TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ M'GAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 23/6/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Lê Giang Nam

- Ông Nguyễn Đình Tô

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Ông Dương Hoàng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST- DS ngày 06 tháng 01 năm 2021, về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 08/5/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 22/2023/QĐST-DS ngày 30/5/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Trần Hồ H (vắng mặt), bà Hồ Thanh T (có mặt)

Địa chỉ: Thôn MT, xã AM, huyện HA, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hồ H: Bà Hồ Thanh T (có mặt)

Địa chỉ: Thôn MT, xã AM, huyện HA, tỉnh Bình Định.

*** Bị đơn**:

- Bà Lương Thị K (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị N (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Duy B (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị K (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn x, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ông Kiều Viết V (vắng mặt)

Địa chỉ: NK, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y K Êban (có mặt), bà H B1 Niê (có mặt)

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

- Văn phòng công chứng ĐA

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Ch - chức vụ: Trưởng văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H1 (Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: NQ, thành phố B, Đắk Lắk

- Văn phòng công chứng NBK

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá K1 - chức vụ: Trưởng văn phòng (Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: NCT, thị trấn QP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thanh T trình bày:***

Ngày 21/4/2020, bà Lương Thị K đã viết giấy cam kết nhận nợ số tiền 335.000.000 đồng, theo nội dung cam kết thì bà Lương Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K sẽ trả lãi suất hàng tháng cho tôi là 1.700.000 đồng, còn số tiền gốc bà K, bà N, ông B, bà K cam kết sẽ trả 50.000.000 đồng vào ngày 01/12 hàng năm cho đến khi trả hết nợ. Bà K, bà N, ông B, bà K cam kết sau khi chuyển nhượng được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2, thửa đất 02, tờ bản đồ 01, diện tích 1.500m^2, thửa đất số 304, tờ bản đồ 01, diện tích 559m^2, thửa đất số 118, tờ bản số 01, diện tích 1.900m^2, thửa đất số 194, tờ bản đồ 01, diện tích 7.040m^2, thửa đất số 215, tờ bản số 01, diện tích 3.480m^2, thửa đất số 241, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m^2, tất cả thửa đất nếu trên đều tọa lạc tại thôn 4, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì sẽ trả đủ số tiền gốc cho tôi.

Tuy nhiên đến thời hạn trả lãi suất hàng tháng và số tiền 50.000.000 đồng như đã cam kết nhưng bà Lương Thị K, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Duy B đã không thực hiện như thỏa thuận đồng thời bà K đã chuyển toàn bộ các thửa nêu trên cho người khác mà không thực hiện việc trả nợ cho tôi như đã cam kết.

Do đó, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà Lương Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K phải trả cho tôi số tiền 335.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng. Yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng sau: Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.770m^2; thửa đất

số 118, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.900m^2; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.040m^2; thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.480m^2. Tất cả thửa đất này nằm tọa lạc tại thôn 4, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều chuyển nhượng cho ông Kiều Viết V và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.000m^2 tọa lạc tại thôn 4, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chuyển nhượng cho gia đình ông Y K Êban.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y K Êban, bà H B1 Niê trình bày:***

Vào năm 2007, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị K 01 thửa đất ruộng với diện tích 1.100m^2 tại thôn 4, xã CS, huyện C tỉnh Đắk Lắk với số tiền 21.000.000 đồng, thửa ruộng có tứ cận như sau: Phía đông giáp ruộng của ông Nguyễn Văn U, phía Tây giáp ruộng của ông M G, phía Bắc giáp mương, phía nam giáp ruộng ông Th. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với bà K có viết giấy tay vì khi đó đất ruộng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà K đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi nhưng đến năm 2014 bà vẫn tự ý đi kê khai để Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, tôi đã nhiều lần yêu cầu bà K làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi nhưng bà K không làm mà mang giấy đi thế chấp nhiều nơi.

Đến tháng 9/2020, bà K mới làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi và vợ chồng tôi đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 485282 ngày 01/9/2020 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.000m^2 tại thôn 4, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Nay bà Hồ Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và bà Lương Thị K thì tôi không đồng ý vì tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NBK trình bày:***

Ngày 23/3/2021, Văn phòng công chứng NBK nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lương Thị K, bên nhận chuyển nhượng là ông Y K Êban và bà H B1 Niê, chuyển nhượng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.000m^2 tại xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng, quyền sử dụng đất của khách hàng là phù hợp với quy định của pháp luật cụ thể Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng.

Các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung của yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các giấy tờ nhân thân cũng như giấy tờ về tài sản của các bên tham gia hợp đồng giao dịch đầy đủ, chính xác, phù hợp với quy định pháp luật. Bên chuyển nhượng đủ điều kiện để chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi kiểm tra hồ sơ đúng và đầy đủ, Văn phòng công chứng đã công chứng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đọc lại, đồng ý và ký tên vào toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký, điểm chỉ theo quy định pháp luật. Chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên. Công chứng viên đã công chứng đúng theo trình tự và thủ tục công chứng quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐA trình bày:***

Quá trình tiếp nhận, xử lý và giải quyết hồ sơ liên quan đến việc yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011493, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011494, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2020, cụ thể:

Ngày 15/7/2020, bà Lương Thị K, ông Kiều Viết V đã đến Văn phòng công chứng ĐA yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau:

1. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 620345 do UBND huyện C cấp ngày 19/5/2014, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Lương Thị K vào ngày 23/8/2017

2. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 352800 do UBND huyện C cấp ngày 06/11/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Lương Thị K vào ngày 23/8/2017

3. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 817302 do UBND huyện C cấp ngày 08/12/2014, để thừa kế cho bà Lương Thị K

4. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 817303 do UBND huyện C cấp ngày 08/12/2014, để thừa kế cho bà Lương Thị K

5. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 817304 do UBND huyện C cấp ngày 08/12/2014, để thừa kế cho bà Lương Thị K

Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng ĐA nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và chịu trách nhiệm

trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, mục đích nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên đã nghe đọc, dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và thống nhất ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên.

Như vậy, tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều được Văn phòng công chứng ĐA thực hiện đầy đủ và đúng quy định pháp luật các bên giao dịch không có thắc mắc gì về việc công chứng hợp đồng nói trên

Thứ hai: Việc khởi kiện của bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H với bị đơn bà Lương Thị K, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Duy B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì Văn phòng công chứng ĐA không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lương Thị K, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Duy B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Viết V không tham gia tố tụng tại Tòa án.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp thể hiện:

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.900m^2 tọa lạc tại thôn 4, xã CS, huyện C trên đất có 01 căn nhà xây.

- Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m^2 đất có tứ cận: Phía bắc giáp đường bờ ruộng, phía nam giáp thửa 242, phía đông giáp nửa phía bắc thửa 241a, nửa phía nam giáp ruộng.

- Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.480m^2 đất có tứ cận: Phía bắc giáp đường nội đồng, phía nam giáp mương thoát nước, phía đông giáp thửa 216, phía tây giáp thửa 214, tài sản trên đất gồm có: 26 cây sầu riêng, 06 cây bơ, 53 bụi chuối, 73 cây cau năm 2022, 17 cây trồng năm 2020.

- Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.040m^2 đất có tứ cận: Phía bắc giáp thửa 196, phía nam giáp thửa 213, phía đông giáp thửa 193, phía tây giáp thửa 195, tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà chòi mái lợp tôn không tô trát, nền láng xi măng diện tích 12m^2, không có cửa, 18 cây sầu riêng, 09 cây mít, 04 cây bơ.

- Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2 đất có tứ cận: Phía bắc giáp thửa 128, phía nam giáp đường nội đồng, phía đông giáp thửa 140, phía tây giáp thửa 142, tài sản trên đất gồm có: 40 cây sầu riêng, cà phê 101 cây, 17 cây bơ, 01 cây chanh, 200 bụi chuối.

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m^2 đất có tứ cận: Phía bắc giáp đường nội đồng, phía nam giáp suối, phía đông giáp thửa 01, phía tây giáp thửa 8a, tài sản trên đất gồm có: 31 cây sầu riêng, 18 cây bơ, 71 bụi chuối.

* Quá trình định giá tài sản thể hiện:

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.900m^2 không định giá được.

Ngày 05/4/2023, nguyên đơn bà Hồ Thanh T có đơn xác định giá trị tài sản này là 1.200.000.000 đồng, ngày 08/6/2023 bà T có đơn thay đổi giá trị tài sản này là 836.000.000 đồng.

- Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m^2 đất giá trị theo 1.000m^2 x 23.000 đồng/m = 23.000.000 đồng, giá thị trường 180.000.000 đồng

- Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.480m^2 theo giá nhà nước là 3.480m^2 x 55.000 đồng = 191.400.000 đồng; 26 cây sầu riêng: loại A: 10 cây x 765.000 đồng/cây = 7.650.000 đồng, loại B: 10 cây x 612.000 đồng/cây = 6.120.000 đồng, loại C: 6 cây x 428.000 đồng/cây = 2.568.000 đồng; 6 cây bơ: loại A 3 cây x 309.000 đồng/cây = 927.000 đồng, loại B: 3 cây x 247.000 đồng/cây = 741.000 đồng, 53 bụi chuối x 70.000 đồng = 3.710.000 đồng; 73 cây cau năm 2022, 17 cây trồng năm 2020 x 20.300 đồng/cây = 345.100 đồng. Tổng giá trị: 214.395.500 đồng

- Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.040m^2 x 55.000 đồng/m = 387.200.000 đồng: 01 căn nhà chòi mái lợp tôn không tô trát, nền láng xi măng diện tích 12m, không có cửa có giá 5.000.000 đồng; 18 cây sầu riêng: loại A: 8cây x 765.000 đồng/cây = 6.120.000 đồng, loại B: 6 cây x 612.000 đồng/cây = 3.672.000 đồng, loại C: 4 cây x 428.000 đồng/cây = 1.712.000 đồng, 09 cây mít x 222.000 đồng/cây = 1.998.000 đồng; 04 cây bơ x 247.000 đồng = 988.000 đồng. Tổng giá trị: 406.690.000 đồng

- Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2 x 55.000 đồng/m = 207.350.000 đồng; 40 cây sầu riêng loại B: 6 cây x 448000 đồng/cây = 17.920.000 đồng, cà phê 101 cây: loại A: 40 cây x 69.400 đồng/cây = 2.776.000 đồng, loại B: 40 cây x 55.500 đồng/cây = 2.220.000 đồng, loại C: 21 cây x 38.900.000 đồng/cây = 8169.000 đồng, 17 cây bơ x 247.000 đồng = 4.199.000 đồng, 02 cây chanh x 168.500 đồng/cây = 337.000 đồng, 200 bụi chuối x 70.000 đồng = 14.000.000 đồng, 166 cây núc nác x 89.900 đồng = 14.923.400 đồng. Tổng giá trị: 264.542.300 đồng

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m^2 x 55.000 đồng/m = 82.500.000 đồng; 31 cây sầu riêng loại A: 20 cây x 441.000 đồng/cây 8.820.000 đồng, loại B: 8 cây x 353.000 đồng/cây = 3.883.000 đồng; 18 cây bơ loại A: 10cây x 309.000 đồng/cây = 3.090.000 đồng, loại B: 8 cây x 247.000 đồng/cây = 1.970.000 đồng, 71 bụi chuối x 70.000 đồng = 4.970.000 đồng. Tổng giá trị : 105.239.000 đồng.

Giá chuyển nhượng tham khảo tại địa phương vào thời điểm định giá là khoảng 90.000.000 đồng/1.000m^2 đến 100.000.000 đồng/1.000m^2

* Tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thanh T rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị K và ông Y K Êban, bà H B1 Niê.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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. Thẩm phán còn vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 124; Điều 357; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 335.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị K và ông Kiều Viết V, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar 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 thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Viết V đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần 2, quá trình giải quyết vụ án ông từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 335.000.000 đồng.

Xét nguồn gốc của số tiền 335.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày số tiền trên có nguồn gốc từ số tiền bà K vay của nguyên đơn vào năm 2018, sau đó đã được Tòa án giải quyết, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2019/QĐST-DS ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thì bà K phải trả cho nguyên đơn số tiền 368.900.000 đồng. Quá trình thi hành án thì bà K trả được một khoản tiền và các

bên thống nhất viết lại giấy cam kết mượn tiền ngày 21/4/2020 với số tiền 335.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày này của nguyên đơn phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Theo nội dung giấy cam kết mượn tiền đề ngày 21/4/2020 thì bà Lương Thị K còn nợ bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H số tiền 335.000.000 đồng, bà K cùng con là Nguyễn Duy B, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị N cam kết đến ngày 01/12 hàng năm sẽ trả cho ông H, bà T số tiền 50.000.000 đồng đến khi trả xong nợ gốc, tiền lãi hàng tháng là 1.700.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Lương Thị K cùng các con là Nguyễn Duy B, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị N không tham gia tố tụng tại Tòa án. Do đó, Tòa án đã tiến hành Trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà K, bà K, ông B. Tại Kết luận giám định số 204/KLGĐ-PC09 ngày 21/12/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận:

- Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị K dưới mục "người mượn (cam kết) trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị K trên mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng 1 người ký, viết ra.

- Chữ ký dạng chữ viết tên "K", chữ viết họ tên Lương Thị K dưới mục "Người mượn (cam kết)" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết tên "K", chữ viết họ tên Lương Thị K trên mẫu so sánh ký hiệu M3 do cùng một người viết ra.

- Chữ ký dạng chữ viết tên "B", chữ viết họ tên Nguyễn Duy B dưới mục "Người mượn "cam kết" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng viết tên "B", chữ viết họ tên Nguyễn Duy B trên mẫu so sánh ký hiệu M4 do cùng một người viết ra.

Do đó, đã có đủ căn cứ để khẳng định bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K đã tham gia ký kết giấy cam kết mượn tiền đề ngày 21/4/2020 với ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T nên phải có trách nhiệm cùng bà K trả tiền cho bà T, ông H.

Theo nội dung giấy cam kết mượn tiền đề ngày 21/4/2020, thì các bên thỏa thuận thời hạn thanh toán là ngày 01/12 hàng năm kể từ ngày 01/12/2020 thì bà K, ông H, bà K có trách nhiệm trả cho ông H, bà T số tiền 50.000.000 đồng đến khi trả hết hết số tiền 335.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền nhưng bà K, ông B, bà K không trả số tiền theo thỏa thuận là vi phạm quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự về nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H là phù hợp với quy định tại Điều 470 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận buộc bị đơn bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H số tiền nợ gốc là 335.000.000 đồng.

Về lãi suất: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng, trong giấy thỏa thuận các bên cũng có thoả thuận lãi suất với nhau tuy nhiên mức lãi suất không rõ ràng. Do đó Hội đồng xét xử cần căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất từ chậm trả từ thời điểm viết giấy là ngày 21/4/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 23/6/2023, cụ thể: 335.000.000 đồng x 10%/năm x 3 năm 2 tháng 2 ngày = 105.748.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải cùng bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K trả nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng bà Nguyễn Thị N không tham gia ký kết giấy cam kết mượn tiền ngày 21/4/2020 với bà T, ông H, nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh bà N tham gia mượn số tiền trên của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn bà T, ông H.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/3/2021, nguyên đơn bà Hồ Thanh T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m^2, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.900m^2 , thửa đất số 194, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.040m^2 , thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.480m^2 do bà Lương Thị K chuyển nhượng cho ông Kiều Viết V và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m^2 do bà Lương Thị K chuyển nhượng cho ông Y K Êban.

Theo các tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 15/7/2020, bà Lương Thị K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kiều Viết V đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m^2 tọa lạc tại xã CS, huyện C, diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR620345 cho bà Trương Thị Đ vào ngày 19/5/2014, đăng ký biến động cho bà Lương Thị Khương vào ngày 23/8/2017 và thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2 tọa lạc tại xã CS, huyện C, diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO352800 cho ông Huỳnh Bá H2 vào ngày 06/11/2013, đăng ký biến động cho bà Lương Thị K vào ngày 23/8/2017. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng ĐA, công chứng chứng thực ngày 15/7/2020 số công chứng 011494, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bà Lương Thị K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kiều Viết V đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.480m^2 tọa lạc tại xã CS, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV817302 cho bà Lương Thị K vào ngày 08/12/2014; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.040m^2 tọa lạc tại xã C, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BV817303 cho bà Lương Thị K vào ngày 08/12/2014; thửa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.900m^2 tọa lạc tại xã CS, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV817304 cho bà Lương Thị K vào ngày 08/12/2014. Hợp đồng được Văn phòng công chứng ĐA, công chứng chứng thực ngày 15/7/2020 số công chứng 011493, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 30/7/2020, bà Lương Thị K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y K Êban, bà H B1 Niê đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m^2 tọa lạc tại xã CS, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV817301 cho bà Lương Thị K vào ngày 08/12/2014. Hợp đồng được Văn phòng công chứng NBK, công chứng chứng thực ngày 30/7/2020 số công chứng 4349, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị K với ông Kiều Viết V và giữa bà Lương Thị K với ông Y K Êban, bà H B1 Niê được lập sau khi bà K và bà T, ông H lập giấy thỏa thuận ngày 21/4/2020.

Tại giấy cam kết mượn tiền đề ngày 21/4/2020 giữa ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T, bị đơn bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K thì các bên thỏa thuận nội dung "...*Hiện tại tôi hứa sẽ bán đất rồi trả cho bà Hồ Thanh T và ông Trần Hồ H số tiền còn lại. Trước khi bán được đất tôi và con tôi là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy B, con dâu là Nguyễn Thị K sẽ trả lãi hàng tháng cho bà Hồ Thanh Thúy và ông Trần Hồ Hiếu số tiền lãi là 1.700.000 đồng để cùng trả lãi với bà T và hứa hàng năm tới ngày 01/12/2020 đến sẽ trả lần số tiền là 50.000.000 đồng, hàng năm tới ngày 01/12 sẽ trả số tiền 50.000.000 đồng cho tới khi trả xong số tiền nợ 335.000.000 đồng*...."

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh việc bà Lương Thị K chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nói trên cho ông Kiều Viết V nhằm mục đích để trốn tránh nghĩa vụ đối với ông, bà. Nguyên đơn không chứng minh được ông Kiều Viết V có biết việc giữa bà Lương Thị K và nguyên đơn có lập giấy cam kết ngày 21/4/2020 với nhau. Do đó, không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị K và ông Kiều Viết V vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Khương với ông Y K Êban, bà H B1 Niê tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, việc rút đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chí phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành Trưng cầu giám định với chi phí 5.100.000 đồng. nguyên đơn bà Hồ Thanh T đã nộp theo phiếu ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Do yêu cầu đối với nghĩa vụ trả nợ được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phi này. Hoàn trả cho nguyên đơn sau khi thu được của bị đơn.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với chi phí 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 28/3/2022. Do yêu cầu về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp đủ và được chi phí hết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định pháp luật, cụ thể: 20.000.0000 đồng + 4% x (440.748.000 đồng - 400.0000.000 đồng) = 21.629.920 đồng.

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 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng 124; Điều 357; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T về việc buộc bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K trả nợ cho ông bà.

- Buộc bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T số tiền nợ gốc là 335.000.0000 đồng và tiền lãi 105.748.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T về việc buộc bà Nguyễn Thị N trả nợ cho ông bà.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 đối với thửa đất số 02, tờ bản số 01, diện tích 1.500m^2; thửa đất số 41, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.770m^2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.480m^2; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.040m^2; thửa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.900m^2 được ký kết giữa bà Lương Thị K và ông Kiều Viết V.

[4] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.000m^2 được ký kết giữa bà Lương Thị K với ông Y K Êban, bà H B1 Niê.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ liên đới chịu 5.000.000 tiền chi phí giám định tư pháp

Hoàn trả cho ông Trần Hồ H, bà Hồ Thanh T số tiền 5.000.000 đồng sau khi thu được của bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K

- Nguyên đơn ông Trần hồ H, bà Hồ Thanh T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông H, bà T đã nộp đủ và đã được chi phí hết.

2. Về án phí:

- Bà Lương Thị K, ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ liên đới chịu 21.629.920 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 8.375.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0016566 ngày 28/12/2020 và số tiền 1.875.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0019916 ngày 22/3/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Bà Hồ Thanh T, ông Trần Hồ H còn được nhận lại số tiền 9.950.000 đồng

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại Tòa án được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 huyện Cư M'gar;
- Chi cục THA DS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự ;
- Lưu: HS, VP .

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Huỳnh Văn Dự