

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

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 26 - 02 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
T1 hợp đồng thế chấp quyền sử  
dụng đất vô hiệu một phần, tranh  
chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu  
xử lý tài sản thế chấp.

**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 toà:* Ông Hoàng Văn Vân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Y Mưng Niê.

2. Ông Vũ Công Đạt.

**- Thư ký phiên toà:** Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân  
huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham  
gia phiên toà:** Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk,  
tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2019/TLST-DS ngày 22  
tháng 05 năm 2019 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần,  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*” theo Quyết định  
đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 và Quyết  
định hoãn phiên toà số: 08/2021/QĐST-DS ngày 29/01/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Y W Niê.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt

**- Bị đơn:** Ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

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

+ Bà H L Mlô.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà H L Mlô: Ông Y W Niê (là chồng bà H L Mlô).

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

+ Bà Kiều Thị T1.

Địa chỉ: Thôn TL, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

+ Ông Nguyễn Quốc A, bà Trần Thị H.

Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc A, bà Trần Thị H: Chị Nguyễn Thị Kim Th3.

Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị H Th1 Mlô, anh Y J Mlô, anh Y B Mlô, chị H Th2 Mlô, chị H L Mlô, chị H S Mlô, chị H B1 Mlô.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Điều vắng mặt.

+ Anh Y Đ Mlô;

Nơi ĐKHKTT: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi công tác: Đội K, Phòng C - Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đơn từ chối tham gia tố tụng, đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị H R Mlô.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Anh Y BJ Mlô;

Địa chỉ: Buôn M, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

+ Anh Y Y Mlô.

Địa chỉ: Buôn Y, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

+ Chị H RZ Mlô

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

+ Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4.

Địa chỉ Văn Phòng: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình Th4, chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn xin vắng trong quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử).

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lương Trung H – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy uỷ quyền số 7/UQ-VPĐKĐĐ ngày 03/9/2020).

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị Phạm Thị Hồng T2.

Đại chỉ: Tổ dân phố R, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (chị T2 từ chối tham gia tố tụng).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 17/05/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/09/2019, các lời khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Y W Niê trình bày:***

Vào ngày 12/12/1997, tôi có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô 01 lô đất tại thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với chiều rộng là 16m, chiều dài là 50m, có diện tích 800 m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Y Ng Mlô;
- Phía tây giáp đường đi;
- Phía nam giáp đất ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô;
- Phía bắc giáp đường nhựa.

Khi sang nhượng hai bên thống nhất giá sang nhượng là 14 chỉ vàng và có lập *Giấy chuyển nhượng đất vườn* ghi ngày 12/12/1997, thoả thuận khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho tôi. Sau khi nhận sang nhượng tôi đã làm nhà ở cấp 4 kiên cố, các công trình phụ, hàng rào, trồng cây ăn trái lâu năm trong vườn và sinh sống ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp. Đến ngày 19/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện K tổ chức kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô thì tôi mới biết phần diện tích đất tôi nhận sang nhượng của gia đình ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất đã sang nhượng cho tôi, cụ thể là: Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm, cấp ngày 17/8/1998, địa chỉ là Hợp tác xã C (nay là thôn C), xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc gia đình ông Y C Niê Kđăm đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện việc tách thửa, sang tên đối với phần đất đã sang nhượng cho tôi là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi nên tôi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc sang nhượng, buộc vợ chồng ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đối với diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Diện tích đất sang nhượng theo hiện trạng sử dụng hiện nay nhỏ hơn so với

diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng đất vườn ngày 12/12/1997, vì quá trình làm đường đi, nên tôi không yêu cầu toà án giải quyết với phần diện tích chênh lệch 234,5 m<sup>2</sup> không còn trên thực tế theo giấy sang nhượng đất vườn ngày 12/12/1997.

Trong quá trình giải quyết, theo Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Kiều Thị T1, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải trả cho bà T1 tổng số tiền 1.175.500.000 đồng (*một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*), trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*), lãi quá hạn từ ngày 06/9/2018 đến ngày 27/6/2019 là 145.500.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*) và ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 28/6/2019 cho đến khi trả xong nợ cho bà T1 với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết để bà T1 được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm, cấp ngày 17/8/1998, tọa lạc thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để bà T1 thu hồi nợ hoặc giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho bà T1 để thanh toán nợ.

Theo như yêu cầu độc lập của bà T1, để đảm bảo quyền lợi của tôi thì tôi có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố một phần hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 05/7/2018 (theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018) giữa gia đình ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô và bà Kiều Thị T1 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 05/7/2018 là vô hiệu đối với phần diện tích đất theo hiện trạng, có diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 565,5 m<sup>2</sup> mà tôi đã nhận sang nhượng từ gia đình ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô và quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận sang nhượng cho đến nay.

Tôi hoàn toàn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản của Tòa án. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tôi xin tự nguyện chịu, không yêu cầu ông Y C và bà H B phải hoàn trả.

***Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình hoà giải vụ kiện và tại phiên tòa bị đơn ông Y C Niê Kđăm trình bày:***

Thừa nhận lời trình bày của ông Y W Niê về *Giấy sang nhượng đất vườn* lập ngày 12/12/1997 mà gia đình tôi sang nhượng đất cho ông Y W Niê là có thật, theo giấy sang nhượng thì gia đình tôi có sang nhượng cho ông Y W Niê diện tích đất 800m<sup>2</sup>, chiều rộng là 16 m, chiều dài là 50 m với giá là 14 chỉ vàng 97%, gia đình đã nhận đủ số vàng. Sau khi sang nhượng thì ông Y W Niê đã làm nhà xây cấp 4, các công trình phụ, hàng rào, trồng cây trên đất và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Nay ông Y W Niê khởi kiện yêu cầu công nhận việc sang nhượng, yêu cầu tôi phải làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông Y W Niê thì gia đình tôi đồng ý, vợ chồng tôi sẽ có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đối với diện tích đất đã sang nhượng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án là 565,5 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Y W Niê.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị T1: Bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng tôi (Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô) phải trả cho bà T1 tổng số tiền 1.175.500.000 đồng (*một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*), trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*), lãi quá hạn từ ngày 06/9/2018 đến ngày 27/6/2019 là 145.500.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*) và vợ chồng tôi phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 28/6/2019 cho đến khi trả xong nợ cho bà T1 với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp vợ chồng tôi không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết để bà T1 được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm vào ngày 17/8/1998, tọa lạc thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để bà T1 thu hồi nợ hoặc giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho bà T1 để thanh toán nợ.

Tôi thừa nhận gia đình tôi còn nợ bà T1 số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) và đồng ý sẽ có nghĩa vụ trả cho bà T1 số tiền này, đối với nợ lãi thì yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật vì hiện nay gia đình tôi đang rất khó khăn nên việc trả lãi vì rất khó khăn.

Đối với việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mà bà T1 yêu cầu thì tôi đề nghị Tòa án xem xét công nhận đối với diện tích đất tôi đã chuyển nhượng cho ông Y W Niê, còn đối với phần đất còn lại mà gia đình tôi đang quản lý, sử dụng thì trong trường hợp gia đình tôi không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho bà T1 thì tôi đồng ý xem xét giải quyết xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Y W Niê có yêu cầu khởi kiện bổ sung với nội dung: Ông Y W Niê yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xem xét giải quyết tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng tôi Y C Niê Kđăm, và H B Mlô và Kiều Thị T1 (theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018) là vô hiệu đối với phần diện tích đất mà ông Y W Niê đã nhận sang nhượng, có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 565,5m<sup>2</sup> thì gia đình tôi cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Y W Niê và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Y C Niê Kđăm hoàn toàn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

***Quá trình giải quyết vụ án, các lời khai, tại phiên tòa, bà H B Mlô (vợ ông Y C Niê Kdăm) trình bày:*** Bà H B Mlô thống nhất với ý kiến trình bày của ông Y C Niê Kdăm, không bổ sung ý kiến hay có yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H L Mlô (vợ ông Y W Niê), quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa trình bày:*** Bà H L Mlô thống nhất ý kiến như ông Y W Niê đã trình bày, không bổ sung hay có ý kiến gì khác.

***Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình hoà giải vụ kiện và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 trình bày:***

Bà T1 và ông Y W Niê không có mối quan hệ quen biết, bà T1 có quen biết vợ chồng ông Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô.

Ngày 05/7/2018, tôi và vợ chồng ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô có ký kết với nhau 01 Hợp đồng vay tiền có thể chấp, theo nội dung thỏa thuận thì tôi cho vợ chồng ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô vay số tiền 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, với mục đích vay là đầu tư sản xuất, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận nhưng không trái quy định của pháp luật, thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày hợp đồng được ký kết (đến hết ngày 05/9/2018). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4. Đến nay ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô chưa trả được khoản nợ gốc và lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn cho tôi.

Để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô có thể chấp cho tôi 01 quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Y C Niê Kdăm, cấp ngày 17/8/1998, địa chỉ tại hợp tác xã C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Việc thế chấp tài sản này được thực hiện trên cơ sở ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô được các con ủy quyền theo giấy ủy quyền được công chứng vào ngày 12/4/2017, việc thế chấp có đơn yêu cầu thế chấp của vợ chồng ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận việc thế chấp vào ngày 05/7/2018 theo hồ sơ số 030389.TC.011 nên việc cho vay tiền, nhận thế chấp tài sản là đúng quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê, cho rằng vào ngày 12/12/1997, ông Y W Niê có nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Y C Niê Kdăm và bà H B Mlô diện tích đất 800m<sup>2</sup> (chiều rộng 16m, chiều dài 50m), với giá 14 chỉ vàng, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay, vị trí tứ cận lô đất:

- Phía Đông giáp đất ông Y Ng Mlô;
- Phía Tây giáp đường nhựa;
- Phía Nam giáp đất ông Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô;
- Phía Bắc giáp đường nhựa.

Tại thời điểm đó gia đình ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô có thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Y W Niê. Tuy nhiên, đến năm 1998, ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô đã đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên họ ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô đối với thửa đất có thông tin như trình bày ở trên, trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Y W Niê nên ông Y W Niê khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng, buộc ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là 565,5m<sup>2</sup> thì tôi không đồng ý.

Yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi vì thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup> đã được ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô thế chấp cho tôi để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), việc ký hợp đồng vay tài sản có thể chấp và việc thế chấp là đảm bảo về thủ tục và đúng quy định pháp luật. Nên ông Y W Niê yêu cầu ông C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải làm thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7 mà ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô đã thế chấp cho tôi là ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi vì đây là tài sản thế chấp giữa tôi và ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô, trong khi đó việc sang nhượng của nguyên đơn, bị đơn không đúng quy định pháp luật vì *Giấy sang nhượng đất vườn* không được cơ quan nhà nước xác nhận, công chứng hay chứng thực, nên tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải trả cho tôi số tiền gốc 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*).

- Về lãi suất: Tôi yêu cầu tính lãi trong hạn và lãi quá hạn theo mức lãi 1,5%/tháng, cụ thể:

- + Lãi trong hạn, theo hợp đồng thỏa thuận thời hạn vay là 02 tháng, tức là kể từ ngày 05/7/2018 đến 05/9/2018, mức lãi suất là 1,5%/tháng, số tiền lãi trong hạn là:

1.000.000.000 đồng X 1,5%/tháng X 2 tháng = 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*);

- + Lãi quá hạn tính từ ngày 06/9/2018 đến ngày tôi làm Đơn yêu cầu độc lập ngày 27/6/2019 là 09 tháng 21 ngày (tương ứng 291 ngày), số tiền lãi quá hạn là:

1.000.000.000 đồng X 291 ngày : 30 X 1,5%/tháng = 145.500.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu đồng*).

Tổng cộng gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là:

1.000.000.000 đồng + 30.000.000 + 145.500.000 đồng = **1.175.500** đồng (*Một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm đồng*).

- Yêu cầu ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 28/6/2019 cho đến khi ông Y C Niê, bà H B Mlô trả xong nợ gốc cho

tôi, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết để tôi được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đã nhận thế chấp, xử lý đối với tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm, cấp ngày 17/8/1998, tọa lạc thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để tôi thu hồi nợ hoặc giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho tôi để thanh toán nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Y W Niê là yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố một phần hợp đồng Hợp đồng vay tiền có thế chấp (theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018) giữa ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô và tôi vô hiệu đối với phần diện tích đất mà ông Y W Niê đã nhận sang nhượng từ ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô, (vô hiệu đối với phần diện tích đất 565,5 m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án) thì tôi không đồng ý vì khi tôi và ông Y C, bà H B ký hợp đồng thế chấp thì ông Y C và bà H B đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm vào ngày 17/8/1998 cho tôi, vì tôi hoàn toàn không biết về việc ông Y C, bà H B đã sang nhượng một phần diện tích đất cho ông Y W Niê nên tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Y W Niê, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi.

Bà T1 hoàn toàn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

***Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình hoà giải vụ kiện đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc A, bà Trần Thị H là chị Nguyễn Thị Kim Th3 trình bày:***

Theo như nội dung khởi kiện của ông Y W Niê về việc buộc vợ chồng ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đối với diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án, đất tọa lạc tại Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy sang nhượng đất vườn ngày 12/12/1997 cho ông Y W Niê thì ông A, bà H không nắm rõ việc sang nhượng trên. Còn đối với yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị T1 thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, bà H trong phần đất còn lại hiện tại của ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô, trừ phần sang nhượng cho ông Y W Niê. Vì đã có quyết định của Toà án buộc ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải trả nợ cho ông A, bà H.

Hiện nay ông A, bà H đã yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự huyện K kê biên tài sản của ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô theo quy định của pháp luật. Ông A, bà H không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Hiện



ông A, bà H cũng như tôi bận công việc rất nhiều và vụ việc chỉ liên quan đến việc thi hành án nên tôi xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt tại toà án.

***Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H Th1 Mlô, anh Y J Mlô, anh Y B Mlô, chị H Th2 Mlô, chị H L Mlô, chị H S Mlô, chị H B1 Mlô, anh Y Đ Mlô (là các con ruột của ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô) trình bày:***

Chúng tôi là con đẻ ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô. Đối với yêu cầu của ông Y W Niê về việc buộc cha mẹ tôi ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đối với diện tích đất đã bán cho ông Y W Niê thì thực tế sinh sống, lớn lên thì được biết việc sang nhượng đất giữa cha mẹ tôi và ông Y W Niê là có thật, chúng tôi ở và lớn lên thì đã có nhà ông Y W Niê bên cạnh, nên chúng tôi đồng thuận nhất trí với yêu cầu sang nhượng đất cho ông Y W Niê. Còn đối với khoản nợ mà bà Kiều Thị T1 yêu cầu cha mẹ tôi trả nợ cũng như các yêu cầu trả nợ thì chúng tôi không liên quan đến khoản nợ, khi cha mẹ tôi thực hiện việc vay mượn với bà T1 thì anh em tôi có ký các hợp đồng ủy quyền để cha mẹ tôi vay. Tuy nhiên, khoản nợ không liên quan đến chúng tôi. Nên tôi đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định, chúng tôi không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

***Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại các đơn xin vắng mặt, tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H R Mlô, anh Y BJ Mlô, Y Y Mlô, chị H RZ Mlô (là các con ruột của ông Y W Niê và bà H L Mlô) trình bày.***

Chúng tôi là con ruột của ông Y W Niê, hiện tại bố chúng tôi đang có tranh chấp đất với gia đình ông Y C Niê Kđăm với diện tích khoảng 500 m<sup>2</sup> tại thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chúng tôi được biết việc sang nhượng đất giữa bố tôi và ông Y C Niê Kđăm là có thật vì gia đình đã sinh sống từ nhỏ tới lớn trên mảnh đất trên, các con không liên quan và không có công sức tạo dựng trên mảnh đất trên, do đó chúng tôi không yêu cầu gì, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định, vì lý do sức khỏe, đường xá đi lại xa xôi nên chúng tôi xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định.

***Tại các bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Hồng T2 trình bày:***

Hiện tôi đang thuê 01 kiốt bán hàng của ông Y W Niê để bán hàng tạp hoá hiện nay ông Y W Niê có tranh chấp với ông Y C Niê Kđăm thì tôi không liên quan và không có yêu cầu gì, tôi cũng xin từ chối tham gia tố tụng tại toà án vì tôi không liên quan đến đất của ông Y W Niê.

***Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 23/9/2020 đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4, ông Phạm Đình Th4 trưởng văn phòng trình bày:***

Ngày 05/07/2018, Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4 có thực hiện công chứng hợp đồng vay tiền có thể chấp số 1266, giữa ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô vay tiền của bà Kiều Thị T1 số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 07, diện tích 238đ m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/8/1998.

Việc công chứng hợp đồng vay tiền có thể chấp đã được Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao dịch vay tiền có thể chấp hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4 xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, hoà giải, đối chất, thẩm định, định giá tài sản và phiên xét xử, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt trong vụ án dân sự đề ngày 19/11/2020 đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ông Lương Trung H – Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Hiện nay do lịch công tác đột xuất và bận công việc nên tôi không thể tham gia tố tụng, tham gia phiên tòa xét xử vụ án, nên tôi làm đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt tôi trong tất cả các phiên tòa sơ thẩm xét xử, giải quyết vụ án nêu trên và tôi xin giữ nguyên những nội dung ý kiến trình bày có trong hồ sơ chứng cứ mà tôi đã cung cấp theo công văn số 139/CNKBU ngày 10/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Công văn số 139/CNKBU-TTTLT ngày 10/11/2020 có nội dung: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được Quyết định số 12/2020/QĐ-CCTLCC ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện K. Qua xem xét nội dung và kiểm tra hồ sơ địa chính Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp thông tin cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích 2380m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/8/1998 cho hộ ông Y C Niê Kđăm, tuy nhiên hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K không lưu trữ.

Sau khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng các bên vẫn không thỏa thuận được các vấn đề tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán từ khi thụ lý đến khi trước thời điểm xét xử vụ án đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực

hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đối với diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án), đất tọa lạc tại thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy sang nhượng đất vườn lập ngày 12/12/1997 là có căn cứ, bởi lẽ:

Vào ngày 12 tháng 12 năm 1997, gia đình ông Y C Niê Kdăm có sang nhượng cho ông Y W Niê 01 lô đất tại thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 800 m<sup>2</sup> là có thật, được các bên thừa nhận, tại thời điểm sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng hai bên có giấy viết tay với nhau và có thỏa thuận khi ông Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục tách thửa và sang tên cho ông Y W đối với diện tích đất trên. Năm 1998, hộ ông Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng số diện tích 2.380 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875471, cấp ngày 17/08/1998. Sau khi sang nhượng, ông Y W đã xây nhà cấp 4, các công trình phụ và trồng cây nông nghiệp trên diện tích đất trên và không tranh chấp với ai. Về hợp đồng sang nhượng đất: Nhận thấy, mặc dù hợp đồng sang nhượng đất giữa các bên là viết tay, không đảm bảo về mặt hình thức. Khi xác lập hợp đồng, ông Y W đã thanh toán đầy đủ 14 chỉ vàng cho ông Y C và bà H B. Từ khi nhận sang nhượng ông Y W đã xây nhà cấp 4 kiên cố, các công trình phụ và canh tác trên đất trên từ đó đến nay. Như vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất theo diện tích hiện trạng là 565,5m<sup>2</sup>, buộc ông Y C và bà H B phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho ông Y W đối với diện tích đất đã nhận sang nhượng là có căn cứ.

Về yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị T1: Vào ngày ngày 05/7/2018, Y C Niê Kdăm, bà H B Mlô có vay tiền của bà Kiều Thị T1 số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng vay tiền có thể chấp. Để đảm bảo khoản vay, hai bên có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 cấp ngày 17/08/1998 (gồm cả phần đất đã sang nhượng cho ông Y W). Thời hạn vay là 2 tháng kể từ ngày 05/7/2018. Đến hạn trả nợ bà T1 yêu cầu nhiều lần nhưng ông Y C và bà H B vẫn chưa trả. Nay bà T1 yêu cầu ông Y C và bà H B trả tổng số nợ cùng lãi xuất thỏa thuận là 1.175.500.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*), lãi quá hạn từ ngày 06/9/2018 đến ngày 27/6/2019 là 145.500.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*). Trong

trường hợp ông Y C và bà H B không trả được khoản vay trên thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp.

Về hợp đồng vay tiền, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp giữa bà Kiều Thị T1 và ông Y C, bà H B. Nhận thấy, việc vay tiền giữa hai bên là trên cơ sở tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy yêu cầu của bà Kiều là có căn cứ nên cần chấp nhận. Như vậy, xét yêu cầu của bà Kiều Thị T1 về việc buộc ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô có nghĩa vụ phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với yêu cầu tính lãi suất của bà Kiều Thị T1, theo thỏa thuận tại mục 4, 5 Điều 2 của hợp đồng các bên tự thỏa thuận về lãi suất và thời hạn vay là 02 tháng, do đó việc bà T1 yêu cầu lãi suất 1,5%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Về lãi trong hạn, đối với lãi suất quá hạn do hai bên không có thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp: Thừa số 124, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875471, cấp ngày 17/08/1998 được cấp cho ông Y C và bà H B. Sau khi sang nhượng, ông Y W đã xây nhà cấp 4, các công trình phụ và trồng cây nông nghiệp trên diện tích đất trên và không tranh chấp với ai. Năm 2018, khi bà Kiều lập hợp đồng thế chấp với ông Y C, bà H B đã không tiến hành làm rõ dẫn đến không phát hiện được việc ông Y C, bà H B đã sang nhượng một phần trong diện tích đất đang thế chấp là lỗi của bà T1, ông Y C, bà H B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích đất mà ông Y W Niê đã nhận sang từ gia đình ông Y C Niê Kđăm với diện tích xem xét thẩm định tại chỗ là 565,5m<sup>2</sup>. Trong trường hợp, ông Y C và bà H B không thanh toán được khoản vay trên, bà Kiều Thị T1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất còn lại mà gia đình ông Y C Niê Kđăm đang quản lý sử dụng, trừ phần đất đã sang nhượng cho ông Y W Niê.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Các đương sự là ông Y W, bà T1 tự nguyện chịu nên đề nghị Hội đồng xem xét quyết định theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ tách thửa, sang tên đổi với diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, đất tọa lạc tại thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy sang nhượng đất vườn lập ngày 12/12/1997, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ kết quả thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2019 thì diện tích đất sang nhượng giữa ông Y W Niê và ông Y C Niê Kđăm theo giấy sang nhượng đất vườn ngày 12/12/1997 có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 565,5m<sup>2</sup>, diện tích đất này là một phần của thửa số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích 2380m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471, cấp ngày 17/8/1998 cho hộ ông Y C Niê Kđăm. Diện tích đất 565,5m<sup>2</sup> có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Y Ng Mlô, có chiều rộng là 15m;
- Phía tây giáp đường nhựa, có chiều rộng là 13m;
- Phía nam giáp đất ông Y C Niê Kđăm đang sử dụng, chiều dài 45m;
- Phía bắc giáp đường nhựa, chiều dài 40m.

Trên đất có các tài sản do gia đình ông Y W Niê xây dựng, tạo lập gồm 01 nhà xây cấp 4, xây năm 1997, móng đá hộc, nền lát gạch hoa, mái lợp tôn, diện tích 85m<sup>2</sup>; các công trình phụ có nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh có tổng diện tích 33,6m<sup>2</sup>; 01 nhà kho nền láng xi măng, mái lợp tôn, diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 03 ki ốt bán hàng, nền láng xi măng, mái lợp tôn, tường tô trát vữa xi măng, có tổng diện tích là 76,5m<sup>2</sup>; 01 giếng nước sâu 20m, đường kính 1,2; xung quanh diện tích đất 565,5m<sup>2</sup>, được ông Y W Niê xây tường rào bao quanh và rào lưới B40; 02 trụ công xây gạch, cánh cổng bằng sắt.

Trên đất có các cây trồng gồm: 03 cây bơ trồng năm 2009; 03 cây bơ thường ghép ngọn, trồng năm 2013; 13 trụ tiêu bê tông trồng năm 2015; 01 cây sầu riêng ghép trồng năm 2005; 01 cây nhãn trồng năm 1999; 01 cây tràm ruột, trồng năm 2012.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/1997 được thể hiện bằng văn bản viết tay là *Giấy sang nhượng đất vườn* không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ký kết hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thông qua việc giao đất trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng ông Y W đã xây dựng nhà ở kiên cố, các công trình phụ như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, nhà kho, ki ốt, đào giếng, trồng các loại cây trồng lâu năm như cây sầu riêng, cây bơ, cây nhãn, trồng tiêu, xây dựng hàng rào bằng gạch và lưới B40, quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định từ khi nhận sang nhượng cho đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P theo *Giấy xác nhận đã sinh sống ổn định tại thôn*

C, xã P, huyện K ngày 11/9/2019, đồng thời các bên đều thừa nhận việc sang nhượng đất là có thật và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên việc sang nhượng giữa ông Y W Niê và ông Y C Niê Kđăm là phù hợp với quy định tại điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hơn nữa, tranh chấp trong vụ án liên quan đến diện tích đất sang nhượng là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc sang nhượng đất là đủ điều kiện để công nhận. Nên ông Y W Niê khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/1997 giữa ông Y W Niê và vợ chồng ông Y C Niê Kđăm đối với diện tích 565,5 m<sup>2</sup> trong tổng số diện tích 2.108,8 m<sup>2</sup> (*diện tích theo hiện trạng được xem xét, thẩm định tại chỗ*) của ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô, thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471, cấp ngày 17/8/1998 cho hộ ông Y C Niê Kđăm là có căn cứ nên cần chấp nhận, để buộc ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải có trách nhiệm tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 565,5 m<sup>2</sup> cho ông Y W Niê là phù hợp.

Diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế là 565,5m<sup>2</sup> và ít hơn so với diện tích đất 800m<sup>2</sup> ghi trong *Giấy sang nhượng đất vườn*, nên diện tích chênh lệch là 234,5m<sup>2</sup>. Diện tích đất chênh lệch không còn trên thực tế, do mở rộng đường đi nên ông Y W Niê không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về diện tích chênh lệch này.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Y W Niê: Yêu cầu tuyên bố một phần *Hợp đồng vay tiền có thể chấp* giữa ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô và Kiều Thị T1 (theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 05/7/2018) vô hiệu đối với phần diện tích đất ông Y W Niê đã nhận sang từ gia đình ông Y C Niê Kđăm, với diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 565,5 m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại thời điểm bà Kiều Thị T1 và ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô ký *Hợp đồng vay tiền có thể chấp*, theo đó tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm vào ngày 17/8/1998, thì thực tế ông Y W Niê đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận sang nhượng như đã phân tích tại mục [2.1]. Mặt khác, khi lập hợp đồng vay tiền có thể chấp thì ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô không báo cho bà T1 biết về việc ông Y C Niê Kđăm đã sang nhượng một phần thửa đất cho ông Y W Niê, bà T1 cũng không tiến hành kiểm tra, xem xét thực địa của thửa đất nhận thế chấp. Lẽ ra, trước khi ký hợp đồng vay tiền, nhận thế chấp tài sản, trước khi đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền thì bà T1 phải đến kiểm tra thực địa tại thửa đất và xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai là người đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã không phát hiện

việc ông Y W Niê đã *nhận* sang nhượng và đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất 565,5 m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7 mà bà T1 đã nhận thế chấp. Vì vậy, nguyên đơn ông Y W Niê yêu cầu tuyên bố một phần *Hợp đồng vay tiền có thể chấp* giữa ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô và bà Kiều Thị T1 (theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018) vô hiệu đối với phần diện tích đất mà ông Y W Niê đã nhận sang từ gia đình ông Y C Niê Kđăm với diện tích xem xét thẩm định tại chỗ là 565,5 m<sup>2</sup> là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 về việc buộc Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải trả cho bà T1 số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) và yêu cầu tính lãi trong hạn và lãi quá hạn theo mức lãi 1,5%/tháng theo hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 5/7/2018. Trong trường hợp ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết để bà T1 được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là 2.380m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm vào ngày 17/8/1998, tọa lạc thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ hoặc giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho bà T1 để thanh toán nợ. Hội đồng xét xử nhận định:

Việc bà T1 ký hợp đồng vay tiền có thể chấp với ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô là có thật, trong quá trình giải quyết vụ kiện các bên đều thừa nhận, khi vay tiền thì các bên có làm hợp đồng vay tiền có thể chấp và được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4, việc ký kết hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình đã có sự ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình là các con của ông Y C và bà H B, thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th4, các bên có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận vào ngày 5/7/2018. Như vậy, xét yêu cầu của bà Kiều Thị T1 về việc buộc ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô có nghĩa vụ phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tính lãi suất của bà Kiều Thị T1, theo thỏa thuận tại mục 4, 5 Điều 2 của hợp đồng các bên tự thỏa thuận về lãi suất và thời hạn vay là 02 tháng. Do đó việc bà T1 yêu cầu lãi suất 1,5%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật về lãi trong hạn và được ông Y C, bà H B thừa nhận. Đối với lãi suất quá hạn do hai bên không có thỏa thuận nên cần áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lại lãi suất quá hạn, với mức lãi 10%/năm là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cụ thể:

- Lãi trong hạn: 1.000.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 02 tháng = 30.000.000 đồng

- Lãi quá hạn: Từ ngày 05/7/2018 (ngày vay) đến ngày 26/02/2021 (ngày xét xử vụ án) là 02 năm 07 tháng 21 ngày (tương ứng 961 ngày), mức lãi 10%/năm,

tương ứng 0.83%/tháng, lãi quá hạn được tính,

-  $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 961 : 30 = 265.876.000 \text{ đồng}$  (đã làm tròn số tiền).

Tổng cộng lãi trong hạn và lãi quá hạn là 295.876.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là 1.295.876.000 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà Kiều Thị T1 đối với toàn bộ thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, diện tích là  $2.380\text{m}^2$ , được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471 mang tên hộ Y C Niê Kđăm vào ngày 17/8/1998, tọa lạc thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xét thấy các bên có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K là hợp pháp, do đó việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà Kiều Thị T1 là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục [2.2], do yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y W Niê được chấp nhận đối với việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vay tiền có thể chấp vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất mà ông Y W Niê đã nhận sang nhượng từ gia đình ông Y C Niê Kđăm, có diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là  $565,5\text{m}^2$ . Do đó, bà Kiều Thị T1 chỉ chấp nhận cho bà T1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất còn lại mà gia đình ông Y C Niê Kđăm đang quản lý, sử dụng sau khi đã trừ phần đất đã sang nhượng cho ông Y W Niê.

Diện tích đất còn lại do ông Y C và bà H B thực tế quản lý có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2019 là  $1543\text{m}^2$ , có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Y Ng, cạnh dài 32.88m;
- Phía tây giáp đường nhựa, cạnh dài 32m;
- Phía nam giáp đất ông Y W Niê, cạnh dài 45m;
- Phía bắc giáp đất ông Y Ch, cạnh dài 48m.

Đối với yêu cầu trong trường hợp ông Y C Niê, bà H B Mlô không trả được nợ bà T1 còn yêu cầu *hoặc giao toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên (là thửa đất 124, tờ bản đồ số 7) cho bà T1 để thanh toán nợ*. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này không phù hợp. Bởi lẽ, đã có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y W Niê như đã phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2], có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà T1 như đã phân tích tại mục [2.3] và [2.4] nêu trên. Ngoài ra, việc giao toàn bộ thửa đất cho bà T1 để thanh toán nợ sẽ ảnh hưởng đến quyền được thi hành án của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông A, bà H.

[2.5] Đối với các con của ông C và bà H B đều thừa nhận biết việc đã sang nhượng một phần diện tích đất của gia đình cho ông Y W Niê, các con chung của ông Y C, bà H B đều không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết. Đối với việc cha mẹ là ông Y C, H B có vay nợ bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình cho bà T1 thì các con đều biết nhưng đều xác định không liên quan đến khoản nợ, không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng



xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6] Đối với các con chung của ông Y W Niê và bà H L Mlô đều xác nhận biết việc gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1997, có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 565,5m<sup>2</sup>, nhưng đều không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.7] Đối với ông Nguyễn Quốc A, bà Trần Thị H không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, việc thi hành án giữa ông A, bà H và ông Y C, bà H B sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

[2.8] Đối với chị Phạm Thị Hồng T2 là người thuê ki ốt của ông Y W để bán hàng tạp hóa, chị T2 xác định không liên quan và không yêu cầu gì, nếu đất của ông Y W thì chị T2 tiếp tục thuê nếu không thì thôi, chị T2 cũng xin từ chối tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.400.000 đồng, ông Y W Niê đã nộp tạm ứng là 3.000.000 đồng và bà Kiều Thị T1 đã nộp tạm ứng 1.400.000 đồng. Ông Y W và bà T1 đều tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà ông Y W, bà T1 đã nộp và chi xong. Nên ông Y C và bà H B không phải hoàn trả các chi phí này cho ông Y W và bà T1.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2, 6 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy B Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Y W Niê và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 được chấp nhận nên cần buộc ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 50.876.280 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức tính (*theo mức tính*  $36.000.000đ + 3\% \times (1.295.876.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 50.876.280$ ).

Hoàn trả cho ông Y W Niê các khoản tiền tạm ứng án phí gồm: Số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0010155 ngày 20/05/2019 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0014322 ngày 09/09/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Kiều Thị T1 số tiền 23.632.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0010200 ngày 04/07/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

***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; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 317, 318, 319, 320, 321; 322, 323, 324, 325, 326, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy B thường vụ Quốc hội, 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y W Niê.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/1997 (*Giấy sang nhượng đất vườn ngày 12/12/1997*) giữa ông Y W Niê và ông Y C Niê Kđăm, đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 565m<sup>2</sup>. Buộc ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô phải có trách nhiệm tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Y W Niê đối với diện tích đất 565,5 m<sup>2</sup> là một phần trong tổng số diện tích 2.380m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875471, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/8/1998 cho hộ ông Y C Niê Kđăm. Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận, kích thước các cạnh như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Y Ng Mlô có cạnh dài 15m;
- + Phía Tây giáp đường nhựa có cạnh dài 13 m;
- + Phía Nam giáp phần đất còn lại do ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô quản lý, sử dụng có cạnh dài 45 m;

- + Phía Bắc giáp đường nhựa có cạnh dài 40m.

- Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà xây cấp 4, xây năm 1997, móng đá hộc, nền lát gạch hoa, mái lợp tôn, diện tích 85m<sup>2</sup>; các công trình phụ có nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh có tổng diện tích 33,6m<sup>2</sup>; 01 nhà kho nền lán xi măng, mái lợp tôn, diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 03 ki ốt bán hàng, nền lán xi măng, mái lợp tôn, tường tô trát vữa xi măng, có tổng diện tích là 76,5m<sup>2</sup>; 01 giếng nước sâu 20m, đường kính 1,2; xung quanh diện tích đất 565,5m<sup>2</sup>, được ông Y W Niê xây tường rào bao quanh và rào lưới B40; 02 trụ công xây gạch, cánh cổng bằng sắt.

- Tuyên bố hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hồ sơ số 030389.TC.011 ngày 5/7/2018, giữa bà Kiều Thị T1 và ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 05/7/2018 vô hiệu một phần, đối với diện tích 565,5m<sup>2</sup> là một phần trong tổng số diện tích đất 2.380m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y C Niê Kđăm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875471, cấp ngày 17/8/1998. Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y W Niê, ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô, bà Kiều Thị T1, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con chung của ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1.

- Buộc ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải có nghĩa vụ trả cho bà Kiều Thị T1 tổng số tiền gốc và lãi là 1.295.876.000 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 295.876.000 đồng.

- Trường hợp ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho bà Kiều Thị T1 thì bà Kiều Thị T1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất còn lại là 1543m<sup>2</sup> (diện tích theo hiện trạng sử dụng của gia đình ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô) sau khi trừ đi diện tích 565,5 m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông Y W Niê. Diện tích đất còn lại là 1543m<sup>2</sup> thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875471, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/8/1998 cho hộ ông Y C Niê Kđăm. Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Diện tích 1543m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Y Ng, cạnh dài 32,88m;
- Phía tây giáp đường nhựa, cạnh dài 32m;
- Phía nam giáp đất ông Y W Niê, cạnh dài 45m;
- Phía bắc giáp đất ông Y Ch, cạnh dài 48m.

Trường hợp ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô trả hết nợ cho bà Kiều Thị T1 mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì bà T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875471.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.*

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.400.000 đồng. Ông Y W Niê đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng và bà Kiều Thị T1 đã nộp tạm ứng số tiền 1.400.000 đồng, do ông Y W Niê và bà Kiều Thị T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà ông Y W Niê, bà Kiều Thị T1 đã nộp và chi xong. Nên ông Y C Niê Kđăm và bà H B Mlô không phải hoàn trả các chi phí này cho ông Y W Niê và bà Kiều Thị T1.

4. Về án phí: Ông Y C Niê Kđăm, bà H B Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 50.876.280 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức tính (*theo mức tính 36.000.000đ + 3% x (1.295.876.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 50.876.280*).

- Hoàn trả cho ông Y W Niê các khoản tiền đã nộp tạm ứng án phí gồm: Số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0010155 ngày 20/05/2019 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0014322 ngày 09/09/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho bà Kiều Thị T1 số tiền 23.632.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0010200 ngày 04/07/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định 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, 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Hoàng Văn Vân**