

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 103/2026/DS-PT

Ngày 09 – 02 – 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 01 và ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 519/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do có kháng cáo của bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă đối với Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 527/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2026/QĐPT-DS ngày 20/01/2026 và Thông báo chuyển lịch phiên tòa số 130/2026/TB-CL ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Bùi Thế V, sinh năm 1982; địa chỉ: 161A/16 đường H phường TA, thành phố B (nay là 161A/16 đường H, phường B), tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc P, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường TN, thành phố B (nay là tổ dân phố 6, phường TN), tỉnh Đắk Lắk.

* **Bị đơn:** Ông YM Ayũn, sinh năm 1966; Địa chỉ: Buôn B, xã EK, huyện

KP (nay là buôn B, xã EK), tỉnh Đắk Lắk.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1982; địa chỉ: 161A/16 đường H, phường TA, thành phố B (nay là 161A/16 đường V, phường B), tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông YR Mlô, sinh năm 1989; địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện CM (nay là buôn C, xã C), tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông YN Byă, sinh năm 2009; địa chỉ: Địa chỉ: Buôn B, xã EK, huyện KP (nay là buôn B, xã EK), tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện hợp pháp của ông YN Byă: Ông YM Ayũn, sinh năm 1966; địa chỉ: Địa chỉ: Buôn B, xã EK, huyện KP (nay là buôn B, xã EK), tỉnh Đắk Lắk.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh YN: Luật sư Nguyễn Gia T1 và luật sư Lê H - Văn phòng luật sư LH, thuộc đoàn luật sư tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: Số 58 đường D, phường TS, tỉnh Hà Tĩnh.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Thế V và đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 01/1/2024, ông Bùi Thế V có cho ông YM Ayũn vay số tiền 520.000.000 đồng, khi vay ông YM thế chấp cho ông V 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BR 169599 (đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.111m², địa chỉ thửa đất: Thôn HB, xã HĐ, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho ông YM Ayũn, theo biên nhận cầm đồ ngày 01/1/2024, hạn thời gian trả là ngày 10/3/2024. Ông V và ông YM Ayũn có ký vào các giấy tờ. Khi đến thời hạn trả thì ông YM đã không trả nợ mặc dù ông V đã nhiều lần đòi nợ.

Ngày 14/01/2025, ông YM lại xin gia hạn khoản nợ 520.000.000 đồng và viết giấy hẹn cam kết đến ngày 18/01/2025 sẽ trả hết nợ cho ông V, nếu không trả đúng hạn thì sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên GCNQSD đất đã cầm đồ cho ông V. Tuy nhiên, đến nay ông YM vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận, mà còn cố tình trốn tránh. Do đó, ông V khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông YM Ayũn trả cho ông Bùi Thế V số tiền nợ gốc là 520.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông YM Ayũn trả cho ông Bùi Thế V 520.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất chậm trả (theo quy

định pháp luật tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của BLDS năm 2015 là 10%/năm), tính từ ngày 19/01/2025 (do không thực hiện theo cam kết trả nợ vào ngày 18/01/2025) cho đến phiên tòa sơ thẩm (ngày 12/9/2025), số tiền lãi tạm tính là: 34.075.000 đồng; Tổng cộng là: 554.075.000 đồng và lãi suất trong quá trình thi hành án trả hết nợ.

Đối với 01 GCNQSD đất BR 169599 cấp ngày 22/01/2014 (đối với thửa đất số 239; tờ bản đồ số 31; diện tích 2.111m², địa chỉ thửa đất: Thôn HB, xã HĐ, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho ông YM Ayũn) là do ông YM có ký giấy cầm cố, thế chấp để làm tin khi vay tiền của ông V. Do đó, trường hợp ông YM Ayũn trả đủ số nợ (gốc + lãi) cho ông Bùi Thế V thì ông V sẽ giao trả lại 01 GCNQSD đất cho ông YM Ayũn; Trường hợp ông YM Ayũn không trả số nợ trên thì quá trình ông V yêu cầu thi hành án sẽ giao 01 GCNQSD đất này cho cơ quan thi hành án để xử lý theo quy định pháp luật.

*** Bị đơn ông YM Ayũn trình bày:**

Ngày 01/01/2024, tôi và ông YR Mlô hẹn ông Bùi Thế V tại quán cà phê để bàn bạc việc đi rút bìa đỏ của tôi tại ngân hàng. Sau đó, tôi có thể chấp cho ông V 02 bìa đỏ, trong đó có GCNQSD đất số BR 169599 (đối với thửa đất số 239; tờ bản đồ số 31) để vay số tiền 200.000.000 đồng và 01 bìa để lấy số tiền 300.000.000 đồng. Khi ông V đưa tiền thì có tôi và YR cùng nhận tiền (tôi yêu cầu YR trả lại tiền cho tôi sau). Sau khi vay một thời gian thì tôi có trả phần 300.000.000 đồng và một phần lãi để lấy 01 bìa đỏ về.

Ngày 14/01/2025, tôi viết Giấy hẹn và cam kết trả nợ cho ông V, xin gia hạn số nợ vay tiền còn lại là 520.000.000 đồng đến ngày 18/01/2015 trả hết; Nếu không trả được nợ thì phải sang tên làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi viết giấy này là ông V đọc cho viết, ông V ép bảo ký, điểm chỉ (khi đó không có ai làm chứng).

Thực tế đến thời điểm hiện nay tôi chỉ đồng ý trả nợ ông V số tiền 200.000.000 đồng; Còn khoản 320.000.000 đồng tôi đã trả nhưng hiện nay không có tài liệu để cung cấp.

Ông V khởi kiện yêu cầu tôi phải trả số tiền 520.000.000 đồng thì tôi không đồng ý; Tôi chỉ có khả năng trả 200.000.000 đồng.

Về GCNQSD đất thì tôi cầm cố cho ông V chỉ để làm tin, khi giao GCNQSD đất thì anh YN không biết, do đó đề nghị ông V trả lại cho bố con tôi.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Trúc trình bày:**

Bà Trúc là vợ của ông Bùi Thế V, số tiền 520.000.000 đồng mà ông V cho ông YM Ayũn vay là tài sản chung của bà và ông V. Về nội dung vụ án, bà Trúc

nhất trí phần trình bày của ông V. Đề nghị Tòa án giải quyết, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thế V.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YR Mô trình bày:** Vào khoảng năm 2023, tôi và ông YM Ayũn có vay số tiền 500.000.000 đồng của ông Bùi Thế V, nhưng thực nhận là 300.000.000 đồng. Đến năm 2024 đã trả được cho ông V số tiền 300.000.000 đồng. Nay không còn khả năng (nghĩa vụ) trả nợ.

- Ông YN Byă có ý kiến: Tôi là con của ông YM Ayũn và bà HN Byă (đã chết). Tôi là người được nhận thừa kế đối với GCNQSD đất số BR 169599 cấp ngày 22/01/2014, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất tại xã HÐ (nay là xã EK), thừa kế sang tên cho tôi ngày 13/4/2023. Việc bố tôi là ông YM có vay của ông Bùi Thế V số tiền bao nhiêu, như thế nào thì tôi không biết, nhưng khi bố tôi mang GCNQSD đất số BR 169599 đi cầm cố cho ông V thì không được sự đồng ý của tôi. Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, yêu cầu ông V phải trả lại GCNQSD đất cho tôi; Nếu được thì tôi hỗ trợ bán đất trả bớt tiền cho ông YM.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 280, Điều 357, khoản 1 khoản 4 Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã thay đổi bổ sung của nguyên đơn - ông Bùi Thế V: Buộc ông YM Ayũn có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thế V số tiền: **554.075.000** đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp ông YM Ayũn trả hết số nợ trên cho ông Bùi Thế V thì ông Bùi Thế V phải giao trả lại 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BR 169599 ngày

22/01/2014 (do UBND huyện KP cấp cho ông YM Ayũn và bà HN Byă, điều chỉnh biến động để thừa kế cho ông YM Ayũn và ông YN Byă ngày 13/4/2023) cho ông YM Ayũn, ông YN Byă;

Trường hợp ông YM Ayũn không trả đủ số nợ trên thì quá trình các bên yêu cầu thi hành án, ông Bùi Thế V phải giao trả lại 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BR 169599 (do UBND huyện KP cấp ngày 22/01/2014 cho ông YM Ayũn và bà HN Byă, điều chỉnh biến động để thừa kế cho ông YM Ayũn và ông YN Byă ngày 13/4/2023; đối với thửa đất số 239; tờ bản đồ số 31; diện tích: 2.111m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn HB, xã HĐ, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến năm 2043; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất) cho ông YM Ayũn, ông YN Byă; Đồng thời ông Bùi Thế V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án cưỡng chế tài sản của bên có nghĩa vụ (ông YM Ayũn) để thi hành án theo trình tự Luật thi hành án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:**

Ngày 24/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm phần liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 169599; giữ nguyên quyền sử dụng đất đã cấp cho ông YN Byă; Xác định nghĩa vụ trả nợ thuộc về ông YM Ayũn, không liên quan đến ông YN Byă.

Ngày 26/9/2025, bị đơn ông YM Ayũn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông YR Mlô có trách nhiệm trả nợ cho ông V. Bởi lẽ: Ông YM không vay 520.000.000 đồng của ông V mà chỉ đứng ra vay giúp ông YR Mlô số tiền 200.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 169599 làm tin.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông YM Ayũn chỉ thừa nhận ký vay số tiền 143.000.000 đồng, đối với khoản tiền mà ông YR ký vay tòa án cấp sơ thẩm buộc ông YM trả là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông YM Ayũn để sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông YR Mlô thừa nhận số tiền theo giấy Biên nhận cầm cố với số tiền 377.000.000 đồng, ông đồng ý trả nợ cho ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă - Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc ông YM Ayũn phải trả ông V số tiền 143.000.000 đồng và lãi suất phát sinh; Đồng thời, buộc nguyên đơn trả lại cho ông YM Ayũn và anh YN Byă giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 169599. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông YM Ayũn phải trả số tiền nợ gốc 377.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Sau khi nghiên cứu 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, ý kiến đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byă nộp trong thời hạn luật định; ông YN Byă được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, ông YM Ayũn đã nộp tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 20/01/2026, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các đương sự hòa giải với nhau. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều vắng mặt do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông YM Ayũn và ông YN Byă, thì thấy:

[2.1] Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Thế V cho rằng: Ông YM Ayũn vay ông V 520.000.000 đồng và có thể chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 169599 theo Biên nhận cầm đồ đã được 2 bên ký vào ngày 01/01/2024. Ngay khi ký Biên nhận

cầm đồ ông V đã giao cho ông YM Ayũn 520.000.000đồng. Khi quá hạn trả tiền (ngày 10/3/2024) ông YM không trả được nợ mặc dù ông V đã đòi nhiều lần nên ngày 14/01/2025 ông YM Ayũn xin gia hạn đến ngày 18/01/2025 sẽ trả nợ cho ông V. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông YM Ayũn trả 520.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. **Tuy nhiên**, bị đơn lại cho rằng bị đơn chỉ vay nguyên đơn 200.000.000 đồng; còn số tiền 320.000.000 đồng đã trả và việc ông viết Giấy hẹn và cam kết ngày 14/01/2025 với mục đích xin gia hạn thời hạn trả nợ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại “**Biên nhận cầm cố ngày 01/01/2024**” giữa ông Bùi Thế V với ông YM Ayũn và Biên nhận cầm cố ngày 01/01/2024 giữa ông Bùi Thế V với ông YR Mlô, thể hiện:

Ngày 01/01/2024, ông V nhận cầm đồ của ông YM Ayũn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169599 của thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31 để cho ông YM Ayũn vay số tiền 143.000.000 đồng và cho ông YR Mlô vay 377.000.000 đồng. Thời hạn là 70 ngày kể từ ngày 01/01/2024 đến 10/3/2024. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận quá thời hạn nêu trên mà ông YM Ayũn và ông YR Mlô không đến thanh toán thì ông V được quyền phát mãi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169599 mà không cần sự đồng ý hoặc có mặt của ông YM Ayũn và ông YR Mlô.

Tuy nhiên, đến hạn ông YM và ông YR Mlô không trả được tiền cho ông V nên ngày 14/01/2025, ông YM lập “**Giấy hẹn và cam kết**” với nội dung: *“Hôm nay ngày 14/01/2025, tôi có xin gia hạn số nợ 520.000.000 đồng đến ngày 18/01/2025 sẽ đến phòng công chứng Hoàng Văn Việt - 32 Lê Vu, lúc 08 giờ 30 mang giấy xác nhận đọc thân và căn cước công dân của con trai YN cùng ký vào thỏa thuận cam kết trả nợ hoặc hợp đồng chuyển nhượng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm mọi vấn đề xảy ra nếu không đến đúng hẹn”*. Ông YM đã ký và điểm chỉ vào Giấy hẹn và cam kết trên.

Xét thấy, tại cấp sơ thẩm Tòa án triệu tập ông Rô Đa Mlô tham gia tố tụng nhưng ông YR Mlô không hợp tác, mà chỉ đến làm việc 01 lần để làm bản tự khai với nội dung: *“Tôi và ông YM có vay ông V 500.000.000 đồng nhưng thực nhận là 300.000.000 đồng, vào năm 2024 đã trả hết 300.000.000 đồng, hiện nay không còn nợ ông V nữa”*. Ngoài ra các buổi làm việc khác và phiên tòa sơ thẩm ông YR Mlô không tham gia gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông YR Mlô có mặt và thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Biên nhận cầm cố ngày 01/01/2024, vay số tiền 377.000.000 đồng là do ông YR Mlô ký và viết ra, ông ồng ý trả nợ cho ông V. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Ông YM Ayũn cũng

thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong các Biên nhận cầm cố ngày 01/01/2024 (vay 143.000.000 đồng) và Giấy hẹn và cam kết ngày 14/01/2025 là do ông YM Ayũn ký, viết, điểm chỉ và không có ý kiến gì về nội dung của các văn bản nêu trên. Như vậy, có đủ căn cứ ngày 01/01/2024 ông YM Ayũn chỉ vay ông V số tiền 143.000.000 đồng; ông YR Mlô vay ông V số tiền 377.000.000 đồng. Để bảo đảm cho 02 khoản vay này thì ông YM Ayũn cầm cố cho ông V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169599 của thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31. Đồng thời, thỏa thuận trong thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 10/3/2024 sẽ trả đủ số tiền nêu trên. Quá hạn trên ông YM và ông YR vẫn không trả nợ cho ông V. Nên ngày 14/01/2025, ông YM viết **“Giấy hẹn và cam kết”** với mục đích xin gia hạn thời hạn trả nợ số tiền 520.000.000 đồng đến ngày 18/01/2025 vì ông YM cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm cho 2 khoản nợ của ông YM và ông YR. Ngoài ra, giữa ông V và ông YM, ông YR không có bất cứ thỏa thuận chuyển giao nợ từ ông YR sang cho ông YM để ông YM một mình đứng ra trả toàn bộ số nợ 520.000.000 đồng này.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông YM có trách nhiệm trả 520.000.000 đồng cho ông V là không có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông YM để sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 377.000.000 đồng và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn ông YM có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 143.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất phát sinh mới phù hợp.

Về lãi suất: Tại Biên nhận cầm cố ngày 01/01/2024 giữa ông V và ông YM không thể hiện nội dung thỏa thuận về lãi suất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 19/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2025 (07 tháng 23 ngày = 237 ngày). Do đó, căn cứ quy định tại Điều 357; khoản 4 Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự cần buộc ông YM trả cho ông V số tiền lãi của khoản vay từ ngày 19/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2025 (07 tháng 23 ngày = 237 ngày), với số tiền như sau: $(143.000.000 \text{ đồng} \times 10\% / \text{năm} \times 237 \text{ ngày}) / 365 \text{ ngày} = 9.285.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và lãi mà ông YM phải trả cho ông V là 152.285.000 đồng.

[2.2] *Xét việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*: Căn cứ vào 02 Biên nhận cầm cố nêu trên thì có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay có thỏa thuận biện pháp bảo đảm “Cầm cố tài sản” theo quy định tại Điều 463; Điều 309 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, theo quy định tại Điều 167; Điều 179 của Luật đất đai năm 2013 không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố

Quyền sử dụng đất, nhưng pháp luật không cấm người sử dụng đất thực hiện quyền này. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 169599 ngày 22/01/2014 cấp cho ông YM Ayũn và bà HN Byã được quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.111m², thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31 tại thôn HB, xã HB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 13/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã chỉnh lý biến động “Đề thừa kế quyền sử dụng đất cho ông YM Ayũn là người đại diện theo pháp luật của ông YN Byã, sinh năm 2009”. Khi ông YM cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 169599 cho ông Bùi Thế V để vay tiền thì ông YN Byã không biết, không đồng ý với việc cầm cố này. Do đó, việc cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123; Điều 130 của Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng Bản án sơ thẩm lại không tuyên buộc ông V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169599 cho ông YM Ayũn và ông YN Byã mà để ông V tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169599 là không có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông YM và ông YN để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông YM Ayũn phải chịu 7.614.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Bùi Thế V phải chịu 20.072.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông YM Ayũn và ông YN Byã không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông YM Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YN Byã.

Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk.

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 123; Điều 130; Điều 131; Điều 309; Điều 357; Điều 463; khoản 4 Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167; Điều 179 của Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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

Tuyên xử:

[1.1] Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Thế V: Buộc ông YM Ayũn có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thế V tổng số tiền 152.285.000 đồng (trong đó: 143.000.000 đồng nợ gốc và 9.285.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự 2015.

[1.2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thế V về việc buộc ông YM Ayũn phải trả số tiền 401.790.000 đồng (trong đó 377.000.000 đồng nợ gốc và 24.790.000 đồng tiền lãi).

[1.3] Ông Bùi Thế V có trách nhiệm trả cho ông YM Ayũn và ông YN Byă 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 169599 ngày 22/01/2014 cấp cho ông YM Ayũn và bà HN Byă được quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.111m², thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 31 tại thôn HB, xã HĐ, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 13/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP đã chỉnh lý biến động “Đề thừa kế quyền sử dụng đất cho ông YM Ayũn là người đại diện theo pháp luật của ông YN Byă, sinh năm 2009”.

[1.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông YM Ayũn phải chịu 7.614.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Bùi Thế V phải chịu 20.072.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền 12.400.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0003244 ngày 21/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), tỉnh Đắk Lắk. Ông V còn phải tiếp tục nộp 7.672.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông YM Ayũn và ông YN Byă không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông YM Ayũn số tiền 300.000

đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0001980 ngày 09/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 4 – Đắk Lắk ;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn