Toà án. Ông V1, bà H1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình, việc chuyển nhượng có căn cứ pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ; đã bàn giao tài sản cho nhau, ông V1 và bà H1 đang thực hiện đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước theo quy định. Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng, tài sản này không có tranh chấp. Ông V1, bà H1 không có quan hệ thân thích với ông H nên không thể cho rằng là người thứ ba, để ông H tẩu tán tài sản vì tài sản này lúc cho vay tiền bà T bà ông H không có thoả thuận gì cầm cố, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ sau này. Do vậy, không thuộc 17 trường hợp được quy định tại khoản 6, 7, 8 Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự; không thuộc tình thế khẩn cấp và bảo vệ nguồn chứng cứ theo quy định tại điểm a, b, c thuộc khoản 1 Điều 3 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

Mặt khác, trong quá trình tố tụng, ông H có ý kiến: Nếu bà T đồng ý mua lại thửa đất khác tại thị trấn P trị giá 1.200.000.000 đồng; hiện ông H đang thế chấp tại Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng để cản trừ khoản vay thì ông H đồng ý. Như vậy, ông H còn 01 tài sản khác đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ thi hành án khoản tiền mà ông H đang nợ bà T. Ông H đã thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật; ông H cũng đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023 nên không có tranh chấp về tài sản. Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng Tố tụng dân sự năm 2015, huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- 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 463; Điều 466; khoản 2 Điều 357; khoản 2 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thủ T2.

Buộc bị đơn ông Mai Ngọc H phải trả cho nguyên đơn bà Cao Thị Thu T tổng số tiền 522.267.000 đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng); Trong đó: Nợ gốc là 480.000.000 đồng, nợ lãi 42.267.000 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 005800 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1, chuyển nhượng đôi với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.102,4 m², địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH755625 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/12/2022, đứng tên ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị G.

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 13/15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/5/2024 và ngày 03/6/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 có đơn kháng cáo đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Bản án sơ thẩm không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/202 giữa ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1, đồng thời tuyên bố duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông V1, bà H1 và hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 04/6/21024 Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk kháng nghị đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Bản án sơ thẩm

xác định ông H tâu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ là không có cơ sở; Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V1 bà H1 là không đúng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; ông V1 bà H1 đã nhận đất canh tác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét đối với tài sản trên thửa đất, không thu thập chứng cứ liên quan đến tài sản khác của ông H mà tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời không có cơ sở. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là toàn bộ thửa đất số 14 tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 1.102,4 m² ông H không phải thực hiện bất cứ nghĩa vụ dân sự nào theo Bản án và quyết định có hiệu lực của Tòa án. Bản án sơ thẩm xác định sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất ông H không sử dụng để trả nợ, việc chuyển nhượng đất giữa ông H với vợ chồng bà H1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ là chưa đủ căn cứ. Ông V1 bà H1 nhận canh tác toàn bộ diện tích thửa đất nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét đối với tài sản trên đất mà đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng chưa đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự là thiếu sót. Việc 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 13/15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án là không đúng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyễn H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyễn H1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyễn H1 trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ và kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyễn H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vào các ngày 26/5/2023 và 02/6/2023 ông Mai Ngọc H có vay của bà Cao Thị Thu T tổng cộng 480.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, sau đó bà T có yêu cầu trả tiền nhưng do gặp khó khăn nên ông H chưa thanh toán.

Ngày 26/6/2023, ông H, bà G ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 33 cho ông V1, bà H1 với giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng, các bên đã tiến hành bàn giao tiền và đất trên thực địa. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền chuyển nhượng ông H không sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để trả nợ cho bà T nên bà T làm đơn khởi kiện tại Tòa án, đồng thời bà T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với một phần quyền sử dụng thửa đất ông H, bà G sang nhượng cho ông V1, bà H1 để đảm bảo thi hành án. Từ khi bà T làm đơn khởi kiện cho đến nay ông H vẫn không trả nợ cho bà T.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông V1, bà H1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ, không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2023 của ông V1, bà H1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với kháng nghị cho rằng sau khi nhận sang nhượng ông V1, bà H1 đã quản lý, canh tác nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét đối với tài sản trên đất và không thu thập chứng cứ để xác định ông H còn tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ đối với bà T mà tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Xét thấy, bản án sơ thẩm đã xác định ông H, bà G và ông V1, bà H1 có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực trong một vụ án độc lập khác nên việc xem xét tài sản trên đất trong vụ án này là không cần thiết.

Quá trình tham gia tố tụng ông H trình bày còn tài sản khác nhưng thừa nhận đang thế chấp tại ngân hàng để vay vốn. Việc ông H thừa nhận là chứng cứ không cần phải chứng minh. Hơn nữa, đây là tài sản đang được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ với ngân hàng, Bản án sơ thẩm tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 là có căn cứ. Kháng nghị không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk và đơn kháng cáo của ông V1, bà H1 là không có cơ sở chấp nhận nên cần Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số

06/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk và đơn kháng cáo của Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 - Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng 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 463; Điều 466; khoản 2 Điều 357; khoản 2 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 Cao Thị Thu T2. Buộc bị đơn ông Mai Ngọc H phải trả cho nguyên đơn bà Cao Thị Thu T tổng số tiền 522.267.000 đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng); Trong đó: Nợ gốc là 480.000.000 đồng, nợ lãi 42.267.000 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 005800 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1, chuyển nhượng đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.102,4 m², địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH755625 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/12/2022, đứng tên ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị G.

[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

13/15/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Mai Ngọc H phải chịu số tiền 26.890.680 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1 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/2022/0000495 ngày 03/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyên H1 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/2022/0000494 ngày 03/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Cao Thị Thu T số tiền 11.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0000448 ngày 03/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Nguyên H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0006281 và AA/2023/0006282 ngày 04/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My