

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 99/2022/DS-ST

Ngày: 22/11/2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
dân sự vay tài sản và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Trung Kiên**

Các hội thẩm nhân dân: + Bà **Ngô Thị Luân**

+ Bà **Thạch Thị Lan Nhung**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Khắc Duy** – Là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Mai Trường Trinh** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2022/QĐST-DS ngày 27/10/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Thành A**, sinh năm 1977;

Bà **Lưu Thị B**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A đường B, tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Lưu Thị B ủy quyền cho chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1996. Địa chỉ: thôn C, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 24/5/2021.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Phú D**, sinh năm 1982;

Bà **Phạm Thị Bích Đ**, sinh năm 1985

Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông **Ngô Trọng E**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: tổ dân phố x, thị trấn N, huyện L, Lâm Đồng.

Ông Ngô Trọng E ủy quyền cho ông **Dương Đình F**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số A đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2021.

3.2. Vợ chồng anh **Ngô Trọng G**, sinh năm 1998.

Chị **Trần Thị T**, sinh năm 2003

Địa chỉ: thôn Đ, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

3.3. **Văn phòng công chứng C**

Trụ sở: Số T đường P, Phường X, thành phố Z, Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: ông **B**— chức vụ: Trưởng văn phòng

(Tại phiên tòa: Chị C có mặt; ông F, anh G, chị T, ông B vắng mặt có đơn xin vắng mặt; vợ chồng ông D, bà Đ vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết nhau nhiều năm nên vợ chồng ông A, bà B có cho vợ chồng ông D, bà Đ vay tiền nhiều lần, cụ thể:

Ngày 01/4/2020, vợ chồng ông A, bà B có cho ông D, bà Đ vay số tiền đáo hạn Ngân hàng là 800.000.000đ. Hẹn đến ngày 01/5/2020 sẽ thanh toán, nhưng đến hẹn ông D, bà Đ vẫn không thanh toán mà lấy lý do làm ăn gặp khó khăn.

Ngày 06/10/2020, ông D, bà Đ vay thêm số tiền 920.000.000đ, hẹn đến 26/10/2020 trả. Tại thời điểm vay ông D viết giấy mượn tiền, có chữ ký của ông D, bà Đ. Hai bên thỏa thuận nếu không trả được thì ông D, bà Đ sẽ chuyển nhượng 01 miếng đất có diện tích khoảng 290m² tại xã A, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để trừ nợ. Thực tế đến hạn trả nợ ông D, bà Đ không trả được nên lập hợp đồng đặt cọc diện tích đất nói trên với giá 900.000.000đ (còn 20.000.000đ ông A, bà B cho vợ chồng ông D). Vợ chồng ông D hẹn khoảng 3 tháng sau sẽ thực hiện thủ tục sang tên nhưng đến hạn ông D, bà Đ tiếp tục vi phạm nghĩa vụ như đã hứa. Ông A, bà B đã liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà để hỏi thì được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Vì vậy, vợ chồng ông A, bà B yêu cầu vợ chồng ông D, bà Đ phải thanh toán bằng tiền mặt số tiền đã vay nhưng không có kết quả.

Vợ chồng ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ phải thanh toán số tiền gốc đã vay của vợ chồng ông A là 1.720.000.000đ. Đồng thời ông A, bà B yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 28/01/2021 ký giữa ông Ngụy Thành A và ông Nguyễn Phú D đối với diện tích đất 293m², thửa đất số 237, tờ bản đồ số 52, tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Đối với yêu cầu trả lãi thì nguyên đơn xin rút. Ngoài ra ông A, bà B không yêu cầu gì khác.

Tại đơn trình bày ý kiến ghi ngày 21/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Phú D trình bày:

Khoảng tháng 7 năm 2019, ông có mượn của bà Lưu Thị B và ông Nguyễn Thành A số tiền là 800.000.000đ với tiền lãi 3.000đ/1 triệu/1 ngày. Thời hạn là 10 ngày trả lãi 01 lần và cứ 30 ngày không trả được gốc sẽ viết lại giấy vay mượn và tiếp tục tính lãi như trên. Do thiếu vốn kinh doanh, thiếu tiền nhập hàng, cuối năm tình hình kinh tế khó khăn nên ông tiếp tục gia hạn số tiền vay và vẫn đóng tiền lãi đầy đủ là 24.000.000đ/10 ngày. Đến đầu năm 2020, tình hình dịch bệnh Covid – 19 trở nên phức tạp, tình hình kinh doanh không khá hơn, ông vẫn tiếp tục duy trì số tiền vay và trả lãi đầy đủ.

Đến tháng 10 năm 2020, do trước đó khoảng 45 ngày, ông chưa trả lãi nên số tiền tăng thêm là 120.000.000đ. Thời điểm đó bà B có kêu thêm giang hồ cùng nhóm cho vay nặng lãi đến uy hiếp vợ chồng ông phải viết lại giấy vay tiền là 920.000.000đ và nói cứ 10 ngày không trả tiền lãi thì sẽ cộng vào tiền gốc. Vợ chồng ông buộc phải làm theo.

Đến cuối tháng 01 năm 2021, vợ chồng bà B có hẹn ông lên Đà Lạt để giải quyết số tiền vay nói trên. Ông về Đà Lạt bị bà B và một nhóm côn đồ ép ông lên xe ô tô chở đi và uy hiếp ông. Đến chiều tối cùng ngày do ông không về được nhà nên gia đình ông có lên xã trình báo về sự mất tích của ông. Ngay sau khi gia đình ông lên công an xã trình báo thì vợ chồng bà B chở ông về xã trình báo về việc ông nợ tiền và sau một hồi hòa giải tại công an xã Liên Hà thì các bên giải tán. Tại thời điểm đó do cửa hàng kinh doanh đình trệ, buôn bán khó khăn dẫn đến cửa hàng phá sản.

Hiện tại vợ chồng ông không còn nhà cửa, tài sản gì. Hai vợ chồng và 03 đứa con trong đó có bé mới sinh phải rời địa phương thuê trọ nơi khác tìm việc làm nhưng chưa được. Việc số tiền vay nêu trên và lãi suất 1,66%/tháng là không đúng.

Tại đơn trình bày ý kiến ghi ngày 22/7/2021, ông D trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng công chứng C là hoàn toàn hợp pháp. Kể từ thời điểm đó đến nay ông không có ý định gì và duy trì bản hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ 11, diện tích 5038m² tại thôn Đ, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 24/5/2021 là không có căn cứ vì thửa đất nêu trên ông đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Ngô Trọng E trước thời gian tranh chấp (ngày 13/01/2021(DL)).

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 30/7/2021, ông D trình bày: Ngày 23/7/2021, ông có nhận được thông báo về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A, bà B. Ông khẳng định bản trình bày ý kiến trước ông gửi cho Tòa án trong tháng 5 về việc vợ chồng ông A, bà B khởi kiện yêu cầu trả 920.000.000đ ông đã trình bày rất rõ ràng. Ông vay của vợ chồng ông A, bà B 800.000.000đ trong thời gian dài, cứ mỗi ngày ông phải trả lãi cho ông A, bà B là 2.400.000đ, như vậy mỗi tháng ông đã trả cho ông A, bà B 72.000.000đ tiền lãi. Như vậy 800.000.000đ lên đến 920.000.000đ là do 50 ngày ông không thanh toán được tiền lãi nên tăng thêm 120.000.000đ.

Về việc khởi kiện bổ sung giấy vay nợ 800.000.000đ của vợ chồng ông A, bà B ghi ngày 01/4/2020 (DL) là cố ý sắp đặt từ trước vì theo thỏa thuận cứ 10 ngày lại viết lại giấy vay mượn 01 lần và hủy bỏ tờ giấy vay mượn cũ đi.

Tại đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 7/7/2021, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng E trình bày:

Đầu năm 2020 do có nhu cầu mua đất nên khi biết vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ có nhu cầu bán đất thì ông có liên hệ để mua.

Hai bên thỏa thuận ông nhận chuyển nhượng từ ông D, bà Đ hai thửa đất: Diện tích đất 25966m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 ; Diện tích đất 5038m², trong đó có 50m² đất ở nông thôn và 4988m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất này đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 336827 ngày 19/6/2014 và cập nhật tại trang IV ngày 22/4/2019 về việc đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.800.000.000đ. Ngày 25/02/2020, ông đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ, hẹn đến tháng 12/2020 sẽ thanh toán số tiền còn lại. Hai bên lập hợp đồng giao kèo ngày 25/02/2020 có chữ ký của ông và vợ chồng ông D, bà Đ.

Từ ngày 25/02/2022 ông tiếp quản đất, canh tác, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai, thửa đất có ranh mốc ổn định, rõ ràng.

Ngày 13/01/2021 ông thanh toán số tiền mua đất còn lại là 1.300.000.000đ và cho vợ chồng ông D, bà Đ vay thêm số tiền là 700.000.000đ. Sau đó hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng C. Tháng 02/2021 ông xây dựng nhà trên thửa đất số 498 và xây dựng trang trại heo tại thửa đất số 410 và thửa 498, còn lại thì trồng cây ăn trái và cà phê. Hợp đồng công chứng ông đã nộp vào bộ phận một cửa để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 24/5/2021, ông nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Ngày 25/5/2021, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà trả hồ sơ chuyển nhượng cho ông và Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông D, bà Đ đối với diện tích đất 5038m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 11, tại thôn Đ, xã P, huyện L.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông D, bà Đ không nhằm tẩu tán tài sản, việc ông chuyển nhượng là hợp pháp nên ông đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 263, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2021 tại Văn phòng công chứng C đối với diện tích đất 5038m², thửa số 498, tờ bản đồ số 11, tại Đ, xã P, huyện L. Trong trường hợp không có căn cứ để duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông D, bà Đ phải trả cho ông số tiền mua đất là 2.800.000.000đ. Ngoài ra ông yêu

cầu ông D, bà Đ phải thanh toán giá trị tài sản mà ông đã xây dựng, cải tạo, trồng trọt trên đất khoảng 2.100.000.000đ.

Ngày 15/7/2022, ông Ngô Trọng E có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Đồng thời ông Dương Đình F là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Trọng E có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản số 54/VPCC-TA ngày 26/7/2021, Văn phòng công chứng C, đại diện theo pháp luật ông Btrình bày: Văn phòng công chứng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất số 410, 498, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 358125, BU 336827 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Trọng E (Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 263, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 13/01/2021). Người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định. Qua kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng, tại thời điểm công chứng, tài sản chuyển nhượng không có giao dịch, không bị kê biên, ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng công chứng C đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, giao cho người yêu cầu công chứng đọc lại; Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên và công chứng viên đã chứng nhận phát hành hợp đồng nêu trên theo quy định. Nay có tranh chấp liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời ông B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 31/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Trọng G, chị Trần Thị T trình bày: Anh G là con của ông E, anh được biết việc mua bán đất giữa ông E và vợ chồng ông D, bà Đ như ông E trình bày. Việc tiếp quản đất và xây dựng mới như ông E trình bày. Toàn bộ diện tích đất là vợ chồng anh, chị đang quản lý, sử dụng giúp ông E, không phải là tài sản của vợ chồng anh, chị nên anh, chị không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời, do bận công việc nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng với bị đơn bà Phạm Thị Bích Đ nhưng bà Đ không có văn bản trình bày ý kiến và không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai tại Tòa án.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn như đã nêu trên.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng. Đồng thời căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngụy Thành A, bà Lưu Thị B về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản với vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ phải trả cho vợ chồng ông Ngụy Thành A, bà Lưu Thị B số tiền nợ gốc là 1.720.000.000đ

Hủy hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/01/2021 giữa vợ chồng ông A, bà B với vợ chồng ông D, bà Đ đối với diện tích đất 293m², thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 52, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Ngụy Thành A, bà Lưu Thị B về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ phải trả tiền lãi suất là 106.904.000đ.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng E về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ đối với diện tích đất 25.966m², thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 11 và diện tích 5.038m², thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Trọng E tự nguyện nhận chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đã được quyết toán xong nên ghi nhận và buộc ông E phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Về án phí: Vợ chồng ông D, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí về việc hủy hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Trọng E là ông Dương Đình F; vợ chồng anh G, chị T; Đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng C vắng mặt và đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc vợ chồng ông A, bà B cho rằng ông D, bà Đ có vay của vợ chồng ông, bà khoản tiền chưa trả nên ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông D, bà Đ trả nợ vay. Quá trình giải quyết vụ án ông A, bà B có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03 ngày 24/5/2021 “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 5081m², thửa đất số 489, tờ bản đồ 11, tại thôn Đ, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do vợ chồng ông D, bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Ngô Trọng E là người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông D, bà Đ nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E và vợ chồng ông D, bà Đ đối với diện tích đất Tòa án phong tỏa nên cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu trả tiền vay gốc của nguyên đơn:

Theo giấy mượn tiền do nguyên đơn xuất trình thể hiện ngày 01/4/2020, vợ chồng ông D, bà Đ có ký vay của ông A, bà B số tiền là 800.000.000đ và ngày 06/10/2020, vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ có ký vay của vợ chồng ông A, bà B số tiền là 920.000.000đ. Tổng hai khoản vay là 1.720.000.000đ. Ông D thừa nhận vợ chồng ông có vay của vợ chồng ông A, bà B số tiền vay gốc là 800.000.000đ, lãi suất là 3000đ/ triệu/ngày. Ông đã trả nhiều lần tiền lãi, nhưng do 50 ngày không trả được lãi nên có viết lại giấy vay cộng cả gốc và lãi là 920.000.000đ. Khi viết giấy vay số tiền 920.000.000đ thì hai bên sẽ hủy giấy vay tiền cũ. Tuy nhiên ông D lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó ông D, bà Đ lại xuất trình được 02 giấy vay tiền bản chính như đã nêu trên nên cần xác định ông D, bà Đ vay của ông A, bà B tổng số tiền là 1.720.000.000đ như ông A, bà B trình bày. Ông A, bà B cho rằng ông D, bà Đ chưa trả tiền, còn ông D, bà Đ cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả tiền vay cho ông A, bà B nên cần xác định ông D, bà Đ còn nợ của ông A, bà B số tiền gốc 1.720.000.000đ chưa trả là phù hợp. Nay ông A, bà B yêu cầu ông D, bà Đ phải trả là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ông A, bà B yêu cầu ông D, bà Đ trả tiền lãi trên số tiền vay 920.000.000đ, với mức lãi suất 1,66%/tháng. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông A, bà B đã rút yêu cầu trả lãi nên cần xem xét đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền lãi suất của ông A, bà B là phù hợp.

[3.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn: Theo nguyên đơn khai nhận thì do bị đơn không có tiền trả cho khoản vay 920.000.000đ nên hai bên có viết giấy đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 293m², thửa đất số 237, tờ bản đồ số 52, tại xã X, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá là 900.000.000đ, nhưng thực tế các bên không giao nhận tiền cho nhau, cũng không giao đất và giấy tờ đất cho nhau, tại thời điểm lập hợp đồng thì đất đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Do vậy, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Nay, ông A, bà B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp nên chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng E

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa diện tích đất thửa đất số 498, tờ bản đồ 11, tại thôn C, xã Đ, huyện L do vợ chồng ông D, bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Ngô Trọng E là người mua đất của vợ chồng ông D, bà Đ đối với diện tích đất bị Tòa án phong tỏa có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E và vợ chồng ông D, bà Đ đối với diện tích đất Tòa án phong tỏa. Trong trường hợp không có căn cứ để duy trì hợp đồng thì ông E yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông E.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Tòa án đã ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

Sau khi Tòa án ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì ông E có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng E là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên cần xem xét đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng E là phù hợp.

[3.5] Đối với Văn phòng công chứng C và vợ chồng anh Tuấn, chị Tình không có yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét.

[3.6] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 5 năm 2021, Tòa án đã quyết định phong tỏa diện tích đất 5038m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 11, xã Đ, huyện L thuộc quyền sử dụng của ông D, bà Đ để đảm bảo cho việc thi hành án. Sau đó, vợ chồng ông A, bà B đã có đơn xin hủy bỏ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/7/2022. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Tòa án không xem xét.

[4]. *Về chi phí tố tụng*: Tổng số tiền chi phí cho việc đo đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 50.249.000đ. Số tiền này ông Ngô Trọng E đã tạm nộp toàn bộ và ông Ngô Trọng E nhận chịu toàn bộ nên ghi nhận.

[5]. *Về án phí*:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng E do ông Ngô Trọng E rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên cần hoàn trả cho ông Ngô Trọng E số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 203; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Lưu Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Lưu Thị B số tiền nợ gốc là 1.720.000.000đ (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hủy Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 28/01/2021 giữa ông Nguyễn Thành A và ông Nguyễn Phú D đối với diện tích đất 293m², thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 52, xã X, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành A, bà Lưu Thị B về việc yêu cầu ông D, bà Đ trả tiền lãi suất của số tiền vay gốc là 920.000.000đ, theo mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày vay đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng E về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ đối với diện tích đất 25966m², thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 11 và diện tích 5038m², thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Trọng E phải chịu 50.249.000đ (Năm mươi triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn đồng) tiền chi phí cho việc đo đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông Ngô Trọng E đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ phải nộp 63.900.000đ (Sáu mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Ngụy Thành A, bà Lưu Thị B số tiền tạm ứng án phí ông A, bà B đã nộp là 39.704.000đ (Ba mươi chín triệu bảy trăm linh bốn ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015304 ngày 18/5/2021, số 0015480 ngày 20/7/2021 và số 0003380 ngày 13/7/2022 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho ông Ngô Trọng E số tiền tạm ứng án phí ông E đã nộp là 56.750.000đ (Năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015478 ngày 16/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Ngụy Thành A, bà Lưu Thị B có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22/11/2022). Ông Nguyễn Phú D, bà Phạm Thị Bích Đ; ông Ngô Trọng E; Văn phòng công chứng C; anh Ngô Trọng G, chị Trần Thị T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện Lâm Hà;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Lê Trung Kiên