TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
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: 25-5-2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nụ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Khắc Vũ và ông Lương Tú Huân.

- Th ký phiên toà: Bà Nguyễn Lê Hằng Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Quốc Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 356/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2023/QĐST-DS ngày 27/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐST-DS ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr, sinh năm 1989. Địa chỉ: 500 GP, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B – sinh năm 1978. Địa chỉ: Hẻm 310 HV, Phường TL, TP. BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1976. Địa chỉ: T8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Bà Nguyễn Thị Anh Th – sinh năm 1983. Địa chỉ: T4, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Anh Tr và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Bảo trình bày:***

- Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản với bà Nguyễn Thị Kim Ph:

Ngày 25/8/2022, ông Lê Anh Tr với bà Nguyễn Thị Kim Ph đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể "Giấy bán đất", với nội dung bà Ph chuyển nhượng cho ông Tr quyền sử dụng của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 91, diện tích 9m x 100m tại t8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.125.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng)*. Ngay sau khi ký giấy bán đất, bà Ph đã nhận đủ số tiền nêu trên và hẹn 30 ngày sau sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến thời hạn thỏa thuận nhưng bà Ph không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết, mà không nói rõ lý do. Mặt khác, sau khi ký giấy bán đất ông Tr kiểm tra đo đạc thực địa thì thửa đất số 13 nêu trên có mặt tiền 9m x cạnh dài 65m, tức không như thỏa thuận chiều dài của thửa đất 100m.

Ngoài ra, ngày 25/8/2022 bà Ph còn mượn của ông Lê Anh Tr số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*, chỉ nói miệng với nhau mà không lập giấy tờ gì và hẹn 15 ngày sau sẽ trả, tuy nhiên đến nay bà Nguyễn Thị Kim Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết.

Như vậy, đến nay bà Nguyễn Thị Kim Ph đã vi phạm về thời hạn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và vi phạm về diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài ra, vi phạm về thời hạn trả nợ số tiền mượn 100.000.000 đồng. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông Tr, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là "Giấy bán đất" lập ngày 25/8/2022 giữa ông Tr với bà Nguyễn Thị Kim Ph;

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tr số tiền đã nhận vào ngày 25/8/2022, do bán thửa đất số 13 nêu trên là 1.125.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tr số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Anh Th:

Ngày 05/7/2022, ông Tr cho bà Nguyễn Thị Anh Th vay 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)*. Khi nhận tiền vay, bà Nguyễn Thị Anh Th là người viết "Giấy mượn tiền" và hẹn đến ngày 08/7/2022 sẽ trả. Chữ ký chữ viết đứng tên "Nguyễn Thị Anh Th" là do bà Th ký và viết ra. Hơn nữa, có bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1976. Trú tại: T3, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là người làm chứng. Ngoài ra, giữa ông Tr và bà Th còn thỏa thuận miệng về lãi suất phát sinh, cụ thể bà Th có nghĩa vụ trả cho ông Tr tiền lãi suất phát sinh với mức 2%/tháng, kể từ khi nhận tiền vay ngày 05/7/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Đến hạn trả nợ, mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng đến nay bà Nguyễn Thị Anh Th chưa trả tiền nợ gốc cũng như tiền lãi suất phát sinh như cam kết. Việc bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp phát của ông Tr. Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp của ông Tr cũng như buộc mọi công dân có nghĩa vụ chấp hành pháp luật. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Anh Th có nghĩa vụ trả cho ông Tr số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph trình bày:**

Bà Ph không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr đối về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bởi vì, ngày 25/8/2022 bà Ph đã ký vào giấy bán đất viết tay để chuyển nhượng cho ông Lê Anh Tr 01 lô đất có diện tích ngang 9m x dài 100m, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại t8, xã ER, huyện E, tỉnh Đăk Lăk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Kim Ph.

Vị trí tứ cận của thửa đất thì bà Ph không nhớ rõ, hiện trạng đất tại thời điểm chuyển nhượng: Đất nông nghiệp, không có cây trồng và tài sản gì trên đất.

Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.125.000.000 đồng *(Một tỉ một trăm hai mươi lăm triệu đồng)* và bà Ph có mượn thêm của ông Tr số tiền 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng)* hẹn 15 ngày sau sẽ trả.

Tại giấy bán đất ngày 25/8/2022, thể hiện bà Ph đã nhận của ông Tr số tiền mua bán đất 1.125.000.000 đồng *(Một tỉ một trăm hai mươi lăm triệu đồng)* là không đúng, vì trong tổng số tiền 1.125.000.000 đồng, thì thực tế bà Ph chỉ nhận của ông Tr 575.000.000 đồng *(Năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng)*, còn 555.000.000 đồng *(năm trăm năm mươi lăm triệu đồng)* là bà Ph nhận nợ cho bà Nguyễn Thị Anh Th – sinh năm 1983. Địa chỉ: T4, xã EK, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vì trước đó bà Th có nợ ông Tr số tiền 555.000.000 đồng (bao gồm 500.000.000 đồng tiền nợ gốc và 55.000.000 đồng tiền lãi suất theo thỏa thuận.

Bà Ph chưa giao đất trên thực địa cho ông Tr và việc bà Ph không thể giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cho ông Tr là vì hiện nay bà Ph đang có hộ khẩu Thờng trú tại t8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; còn chứng minh nhân dân của bà Ph được cấp có địa chỉ t3, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Do Chứng minh nhân dân và hộ khẩu thường trú của bà Ph không đồng nhất với nhau, nên cơ quan có thẩm quyền chưa cấp phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph, nên bà Ph không thể thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr theo thỏa thuận, cũng như không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr theo quy định của pháp luật.

Bà Ph muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr và hẹn 40 ngày sau kể từ ngày hôm nay (27/10/2022) sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr theo quy định của pháp luật và đồng ý trả cho ông Tr 100.000.000 đồng.

Nếu ông Tr không đồng ý, thì bà Ph chỉ đồng ý trả cho ông Tr tổng số tiền là 675.000.000 đồng và trả tiền lãi suất đối với số tiền này theo quy định của pháp luật. Trong đó: 575.000.000 đồng tiền mua bán đất mà bà Ph đã nhận và 100.000.000 đồng tiền vay của ông Tr. Khi nào trả số tiền này thì bà Ph sẽ thỏa thuận với ông Tr, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn 555.000.000 đồng tiền nợ của bà Th thì ông Tr với bà Th làm việc với nhau, bà Ph không đồng ý trả cho ông Tr số tiền 555.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Th trình bày:**

- Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản với bà Nguyễn Thị Kim Ph:

Do có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị Kim Ph và ông Lê Anh Tr nên trong quá trình giữa bà Ph và ông Tr mua bán đất với nhau đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 91, có diện tích chiều ngang là 9m, chiều dài 100m, tọa lạc tại t8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.125.000.000 đồng, bà Th đã ký vào giấy bán đất ngày 25/8/2022 với tư cách là người làm chứng.

Khi làm chứng sự việc mua bán đất giữa các bên, do vào khoảng tháng 7 năm 2022 bà Th có vay của ông Lê Anh Tr số tiền 500.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, lãi suất theo thỏa thuận. Bà Th có viết giấy tay cho ông Tr giữ còn bà Th không giữ giấy tờ gì, nhưng sau đó không vay lại Ngân hàng được nên bà Th không có tiền trả cho ông Tr. Vì vậy bà Th đã nhờ bà Ph đứng ra trả nợ giúp bà Th cho

ông Tr thì bà Ph đồng ý và đã bán lô đất nêu trên cho ông Tr. Trong giấy bán đất ngày 25/8/2022 thể hiện bà Ph đã nhận của ông Tr số tiền mua bán đất 1.125.000.000 đồng, nhưng trên thực tế bà Ph chỉ nhận của ông Tr số tiền 575.000.000 đồng. Còn lại 555.000.000 đồng là bà Ph trả nợ thay bà Th. Trong đó: 500.000.000 đồng là tiền nợ gốc, 55.000.000 là tiền lãi.

1. Việc ông Tr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ph, thì bà Th không có ý kiến gì.

2. Việc ông Tr yêu cầu bà Ph phải trả cho ông Tr số tiền 1.125.000.000 đồng, thì bà Th đồng ý trả cho ông Tr số tiền 555.000.000 đồng, còn lại số tiền 575.000.000 đồng bà Ph sẽ trả cho ông Tr.

3. Việc ông Tr yêu cầu bà Ph phải trả 100.000.000 đồng, bà Th không có ý kiến gì vì bà Th không liên quan đến khoản nợ này.

- Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Anh Th:

Đối với việc ông Tr khởi kiện yêu cầu bà Th phải trả số tiền 500.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 05/7/2022, thì bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr về việc buộc bà Th phải trả số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại giấy mượn tiền ngày 05/7/2022 mà bà Th đã viết thể hiện bà Th có mượn tiền của ông Lê Anh Tr số tiền 500.000.000 đồng, hẹn trả vào ngày 08/7/2022. Tuy nhiên, số nợ này đã được bà Nguyễn Thị Kim Ph trả cho bà Th trong việc mua bán đất mà ông Tr đang khởi kiện bà Ph tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo. Vì trong tổng số tiền mà bà Ph đã ký nhận của ông Tr tại giấy bán đất ngày 08/7/2022 là 1.250.000.000 đồng, thì có 555.000.000 đồng bà Ph nhận trả nợ thay cho bà Th theo giấy mượn tiền ngày 05/7/2022 (gồm 500.000.000 đồng nợ gốc và 55.000.000 đồng tiền lãi suất). Do đó, hiện nay bà Th không còn nợ ông Tr số tiền này nữa.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo*:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

- Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 385, 388, 389, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr.

- Tuyên bố Giấy bán đất được xác lập vào ngày 25/8/2022 giữa Lê Anh Tr và bà Nguyễn Thị Kim Ph là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả cho ông Lê Anh Tr số tiền 1.225.000.000 đồng bao gồm 1.125.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 100.000.000 đồng bà Ph mượn của ông Tr và khoản lãi suất theo quy định.

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh Th phải trả cho ông Lê Anh Tr số tiền 500.000.000 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, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 18/10/2022 Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 356/2022/TLST-DS về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản" giữa Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr với Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ph.

Ngày 06/12/2022 Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 421/2022/TLST-DS về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr với Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Th.

Quá trình giải quyết vụ án, do các vụ án trên có mối quan hệ tranh chấp liên quan đến nhau nên để đảm bảo giải quyết vụ án được triệt để và đúng quy định pháp luật. Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã nhập vụ án dân sự sơ thẩm số 421/2022/TLST-DS ngày 06/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr với Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Th vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 356/2022/TLST-DS ngày 18/10/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản" giữa Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr với Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ph theo Quyết định nhập vụ án số: 01/2023/QĐ-NVA ngày 30/01/2023.

Toà án xác định lại quan hệ tranh chấp và tư cách của những người tham gia tố tụng như sau:

Về quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Về tư cách tham gia tố tụng:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr, sinh năm 1989. Địa chỉ: 500 GP, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1976. Địa chỉ: T3, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị Anh Th – sinh năm 1983. Địa chỉ: T4, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn Nguyễn Thị Kim Ph;

Tại giấy bán đất ngày 25/8/2022 thể hiện bà Nguyễn Thị Kim Ph có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Anh Tr tọa lạc tại t8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích ngang 9 m, dài 100m giáp suối, thửa đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 91. Giá trị chuyển nhượng 1.125.000.000 đồng *(Một tỉ một trăm hai mươi lăm triệu đồng)* đã nhận đủ tiền và giao đất *(chưa giao sổ đỏ)*, hẹn trong 30 ngày bà Ph sẽ giao sổ đỏ thửa đất nêu trên cho ông Tr.

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ, thì diện tích đất bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Tr tọa lạc tại thôn 8, xã Ea Ral, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, Vị trí tứ cận là: Phía Đông: Giáp thửa đất số 16; Phía Tây: Giáp quốc lộ 14; Phía Nam: Giáp thửa đất số 20; Phía Bắc: Giáp thửa đất số 18. Diện tích đất trên thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 91, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 697398 cho bà Nguyễn Thị Kim Ph vào ngày 16/9/2022, có diện tích 595 m^2 đất trồng cây lâu năm, có chiều dài giáp thửa đất số 20 là 65,85m và chiều dài giáp thửa đất số 18 là 66,42m; chiều ngang giáp đường quốc lộ 14 là 9,01m và chiều ngang giáp thửa đất số 16 là 9m, trên đất không có tài sản gì. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau thuộc thửa số 13 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện là thửa số 19 là cùng một vị trí đất mà bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Tr theo giấy bán đất ngày 25/8/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 697398 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Ph vào ngày 16/9/2022.

Về hình thức: Giấy bán đất viết tay lập ngày 25/8/2022 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Về nội dung, tại giấy bán đất ngày 25/8/2023 thể hiện bà Ph đã nhận đủ số tiền 1.125.000.000 đồng. Việc bà Ph và bà Th đều cho rằng: Thực tế bà Ph chỉ nhận của ông Tr só tiền 575.000.000 đồng *(Năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng)*, còn 555.000.000 đồng *(Năm trăm năm mươi lăm triệu đồng)* là bà Ph nhận nợ cho bà Nguyễn Thị Anh Th, vì trước đó bà Th có nợ ông Tr số tiền 555.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía ông Tr cho rằng lời trình bày của bà Ph và bà Th là không đúng sự thật, ông Tr đã giao đủ cho bà Ph số tiền 1.125.000.000 đồng và bà Ph đã viết giấy và ký tên đầy đủ, mà không liên quan đến khoản tiền vay 500.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Anh Th. Vì khoản tiền vay 500.000.000 đồng mà bà Th đã vay của ông Tr được thể hiện tại giấy vay tiền ngày 05/7/2022. Đây là hai khoản tiền khác nhau và hoàn toàn độc lập, nên không liên quan đến nhau, nếu có việc cấn trừ, chuyển giao nghĩa vụ trả nợ giữa bà Ph, bà Th và ông Tr thì phải có sự thỏa thuận, thống nhất giữa các bên bằng với nhau bằng văn bản. Bà Ph và bà Th không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, cũng như ông Tr không thừa nhận việc này, nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bà Ph và bà Th.

Mặt khác, tại giấy bán đất ngày 25/8/2023 thể hiện bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Tr diện tích đất là 9m ngang x 100m dài, nhưng ông Tr cho rằng chiều dai thửa đất trên thực tế là 65 m. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Ph xác định, khi bán đất cho ông Tr thì bà Ph chỉ ước chừng chiều dài của thửa đất là 100m mà không tiến hành đo đạc thực tế, nay bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 697398 thì chiều dài thửa đất là chỉ hơn 66m, mà không đủ 100m như giấy bán đất đã viết

Như vậy, có đủ cơ sở xác định: Bà Nguyễn Thị Kim Ph đã chuyển nhượng cho ông Lê Anh Tr quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay lập ngày 25/8/2022. Xét giấy bán đất ngày 25/8/2023 giữa bà Nguyễn Thị Kim Ph với ông Lê Anh Tr đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015, cần tuyên bố "Giấy bán đất" lập ngày 25/8/2022 giữa ông Lê Anh Tr với bà Nguyễn Thị Kim Ph là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả cho ông Lê Anh Tr số tiền 1.125.000.000 đồng.

Quá trình chuyển nhượng đất với nhau bà Ph và ông Tr đều xác định: Bà Ph chưa giao đất trên thực địa cho ông Tr, nên ông Tr không yêu cầu Tòa án giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Tr chỉ yêu cầu bà Ph phải trả lãi suất đối với số tiền đã nhận 1.125.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất bị đơn sẽ trả lại suất cho nguyên đơn với mức 0,83%/tháng/1.125.000.000 đồng kể từ ngày 25/8/2022 đến nay, nên lãi suất được tính cụ thể như sau: Từ ngày 25/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/5/2023 là 09 tháng x 1.125.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 84.037.500 đồng.

Vì vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải hoàn trả cho ông Lê Anh Tr tổng số tiền 1.209.037.500 đồng *(Một tỉ hai trăm lẻ chín triệu không trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*. Trong đó, số tiền gốc là 1.125.000.000 đồng và tiền lãi suất là 84.037.500 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn Nguyễn Thị Kim Ph;

Quá trình tham gia tố tụng, bà Ph thừa nhận vào ngày 25/8/2022 bà Ph có vay của ông Tr số tiền 100.000.000 đồng hai bên chỉ nói miệng với nhau, mà không viết giấy tờ gì. Hẹn 15 ngày sau sẽ trả, nhưng bà Ph đã không trả như thỏa thuận. Nay bà Ph đồng ý trả cho ông Tr số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Về lãi suất: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất bị đơn sẽ trả lại suất cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nên lãi suất được tính cụ thể như sau: Từ ngày 25/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/5/2023 là 09 tháng x 100.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 14.940.000 đồng.

Vì vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả ông Lê Anh Tr số tiền 114.940.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu chí trăm bốn mươi nghìn đồng)* Trong đó, số tiền gốc là 100.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 114.940.000 đồng.

Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Tr: Sau khi nộp đơn khởi kiện thì ông Tr có đơn yêu cầu áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời: "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" quy định tại khoản 11 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 21 tháng 10 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo đã ban hành Quyết định số 08/2022/QĐ –BPKCTT "Phong tỏa tài sản đối với thửa đất quyền sử dụng đất số BU 959440 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 13/10/2014 cho hộ ông Lê Văn Ch và bà Huỳnh Thị Ng. Địa chỉ thường trú: T14, thị trấn E D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 42, diện tích 184,9 m^2, tọa lạc tại T14, thị trấn E D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo cập nhật chuyển nhượng vào ngày 17/8/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim Ph – sinh năm 1976. Địa chỉ: T8, xã ER, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Để đảm bảo thực nghĩa vụ trả tiền của bà Ph đối với ông Tr, nên cần tiếp tục duy trì Quyết

định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 21 tháng 10 năm 20222 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk cho đến khi bà Ph thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông Tr.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn Nguyễn Thị Anh Th;

Bà Th thừa nhận vào ngày 05/7/2022, bà đã viết "Giấy mượn tiền" để vay của ông Tr số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng và bà Th đã nhận để số tiền vay này của ông Tr, hẹn đến ngày 08/7/2022 sẽ trả.

Như đã phân tích tại mục [2.1] thì việc bà Ph nhận nợ thay cho bà Th tại giấy bán đất ngày 25/8/2022 là không có căn cứ, bà Th cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc đã trả số tiền này cho ông Tr. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Tr buộc bà Th phải trả số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về lãi suất: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất bị đơn sẽ trả lại suất cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nên lãi suất được tính cụ thể như sau: Từ ngày 05/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/5/2023 là 10 tháng 20 ngày x 500.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 88.533.000 đồng.

Vì vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Anh Th phải trả cho ông Lê Anh Tr số tiền 588.533.000 đồng *(Năm trăm tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng)* theo giấy mượn tiền ngày 05/7/2022. Trong đó, số tiền gốc là 500.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 88.533.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận, nên bị đơn Nguyễn Thị Kim Phương phải chịu toàn bộ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này và đã chi xong, nên buộc bà Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tr số tiền 2.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu các khoản án phí DSST như sau: 300.000 đồng tiền án phí do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 48.271.000 đồng án phí DSST trên tổng số tiền 1.209.037.500 đồng phải trả lại cho ông Tr; 5.747.000 đồng án phí DSST trên tổng số tiền 114.940.000 đồng phải trả cho ông Tr.

Bà Nguyễn Thị Anh Th phải chịu 27.541.000 đồng án phí DSST trên tổng số tiền 588.533.000 đồng phải trả cho ông Tr.

Trả lại cho ông Lê Anh Tr 24.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H' Leo, theo biên lai số AA/2021/0010766, ngày 18 tháng 10 năm 2022 và 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Ea H’ Leo, theo biên lai số AA/2021/0010968, ngày 28 tháng 11 năm 2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 129, 131 Điều 463, khoản 1 Điều 465, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Giấy bán đất được xác lập vào ngày 25/8/2022 giữa Lê Anh Tr và bà Nguyễn Thị Kim Ph là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả cho ông Lê Anh Tr số tiền 1.209.000.000 đồng *(Một tỉ hai trăm lẻ chín triệu đồng)*. Trong đó, số tiền gốc là 1.125.000.000 đồng và tiền lãi suất là 84.037.500 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Kim Ph.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả số tiền 114.940.000 đồng **(***Một trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng)* theo giấy bán đất ngày 25/8/2022. Trong đó, số tiền gốc là 100.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 14.940.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh Tr về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Anh Th.

Buộc bà Nguyễn Thị Anh Th phải trả số tiền 588.533.000 đồng *(Năm trăm tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng)* theo giấy mượn tiền ngày 05/7/2022. Trong đó, số tiền gốc là 500.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 88.533.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim Phương phải chịu 2.000.000 đồng phí xem xét thẩm định thẩm định tại chỗ. Do ông Lê Anh Tr đã nộp tạm ứng số tiền này và đã chi xong, nên buộc bà Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tr số tiền 2.000.000 đồng.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí DSST do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 48.271.000 đồng án phí DSST trên tổng số tiền 1.209.037.500 đồng phải trả lại cho ông Tr và 5.747.000 đồng án phí DSST trên tổng số tiền 114.940.000 đồng phải trả cho ông Tr.

Bà Nguyễn Thị Anh Th phải chịu 27.271.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi mốt nghìn đồng)* tiền án phí DSST trên tổng số tiền phải trả cho ông Tr.

Trả lại cho ông Lê Anh Tr 24.375.000 đồng *(Hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H' Leo, theo biên lai số AA/2021/0010766, ngày 18 tháng 10 năm 2022 và 12.000.000 đồng *(Mười hai triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H' Leo, theo biên lai số AA/2021/0010968, ngày 28 tháng 11 năm 2022.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

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

Nguyễn Thị Nụ

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 23/2023/QĐ-SCBSBA	*Ea H'Leo, ngày 06 tháng 7 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung Bản án do nhầm lẫn về số liệu trong Bản án số: 29/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về việc *"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản*" giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Anh Tr, sinh năm 1989. Địa chỉ: 500 GP, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B – sinh năm 1978. Địa chỉ: Hẻm 310 HV, Phường TL, TP. BMT, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1976. Địa chỉ: T8, xã ER, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị Anh Th, sinh năm 1983. Địa chỉ: T4, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa chữa, bổ sung Bản án số: 29/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo như sau:

1/ Tại dòng thứ 2 từ dưới lên trang thứ 9 và dòng thứ 31 từ dưới lên trang số 12 của Bản án đã ghi "số tiền gốc là 100.000.000.000 đồng và tiền lãi suất là 114.940.000 đồng".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "số tiền gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi suất là 14.940.000 đồng ".

2/ Tại dòng thứ 3, thứ 4 từ dưới lên trang thứ 10 và dòng thứ 25 từ dưới lên trang số 12 của Bản án đã ghi "số tiền gốc là 500.000.000.000 đồng".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "số tiền gốc là 500.000.000 đồng".

3/ Tại dòng thứ 3 từ dưới lên trang thứ 11 của Bản án đã ghi "1.209.000.000 đồng *(Một tỉ hai trăm lẻ chín triệu đồng)*".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "1.209.037.500 đồng *(Một tỉ hai trăm lẻ chín triệu không trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*".

4/ Tại dòng thứ nhất từ dưới lên trang thứ 11 của Bản án đã ghi "05/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 17 tháng 6 năm 2019 ".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "08/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 21 tháng 10 năm 2022 ".

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND h. Ea H'Leo;
- CC THADS h.Ea H'Leo;
- Lưu hơ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Nguyễn Thị Nụ