

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 14/2021/DS-ST

Ngày 05/3/2021

V/v “*Tranh chấp HĐ vay tài sản
và thực hiện nghĩa vụ HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bạ

2. Ông Nguyễn Hữu Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà H’ Michan Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 05/3/2021, tại Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 422/2019/TLST-DS ngày 15/7/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXST-DS ngày 20/01/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS ngày 04/02/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Văn K

Địa chỉ: Số X liên gia Y, tổ dân phố Z, phường Kh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - (Có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Phạm Minh T1 - Sinh ngày 22/10/1979 và bà Lê Thị T2 - Sinh ngày 04/02/1985

Địa chỉ: Liên gia Y, tổ dân phố Z, phường Kh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - Bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Tháng 11 năm 2008, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng hai thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn L ở X liên gia Y, tổ dân phố Z, phường Kh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi mua xong, gia đình tôi xây dựng tường rào xung quanh hai thửa đất trên, xây chuồng heo, chuồng gà để chăn nuôi và 01 căn nhà cấp 4 để ở.

Tháng 12/2008 vợ chồng tôi cho ông T1 và bà T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677541 để vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam với số tiền là 180.000.000 đồng. Đến ngày 20/7/2009 vợ chồng tôi chuyển nhượng lô đất theo GCNQSD đất số AN 677541 cho ông T1 và bà T2, diện tích thực tế chỉ có chiều ngang trước nhà là 4,1m, phía sau nhà là 4,2m, chiều dài là 38m với giá 65.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1 và bà T2 trả tiền nhiều lần mới chỉ được 40.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 25.000.000 đồng.

Ngày 14/11/2011 vợ chồng ông T1 vay vợ chồng tôi 20.000.000 đồng và 01 cái máy để làm nghề cơ khí, cộng hai khoản này là 23.200.000 đồng.

Ngày 15/11/2011 vợ chồng ông T1 vay vợ chồng tôi 01 dây chuyền vàng y 03 chỉ và 01 mặt dây chuyền 01 chỉ, vợ chồng ông T1 bán được 15.000.000 đồng, khoản này vợ chồng ông T1 đã trả được 3.000.000 đồng, còn nợ 12.000.000 đồng.

Tổng cộng vợ chồng ông T1 còn nợ vợ chồng tôi là 60.200.000 đồng. Ông T1, bà T2 đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2013, chúng tôi không liên lạc được.

Vì vậy chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng tôi số tiền còn nợ là 60.200.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng của số tiền trên, tạm tính từ ngày vay đến ngày 15/5/2019 là khoảng 110.768.000 đồng;

- Cho vợ chồng tôi được ưu tiên mua lại diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1, bà T2.

Đối với “Giấy nhận nợ” ngày 20/7/2009, “Hợp đồng cho vay tiền” ngày 14/11/2011, “Giấy vay vàng” ngày 15/11/2011 có chữ viết, chữ ký của ông T1, bà T2 theo kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk thì chúng tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

*** Bị đơn - Ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc. Do đó không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa; Căn cứ Điều 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 463, 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử cần chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc ông T1 bà T2 phải trả hết số nợ cho ông K bà H số tiền là 60.200.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí giám định chữ ký và án phí bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu cho ông Ký bà H được ưu tiên mua lại diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1, bà T2 được thực hiện trong quá trình thi hành án các bản án liên quan đến nghĩa vụ của ông T1 bà T2 và quyền sử dụng đất có liên quan, do đó đề nghị HĐXX không đề cập giải quyết. Ông K bà H có quyền liên hệ, đề nghị tại cơ quan Thi hành án để giải quyết theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ hồ sơ vụ án, nội dung đơn khởi kiện thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không tham gia tố tụng và không đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, HĐXX cần xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông T1 và bà T2 không đến tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa; Do đó HĐXX giải quyết vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 BLTTDS.

[4]. Về nội dung tranh chấp:

[4.1]. Về yêu cầu trả nợ gốc:

Căn cứ đơn khởi kiện, nội dung trình bày của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo; Căn cứ kết quả giám định theo Kết luận giám định số 22/PC09 ngày 03/3/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk; Căn cứ Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ xác định:

* *Đối với khoản nợ theo giấy nhận nợ ngày 20/7/2009:* Tính đến ngày 20/7/2009, tại giấy nhận nợ ký giữa các bên thì ông T1 và bà T2 xác nhận còn nợ lại ông Ký bà H số tiền là 25.000.000 đồng. Quá trình giải quyết bị đơn - ông T1 và bà T2 không tham gia tố tụng, cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện đã trả xong số nợ này. Do đó yêu cầu của ông Ký bà H về việc buộc ông T1 bà T2 trả nợ số tiền gốc 25.000.000 đồng nói trên là có căn cứ, cần chấp nhận.

* *Đối với khoản nợ theo hợp đồng cho vay tiền ngày 14/11/2011:* Ngày 14/11/2011, ông T1 bà T2 có ký nhận vay của ông Ký bà H số tiền 20.000.000 đồng. Đến ngày 13/4/2012, ông T1 bà T2 có nợ thêm của ông K bà H số tiền 2.450.000 đồng (tiền máy bơm) + tiền lãi phát sinh. Và tính đến ngày 14/5/2012 thì ông T1 và bà T2 còn nợ lại ông Ký bà H số tiền là 20.000.000 đồng + 3.200.000 đồng = 23.200.000 đồng. Quá trình giải quyết bị đơn - ông T1 và bà T2 không tham gia tố tụng, cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện đã trả xong số nợ này. Do đó yêu cầu của ông Ký bà H về việc buộc ông T1 bà T2 trả nợ số tiền 23.200.000 đồng nói trên là phù hợp nên cần chấp nhận.

* *Đối với khoản nợ theo giấy vay vàng ngày 15/11/2011:* Ông T1 bà T2 có ký vay và nhận của bà H tổng cộng 04 chỉ vàng vào ngày 15/11/2011. Đến ngày 13/12/2011, ông T1 bà T2 có trả trước cho bà H số tiền 3.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn xác định có cho vay bằng vàng nhưng đã quy thành tiền nên số nợ gốc còn lại tính thành tiền là 12.000.000 đồng và hạn trả nợ cuối cùng bị đơn hẹn là ngày 19/12/2011. HĐXX xét thấy việc tự thỏa thuận vay mượn giữa các đương sự và yêu cầu của phía nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, tài sản cho vay là tài sản chung của ông K bà H; Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông T1 bà T2 trả nợ số tiền 12.000.000 đồng cho ông K bà H.

Tổng cộng số nợ gốc đến ngày xét xử, ông T1 bà T2 còn phải trả cho ông K2 bà H số tiền là: 25.000.000 đồng + 23.200.000 đồng + 12.000.000 đồng = **60.200.000 đồng**.

[4.2]. Về yêu cầu trả nợ lãi:

HĐXX xét thấy đối với khoản nợ 25.000.000 đồng thì khi xác nhận nợ tại giấy nhận nợ ngày 20/7/2009, các bên thống nhất xác định hạn trả nợ cuối cùng

là ngày 20/10/2010 nhưng lại tính lãi suất 4%/tháng là không phù hợp với quy định của pháp luật; Đối với hợp đồng cho vay tiền ngày 14/11/2011 (kèm theo xác nhận nợ còn lại tính đến ngày 14/5/2012) và giấy vay vàng (có quy ra tiền - kèm theo xác nhận nợ còn lại, hạn trả nợ ngày 19/12/2011) thì các bên không xác định thống nhất, không ghi cụ thể mức lãi suất nên HĐXX cần áp dụng điểm c khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 để tính lại lãi suất, cụ thể như sau:

** Thời gian tính lãi đến trước ngày 01/01/2017: Áp dụng khoản 4 Điều 474 BLDS 2005, Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam (mức lãi suất 9%/năm):*

Khoản nợ 1: 25.000.000 đồng x 9%/năm x 06 năm 02 tháng 11 ngày (từ ngày 20/10/2010 đến ngày 31/12/2016) = 13.943.000 đồng (đã làm tròn).

Khoản nợ 2: 23.200.000 đồng x 9%/năm x 04 năm 07 tháng 17 ngày (từ ngày 14/5/2012 đến ngày 31/12/2016) = 9.668.000 đồng (đã làm tròn).

Khoản nợ 3: 12.000.000 đồng x 9%/năm x 05 năm 00 tháng 12 ngày (từ ngày 19/12/2011 đến ngày 31/12/2016) = 5.436.000 đồng.

** Thời gian tính lãi từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/3/2021: Áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 (mức lãi suất 10%/năm)*

(25.000.000 đồng + 23.200.000 đồng + 12.000.000 đồng) x 10%/năm x 04 năm 02 tháng 04 ngày = 25.149.000 đồng (đã làm tròn).

Tổng cộng số nợ lãi đến ngày xét xử, ông T1 bà T2 còn phải trả cho ông K bà H số tiền là: 13.943.000 đồng + 9.668.000 đồng + 5.436.000 đồng + 25.149.000 đồng = **54.196.000** đồng.

Như vậy, HĐXX cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 và bà T2 phải trả hết cho ông K và bà H tổng cộng số tiền là: 60.200.000 đồng (nợ gốc) + 54.196.000 đồng (nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm) = **114.396.000** đồng.

[5]. Về việc nguyên đơn đề nghị cho ông K bà H được ưu tiên mua lại diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1, bà T2, HĐXX xét thấy: Nội dung này nếu có thì sẽ được thực hiện trong quá trình thi hành án các bản án liên quan đến nghĩa vụ của ông T1 bà T2 và đối với quyền sử dụng đất có liên quan; Do đó HĐXX không đề cập xem xét, giải quyết. Ông K bà H có quyền liên hệ, đề nghị tại cơ quan Thi hành án để được giải quyết theo thẩm quyền.

[6]. Về chi phí giám định và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và phía bị đơn có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định là:

- Ông T1 và bà T2 phải chịu 2.160.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký; Ông K, bà H được nhận lại 2.160.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông T1 và bà T2.

- Ông T1 và bà T2 phải chịu án phí DSST đối với phần nghĩa vụ là: 114.396.000 đồng x 5% = 5.719.000 đồng (đã làm tròn); Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

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 147, Điều 161, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 471, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Đậu Thị H và ông Nguyễn Văn K;

Buộc bị đơn - Ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2 phải trả cho bà Đậu Thị H và ông Nguyễn Văn K tiền nợ gốc: 60.200.000 đồng và 54.196.000 đồng tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 05/3/2021); Tổng cộng số tiền phải trả là **114.396.000** đồng (*Một trăm mười bốn triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn 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 của BLDS năm 2015.

2. Về chi phí giám định:

- Ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2 phải chịu 2.160.000 đồng (*Hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*) tiền chi phí giám định.

- Bà Đậu Thị H và ông Nguyễn Văn K được nhận lại 2.160.000 đồng (*Hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2.

3. Về án phí:

- Ông Phạm Minh T1 và bà Lê Thị T2 phải chịu 5.719.000 đồng (*Năm triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả số tiền 1.505.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST mà ông Nguyễn Văn K đã nộp thay bà Đậu Thị H theo biên lai số AA/2019/0001937 ngày 09/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- Chi cục THA DS BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức