

Bản án số: 27/2025/DS - ST
Ngày 11 – 8 – 2025
V/v Kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạ và ông Nguyễn Công Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Ngọc - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2025/TLST – DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc Kiện đòi tài sản

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2025/QĐST – DS ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST – DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đoàn Trung K1; vắng mặt

Địa chỉ: 8 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 8 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị H; có mặt

Địa chỉ liên hệ: Tầng B, số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn:** Ông Cù Huy B, bà Lương Thị T; cùng vắng mặt.

Địa chỉ: D T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Minh P; cùng vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà F T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là F T, phường B, tỉnh Đắk Lắk)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Huy H1: Bà Lưu Thị Thúy K2; có mặt

Địa chỉ liên lạc: Số nhà F T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là F T, phường B, tỉnh Đắk Lắk)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày;**

Ông Cù Huy B là chủ sử dụng đối với diện tích đất khoảng 125m² (5m x 25m) thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc diện tích đất nói trên là do ông Cù Huy B nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Minh P.

Sau đó, ông Đoàn Trung K1 có thỏa thuận với ông Cù Huy B để nhận chuyển nhượng lại thửa đất nói trên với giá 200.000.000 đồng. Ngày 26/12/2022, ông Đoàn Trung K1 đã chuyển khoản đến số tài khoản 23023456666 tại ngân hàng TMCP Q đứng tên Cù Huy B số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 27/12/2022, các bên lập Giấy mua bán đất. Tuy nhiên, do diện tích đất nói trên không đủ điều kiện tách thửa và vẫn nằm trong GCNQSD đất của ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Mai P1 nên ông B đã nhờ vợ chồng ông H1, bà P1 đứng ra ký vào Bên chuyển nhượng tại Giấy mua bán đất nói trên, đồng thời ông Cù Huy B có xác nhận tại mục người làm chứng.

Khoảng 2 tháng sau, vào tháng 2/2023 ông K1 đề nghị ông B bàn giao sổ, diện tích đất trên thực địa cho ông K1. Nhưng ông B nói với ông K1 về việc khó khăn trong việc tách thửa nên việc chuyển nhượng đất không thực hiện được, số tiền 200.000.000 đồng ông K1 đã chuyển khoản cho ông B do ông B chưa có điều kiện trả nên ông B thỏa thuận vay ông K1 số tiền nói trên với lãi suất là 2.000.000 đồng/ 1 tháng, thời hạn vay một năm từ ngày 01/02/2023 đến 01/02/2024. Các bên chỉ thỏa thuận qua tin nhắn zalo, không lập giấy tờ thỏa thuận.

Đến hạn trả nợ ông K1 đã nhiều lần yêu cầu, đề nghị ông Cù Huy B thanh toán số tiền đã nhận của ông K1 nhưng ông B cố tình không hợp tác trong việc trả nợ.

Do đó, ông Đoàn Trung K1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) giải quyết các vấn đề sau:

Buộc vợ chồng ông Cù Huy B và bà Lương Thị T trả cho tôi số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi còn lại từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/01/2025 là 34.680.000 đồng. Tiếp tục tính lãi theo mức 10%/năm từ ngày 01/01/2025 cho đến khi ông B, bà T thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và lãi.

Tuy nhiên, tại phiên hòa giải, ông Đoàn Trung K1 thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Cù Huy B phải trả cho ông Đoàn Trung K1 số tiền 200.000.000 đồng mà ông K1 đã chuyển khoản cho ông B vào ngày 26/12/2022.

Phía nguyên đơn xác định, ông Cù Huy B đăng ký HKTT tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk, tuy nhiên trên thực tế, ông Cù Huy B, bà Lương Thị T sinh sống tại địa chỉ số D T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H1 là bà Lưu Thị Thúy K2 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với nhau nên ông H1 có nhờ ông B đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất có thông tin cụ thể như sau:

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21;
- Địa chỉ thửa đất tại: Phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;
- Diện tích: 110m² (*Bằng chữ: Một trăm mười mét vuông*);
- Mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Sau đó, do không có tiền nên ông H1 đã viết giấy tay bán thửa đất nêu trên cho ông B. Nhưng trên thực tế thì ông H1 không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông B. Và việc ông B cam kết chuyển mục đích quyền sử dụng đất cho ông H1 cũng không thực hiện được. Do vậy, giá trị của việc ông H1 chuyển nhượng đất cho ông B cũng không còn.

Ngày 27/12/2022, ông B đã thỏa thuận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Trung K1 với giá trị thửa đất là 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất nêu trên mang tên ông H1 nên ông B đã nhờ ông H1 ký tên bên chuyển nhượng trên giấy mua bán đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K1.

Việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên là giao dịch giữa ông B và ông K1, việc giữa ông Đoàn Trung K1 giao nhận tiền với ông Cù Huy B và các bên thỏa thuận chuyển từ tiền mua bán đất thành tiền vay cụ thể như thế nào thì ông Nguyễn Huy H1 không biết và không liên quan.

Vì vậy, việc mua bán đất giữa ông B và ông K1 không liên quan đến ông H1. Ông H1 chỉ đứng tên dùm cho ông B trên giấy mua bán đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K1. Hiện nay thửa đất mà ông H1, bà P1 ký Giấy mua bán đất với ông Đoàn Trung K1 vẫn do vợ chồng ông H1 quản lý, sử dụng.

Nay ông Đoàn Trung K1 khởi kiện ông Cù Huy B thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

*** Bị đơn ông Cù Thị B2, bà Lương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Minh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.**

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đề nghị HĐXX giải quyết buộc ông Cù Huy B phải trả cho ông Đoàn Trung K1 số tiền 200.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền nói trên theo mức 10%/năm kể từ ngày 01/01/2025 cho đến khi ông B thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

- Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Trung K1, buộc ông Cù Huy B phải trả cho ông K1 số tiền gốc là 200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cù Huy B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp kiện đòi tài sản. Bị đơn ông Cù Huy B cư trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk). Do đó vụ án thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Cù Huy B, bà Lương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Minh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung:

Ngày 26/12/2022, ông Đoàn Trung K1 chuyển khoản cho ông Cù Huy B số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 125m² (5m x 25m) thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Nguồn gốc diện tích đất nói trên là do ông Cù Huy B nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Minh P. Tuy nhiên, do diện tích đất nói trên không đủ điều kiện tách thửa và vẫn nằm trong GCNQSD đất của ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Mai P1 nên ông B đã nhờ vợ chồng ông H1, bà P1 đứng ra ký vào Bên chuyển nhượng tại Giấy mua bán đất nói trên, đồng thời ông Cù Huy B có xác nhận tại mục người làm chứng. Ông K1 và ông H1 đều xác định hiện nay việc chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được, ông K1 chưa được bàn giao đất mà ông H1 vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn ông Đoàn Trung K1 có cung cấp cho Tòa án 01 Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có thể hiện ngày 26/12/2022 ông Đoàn Trung K1 có chuyển đến số tài khoản 23023456666, tên người thụ hưởng CU HUY B tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) số tiền 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Cù Huy B vắng mặt, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Ngày 23/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đăk Lăk) có Công văn số 462/CV – TA gửi Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh Đ đề nghị Cung cấp tin của Số tài khoản 23023456666.

Tại Công văn số 516/MB – DLA của Ngân hàng TMCP Q về việc cung cấp thông tin thể hiện: Thông tin chủ tài khoản: 23023456666 như sau:

Họ và tên: Cù Huy B; ngày, tháng, năm sinh: 23/3/1985; số CCCD: 042085008559; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Sao kê tài khoản ngày 26/12/2022 có giao dịch nhận tiền từ số tài khoản: 3400125507009, số tiền 200.000.000 đồng.

Như vậy, việc giữa ông Đoàn Trung K1 với ông Cù Huy B thỏa thuận chuyển nhượng đất là có thật và ông K1 đã chuyển khoản cho ông B số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nhưng ông Cù Huy B không trả lại số tiền đã nhận cho ông K1. Do đó, căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự, ông K1 được quyền kiện đòi lại số tiền đã chuyển khoản cho ông B.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trung K1 đề nghị ông Cù Huy B trả lại cho ông K1 số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2]. Về lãi suất: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Đoàn Trung K1 yêu cầu tính lãi suất theo mức 10%/năm kể từ ngày 01/02/2023 cho đến khi ông B thực hiện xong nghĩa vụ. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu HĐXX tính lãi suất theo mức 10%/năm kể từ ngày 01/01/2025. Xét thấy, ông Đoàn Trung K1 cho rằng, sau khi không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, ông B đã thỏa thuận với ông K1 chuyển số tiền 200.000.000 đồng mà ông K1 đã chuyển khoản cho ông B thành tiền vay với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 01 năm từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024. Tuy nhiên, ông K1 không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Xét thấy, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho ông Cù Huy B, ông B biết rõ nghĩa vụ tuy nhiên không thực hiện, cũng không có ý kiến, do đó cần áp dụng Điều 166, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để buộc bị đơn ông Cù Huy B phải trả cho ông Đoàn Trung K1 số tiền lãi suất theo mức 10%/năm tính từ ngày Tòa án thụ lý vụ án, ngày 04/3/2025, cụ thể: 200.000.000 đồng x 10%/năm x 5 tháng 7 ngày = 8.818.000 đồng (làm tròn số).

Như vậy, ông Cù Huy B phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Trung K1 tổng số tiền gốc và lãi là: 200.000.000 đồng + 8.818.000 đồng = 208.818.000 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3]. Đối với Giấy mua bán đất đề ngày 27/12/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Huy H1, bà Nguyễn Thúy Minh P với ông Đoàn Trung K1, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H1 và ông K1 đều xác định hiện nay Giấy mua bán đất nói trên không còn giá trị, hiện nay các bên đã hủy bản chính của Giấy và không yêu cầu xem

xét nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Cù Huy B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức: 208.818.000 đồng x 5% = 10.441.000 đồng (làm tròn số).

- Nguyên đơn ông Đoàn Trung K1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

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 227, Điều 238, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trung K1

Buộc ông Cù Huy B phải trả cho ông Đoàn Trung K1 tổng số tiền là 208.818.000 đồng (hai trăm lẻ tám triệu tám trăm mười tám nghìn đồng) trong đó: Tiền gốc là: 200.000.000 đồng là tiền lãi là 8.818.000 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Cù Huy B phải chịu 10.441.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Đoàn Trung K1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 5.867.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Bùi Thị H nộp thay theo Biên lai số 0000836 ngày 18 tháng 02 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1)

[3]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành 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 tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 1- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Thị Hương Giang