TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2022/DS-ST
Ngày: 30/9/2022.
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phượng Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị Phúc.

2. Ông Nguyễn Huy Khoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lường Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 về: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2022/QĐXXST-DS ngày 08/8/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 97/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Kim C sinh năm 1955; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M và bà Dương Thị H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Ya Thâu N (tên thường gọi Ya T) sinh năm 1978 và bà Ma H sinh năm 1981; cùng trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Chị Ma K sinh năm 1999; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Anh Ya T sinh năm 2000; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh Dơ Woang Ya B (Ya B) sinh năm 2002; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà Ma S sinh năm 1978; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Nguyễn Thị T sinh năm 1959; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Lê H sinh năm 1959; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Vợ chồng ông Đặng Ngọc Đ và bà Ma Hoàng H; trú tại: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông C, bà H, bà T, ông H, bà H có mặt; bà M và bà H xin vắng mặt; ông Ya Thâu N (Ya T), chị Ma K, anh Ya T, anh Dơ Woang Ya B (Ya B), bà Ma S, ông Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Kim C:

Ngày 20/11/2018 vợ chồng ông Ya T, bà Ma H có sang nhượng cho vợ chồng ông lô đất dài 14m chạy theo đường nhựa, phía sau chạy tới đồi sát đường mòn, phía Đông giáp tới nhà ông Đ, phía Tây giáp nhà ông H, phía Bắc giáp đường nhựa, phía Nam giáp đồi + đường mòn, đoạn giữa lô đất chạy sau nhà ông Đ tới cây ổi cạnh hồi phía đông, nhà ông Đ chạy về phía sau tới cây xanh sát đường mòn. Diện tích lô đất 800m^2. Nhà gỗ lợp tôn xây đờ mi xung quanh, nền lát gạch bông, diện tích nhà 100m^2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ông đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H. Ông giao số tiền trên giao một lần bằng tiền mặt, giao tại nhà vợ chồng ông T, bà H. Khi giao tiền hai bên không lập biên bản giao nhận. Sau khi viết giấy sang nhượng đất + nhà ở ngày 20/11/2018 thì vợ chồng ông T, bà H không giao nhà và đất cho ông. Do vợ chồng ông T, bà H chưa có chỗ ở mới nên ông cho vợ chồng ông T, bà H mượn nhà để ở và hai bên

có ký giấy mượn nhà vào ngày 20/12/2018. Thời gian mượn nhà hết tháng 03/2019. Hết thời gian trên ông có yêu cầu ông T, bà H trả nhà và đất cho ông nhưng vợ chồng ông T, bà H không trả cho ông.

Ngày 31/01/2019 ông có cho vợ chồng ông T, bà H mượn số tiền 120.000.000 đồng để trả nợ cho những người khác. Khi cho vay số tiền trên thì vợ chồng ông T, bà H có thế chấp cho ông 06 thửa ruộng và 800 gốc cà phê tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, 06 thửa ruộng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đang giữ không đưa cho ông. Lãi suất hai bên thỏa thuận, từ khi vay đến nay ông T, bà H chỉ trả tiền lãi được 01 tháng, trả cho vợ ông, trả bao nhiêu thì ông không biết. Thời hạn trả tiền vào tháng 6/2019, giấy mượn tiền là do ông viết, chữ ký người mượn tiền là do vợ chồng ông T, bà H ký.

Nay ông khởi kiện yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 20/11/2018 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Ya T, bà Ma H cùng các con Ma K, Ya T, Ya B; Ông yêu cầu vợ chồng ông T, bà H giao diện tích đất cho ông theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; Yêu cầu vợ chồng ông Ya T và bà Ma H trả cho ông số tiền vay 120.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 01/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với số tiền lãi bà Ma H đã trả 01 tháng tiền lãi là 6.000.000 đồng thì ông không có tranh chấp. Đối với việc vợ chồng ông T, bà H có thế chấp cho ông 06 thửa ruộng và 800 cây cà phê để vay số tiền 120.000.000 đồng thì ông không yêu cầu gì; đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản ông thống nhất, không có ý kiến gì và không yêu cầu thẩm định giá lại. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

- Ý kiến của bị đơn vợ chồng ông Ya T và bà Ma H, do bà Ma H trình bày:

Chồng bà là ông Ya Thâu N (tên thường gọi Ya T) và các con Ma K, Ya T và Ya B đã nhận được các giấy tờ của Tòa án nhưng do chồng bà đi làm ăn xa, các con bà đều bận công việc nên không thể đến Tòa án đề làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử theo yêu cầu của Tòa án được. Qua yêu cầu khởi kiện của ông C, bà có ý kiến như sau:

Ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày

20/11/2018; giấy mượn nhà ngày 20/12/2018 thì vợ chồng bà không đồng ý vì không có việc vợ chồng bà sang nhượng đất, nhà ở và mượn nhà của ông C. Vì lúc đầu vợ chồng bà mượn ông C số tiền gốc là 80.000.000 đồng, do hai năm không trả được nên ông C tính tiền gốc và tiền lãi thành 200.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên ông C viết giấy sang nhượng nhà và đất với giá 200.000.000 đồng để trừ số tiền nợ 200.000.000 đồng.

Đối với việc ông Vũ Kim C khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả cho ông C số tiền vay 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) thì bà đồng ý. Đối với tiền lãi, ông C yêu cầu vợ chồng bà trả tiền lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 01/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm thì bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền lãi bà đã trả 01 tháng tiền lãi cho vợ của ông C là 6.000.000 đồng thì bà không có tranh chấp; đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản bà thống nhất, không có ý kiến gì. Ngoài ra, bà không trình bày, hay yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn ông ông Ya Thâu N (Ya T):* Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Ya Thâu N (Ya T) không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà thống nhất và đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Vũ Kim C. Đối với số tiền lãi bà Ma H đã trả 01 tháng tiền lãi cho bà là 6.000.000 đồng thì bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+ *Chị Ma K, anh Ya T:* Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng chị Ma K, anh Ya T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ *Anh Dơ Woang Ya B (Ya B) trình bày:* Chữ ký trong giấy sang nhượng đất + nhà ở ngày 20/11/2019 và trong giấy mượn nhà ngày 20/12/2018 là chữ ký của anh - Ya B, 02 tờ giấy này là do ông C tự viết và đem cho anh ký, ông C đem đến nhà cho anh ký tầm khoảng 9 giờ đến 10 giờ đêm. Ông C yêu cầu gia đình anh trả nhà và đất thì anh không đồng ý.

+ *Bà Ma S trình bày:* Bà và bà Ma H có họ hàng chị em xa. Diện tích đất đang tranh chấp, trên đất có nhà do vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng là đất của gia đình bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Ma S, thửa đất

số 146, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.180m^2, mục đích sử dụng lâu năm, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14/6/1999. Bà có cho bà Ma D ở nhờ, bà Ma D cho hoặc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ya T, bà Ma H hay không thì bà không biết. Hiện nay vợ chồng ông T, bà H đang ở trên đất của bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà đang cất giữ và không thế chấp tại ngân hàng, tổ chức tín dụng hay cá nhân nào.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất của bà thì bà không đồng ý. Còn việc ông C yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả số tiền 120.000.000 đồng không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thông báo kết quả phiên họp cho các đương sự vắng mặt. Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông C yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 20/11/2018 và theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/6/2020. Yêu cầu bị đơn trả cho ông 120.000.000 đồng tiền vay và lãi suất theo quy định. Bị đơn bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì không chuyển nhượng nhà đất cho ông C, đối với tiền vay 120.000.000 đồng bà đồng ý trả tiền gốc và lãi theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và bà Dương Thị H: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông C, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất cho nguyên đơn theo họa đồ đo đạc ngày 12/6/2020; buộc bị đơn trả cho ông C 120.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất tính từ ngày 31/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1%/tháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán đã thực hiện việc tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn ông C, bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; các đương sự khác vắng mặt là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc

ông T, bà H trả cho ông C 200.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu của ông C về việc yêu cầu trả tiền vay, buộc bà ông T, bà H trả cho ông C 120.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn ông Vũ Kim C với bị đơn vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Ny (Tuy) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ma K, anh Ya T, anh Ya B và bà Ma S vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc yêu cầu bị đơn ông Ya Thâu N (Ya T), bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 20/11/2018, giao đất cho nguyên đơn theo họa đồ đo đạc ngày 12/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, thấy rằng:

- Nội dung hợp đồng: Theo giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 20/11/2018 có nội dung vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T), bà Ma H có sang nhượng cho vợ chồng ông C, bà T lô đất dài 14m chạy theo đường nhựa, phía sau chạy tới đồi sát đường mòn, phía Đông giáp tới nhà ông Đ, phía Tây giáp nhà ông H, phía Bắc giáp đường nhựa, phía Nam giáp đồi + đường mòn, đoạn giữa lô đất chạy sau nhà ông Đ tới cây ổi cạnh hồi phía đông, nhà ông Đ chạy về phía sau tới cây xanh sát đường mòn. Diện tích lô đất đất 800m^2. Nhà gỗ lợp tôn xây đờ mi xung quanh, nền lát gạch bông, diện tích nhà 100m^2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà H và ông Ya Thâu N (Ya T) đã nhận đủ số tiền đã thỏa thuận, giao lô đất và nhà cho

ông C và bà T sử dụng. Đến ngày 20/12/2018 các bên viết giấy mượn nhà, thời gian mượn đến hết tháng 03/2019.

- Hình thức hợp đồng: Các hợp đồng này các bên viết và ký với nhau không có công chứng, chứng thực theo quy định.

- Về đối tượng của hợp đồng: Diện tích đất trong hợp đồng không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất, số thửa, tờ bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ai.

Ông C cho rằng diện tích đất trong hợp đồng đang tranh chấp là của ông Ya Thâu N (Ya T), bà H căn cứ vào giấy sang nhượng đất giữa bà Ma S sinh năm 1925 với ông Ya T và Ma Húy ngày 12/9/2004. Giấy này các bên viết tay với nhau, không có công chứng, chứng thực, không có diện tích, số thửa, tờ bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ai. Trong khi đó, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì diện tích đất mà ông C đang tranh chấp với bà H thuộc một phần thửa đất số 145 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Ma S sinh năm 1978 và một phần thửa đất số 148 theo sổ mục kê quản lý không thể hiện tên chủ sử dụng. Còn theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ và hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thể hiện: Diện tích đất thửa số 145/3450m^2, thửa số 146/1180m^2 tờ bản đồ số 41, xã Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 602215 ngày 14/6/1999 cho hộ bà Ma S. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện bà Ma S sinh ngày 12/12/1978, nơi thường trú thôn M, nguồn gốc đất là do mẹ cho năm 1980.

Theo bà Ma S thì diện tích đất thửa số 145/3450m^2, thửa số 146/1180m^2 tờ bản đồ số 41, xã Đ là của gia đình bà. Bà có cho bà Ma D ở nhờ, bà Ma D có cho hoặc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T), bà Ma H hay không thì bà không biết. Hiện nay vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T), bà H đang ở trên diện tích đất của bà; theo lời trình bày của bà Ma Hy – là con nuôi của bà Ma D thì bà Ma D sinh năm 1935, bà Ma D có ở nhờ trên đất của bà Ma S, năm 2015 bà Ma D chết (theo giấy chứng tử bà Ma D sinh năm 1935 – chết 2015).

Qua tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất ông C yêu cầu ông Ya Thâu N (Ya T), bà H thực hiện thuộc một phần thửa số 145 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Ma S sinh năm 1978 và một phần thửa số 148 theo sổ mục kê quản lý không thể hiện tên chủ sử dụng. Bà H, ông Ya Thâu N (Ya T) và các con của bà H, ông Ya Thâu N (Ya T) chỉ là người ở trên đất không quyền sử dụng đất theo quy định. Ông C không xuất trình được tài liệu,

chứng cứ chứng minh bà Ma S sinh năm 1925, bà H, ông Ya Thâu N (Ya T) có quyền sử dụng đất được pháp luật cộng nhận nên việc chuyển nhượng giữa ông C với bà H, ông Ya Thâu N (Ya T) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Về thanh toán: Bà H cho rằng lúc đầu vợ chồng bà mượn ông C số tiền gốc là 80.000.000 đồng, do hai năm không trả được nên ông C tính tiền gốc và tiền lãi thành 200.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên ông C viết giấy sang nhượng nhà và đất với giá 200.000.000 đồng để trừ số tiền nợ 200.000.000 đồng tuy nhiên, bà H không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Còn theo giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 20/11/2018 thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng *"Nay bà H và ông Ya T đã nhận đủ số tiền đã thỏa thuận"*, giấy này bà H ký vào, đem nhờ hàng xóm ký tên vào và bà H thừa nhận chữ ký là của bà H. Do đó, buộc vợ chồng bà H và ông Ya Thâu N (Ya T) phải hoàn trả cho ông C 200.000.000 đồng là phù hợp.

2.2. Đối với yêu cầu vay tài sản, tại phiên tòa ông C yêu cầu vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H trả cho ông số tiền vay 120.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 01/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm theo giấy mượn tiền ngày 31/01/2019. Bà H đồng ý trả cho ông C 120.000.000 đồng tiền gốc và bà đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, theo giấy mượn tiền ngày 31/01/2019 bà Ma H, ông Ya Thâu N (Ya T) mượn của ông C, bà T 120.000.000 đồng, thế chấp 6 thửa đất ruộng và 800 gốc cà phê (nguồn gốc đất bố mẹ cho chưa tách sổ) để mượn tiền chăm sóc cà phê và lúa. Các bên không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ trong giấy mượn tiền, do đó nguyên đơn ông C chỉ được yêu cầu tính lãi kể từ ngày 08/8/2019 là ngày Tòa án nhận đơn khởi kiện của ông C đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30/9/2022 bằng 37 tháng 22 ngày, lãi suất theo quy định 10%/năm = 0,83%/tháng, cụ thể: 120.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 37 tháng 22 ngày = 37.582.400 đồng. Do đó, buộc bà H và ông Ya Thâu N (Ya T) phải trả cho ông C 120.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất 37.582.400 đồng theo quy định.

Đối với việc thế chấp 6 thửa đất ruộng và 800 gốc cà phê (nguồn gốc đất bố mẹ cho chưa tách sổ) để mượn tiền chăm sóc cà phê và lúa. Việc thế chấp các bên không thực hiện theo quy định, các bên cũng không giao giấy tờ, hay tài sản thế chấp cho nhau, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đối với tài sản thế chấp. Tại phiên tòa, ông C cũng không có yêu cầu xử lý tài sản thế

chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với việc các bên cho rằng có thanh toán tiền lãi 6.000.000 đồng tuy nhiên các bên không yêu cầu xem xét đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Bà Ma S cho rằng diện tích đất thửa số 145 là của gia đình bà tuy nhiên giữa bà Ma S với vợ chồng bà H và ông Ya Thâu N (Ya T) không có tranh chấp nên không đặt ra xem xét, nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C: Tuyên các hợp đồng theo giấy sang nhượng đất + nhà ở ngày 20/11/2018 và giấy mượn nhà ngày 20/12/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà H, ông Ya Thâu N (Ya T) phải trả lại cho ông C 200.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc vay tài sản, buộc bà H và ông Ya Thâu N (Ya T) phải trả cho ông C 120.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất là 37.582.400 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông C dự nộp 20.000.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tổng cộng là 9.593.458 đồng, đã thanh quyết toán và hoàn trả cho ông C số tiền còn lại là 10.406.542 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tổng cộng là 9.593.458 đồng, nguyên đơn ông C đã nộp xong.

Đối với số tiền dự nộp để yêu cầu giám định chữ ký, do không thực hiện được việc giám định nên đã hoàn trả lại cho ông C 5.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông C là người cao tuổi được miễn án phí, ông C đã dự nộp 5.000.000 đồng được hoàn trả.

Bị đơn ông Ya Thâu N (Ya T), bà H phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 357.582.400 đồng x 5%= 17.879.120 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 118, 123, 131, 407, 408, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự 2008;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Kim C với bị đơn vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Kim C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất + nhà ở ngày 20/11/2018 và giấy mượn nhà ngày 20/12/2018. Tuyên các hợp đồng theo giấy sang nhượng đất + nhà ở ngày 20/11/2018 và giấy mượn nhà ngày 20/12/2018 là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Vũ Kim C 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Kim C về việc yêu cầu trả tiền vay. Buộc bị đơn vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Vũ Kim C tiền gốc 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 37.582.400 đồng (ba mươi bảy triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng), tổng cộng là 157.582.400 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông Vũ Kim C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tổng cộng là 9.593.458 đồng (chín triệu năm trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng), ông C đã nộp xong.

Chi phí dự nộp để yêu cầu giám định, do không thực hiện được việc giám định nên đã hoàn trả lại cho ông Vũ Kim C, ông C đã nhận lại đủ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Vũ Kim C là người cao tuổi được miễn án phí, ông C đã dự nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013890 ngày 23/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được hoàn trả.

Bị đơn vợ chồng ông Ya Thâu N (Ya T) và bà Ma H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.879.120 đồng (mười bảy triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn một trăm hai mươi đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phượng Diễm