TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc

Bản án số 07/2023/DSST.
Ngày 02/6/2023.
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP -TỈNH ĐẮK LẮK
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Xuân Sơn.
Các hội thẩm nhân dân: Ông Phan Bá Duy và ông Bành Trọng Bình
Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Phạm Đức Nguyên Hoàng– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.
Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Bà Ngụ Lê Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 43/2023/TLST- DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 vụ án "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST- DS ngày 10/5/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn Ông **Trần Văn L** – snh năm 1967.
Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

2/ Bị đơn Ông **Nguyễn Tá L** – sinh năm 1966.
Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
+ Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Thôn B, xã Ea Lê, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.
+ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Trần Văn Lâu trình bày:

Vào năm 2015 gia đình ông có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Tá L (L1) 01 thửa đất, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L1 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện E không có tiền rút ra để tách thửa cho ông Trần Văn L (L2) nên gia đình ông L1 đã vay của gia đình ông L2 số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) để trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách thửa đất và cam kết trả số tiền này cho gia đình ông L2 vào ngày 05/12/2022 (có giấy vay tiền đề ngày 05/6/2022). Tuy nhiên, sau khi tách thửa đất xong thì gia đình ông L1 không trả nên gia đình ông L2 đã giữ của gia đình ông L1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1.

Quá hạn nhưng gia đình ông L1 không trả nợ nên ông L2 đề nghị Tòa án buộc gia đình ông L1 trả cho gia đình ông số tiền gốc 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và tiền lãi suất theo lãi suất Ngân hàng mà hai bên đã thỏa thuận là 1%/tháng kể từ ngày vay là 05/6/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với khoản tiền 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) trước đây vợ ông là bà Nguyễn Thị C có hứa cho con của ông L1 thì hiện tại vợ chồng ông không cho nữa với lý do: Hai bên có thống nhất bằng miệng với điều kiện là nếu gia đình ông L1 trả số tiền nợ đúng hạn là ngày 05/12/2022 cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ cho con của họ số tiền đã hứa, nhưng vợ chồng ông L1 không trả đúng hẹn nên gia đình ông không cho nữa.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tá L1 đề nghị trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1 thì ông chấp nhận trả.

Bị đơn ông Nguyễn Tá L1 trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 2015 gia đình ông có chuyển nhượng cho gia đình ông Trần Văn L2 01 thửa đất, do giấy chứng nhận quyền sử đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện E do không có tiền trả để rút ra tách thửa cho ông L2 nên gia đình ông phải vay của gia đình ông L2 số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), khi vay hai bên có cam kết (bằng miệng) về lãi suất là nếu lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tách thửa được sớm thì hai bên không tính lãi, nếu tách lâu thì phải tính lãi theo lãi suất Ngân hàng trên số tiền vay.

Sau khi tách được thửa đất vào ngày 07/10/2022 thì gia đình ông không có tiền trả cho gia đình ông L2 nên ông L2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông từ đó cho đến nay.

Như vậy, hiện nay gia đình ông đang nợ của gia đình ông Trần Văn L2 số tiền gốc đã vay là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và lãi suất như hai bên đã cam kết là 1%/tháng, tính từ ngày vay, số tiền gốc và lãi suất vợ chồng ông cam kết sẽ trả thành 03 đợt trong 03 năm (năm 2023, 2024, 2025) cho gia đình ông L2 nhưng gia đình ông L2 không đồng ý nên đề nghị Tòa án xem xét. Đồng thời đề nghị Tòa án xem xét phía gia đình ông L2 có hứa (bằng miệng) là sẽ cho con ông số tiền 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)* như đã hứa. Tại phiên tòa ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị vợ chồng ông Trần Văn L2 trả cho gia đình ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1.

- *Ý kiến của bà Nguyễn Thị C*: Đồng ý với ý kiến của ông Trần Văn L2.

- *Ý kiến của bà Nguyễn Thị H*: Đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Tá L1.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa giải quyết vụ án dân sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc giải quyết vụ án.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

- Về thời hiệu khởi kiện: Đảm bảo thời hiệu theo quy định của pháp luật.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng vay tài sản là đúng.

- Về việc giải quyết vụ án: Việc vay tiền giữa ông Nguyễn Tá L1 và ông Trần Văn L2 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng vay tài sản ngày 05/6/2022 là hoàn toàn có hiệu lực. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc vay tài sản như đã nêu ở trên. Việc ông Nguyễn Tá L1 vay của ông Trần Văn L2 số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) là có thật, việc vay tiền được lập bằng văn bản được hai bên ký xác nhận. Hai bên đã thống nhất được số tiền nợ và lãi suất (01%/tháng tính từ ngày 05/6/2022) nhưng do hai bên không thỏa thuận được cách thức trả nợ nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông Nguyễn Tá L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự. Việc nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả nợ gốc và lãi suất là phù hợp cần phải chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: yêu cầu nguyên đơn là ông Trần Văn L2 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai thì việc

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, việc giữ giấy sử dụng quyền sử dụng đất của người khác mà không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai của ông Trần Văn L2 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần phải chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tá L1.

Từ các phân tích nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các Điều 117, Điều 274, Điều 275, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Tuyên: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L2: buộc ông Nguyễn Tá L1 và bà Nguyễn Thị H trả cho ông L2 số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất 01%/tháng tính từ ngày 05/6/2022 cho đến khi trả nợ xong; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tá L1: buộc ông Trần Văn L2 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho ông Nguyễn Tá L1.

- Về án phí: Buộc ông Trần Văn L2 và ông Nguyễn Tá L1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về nội dung vụ án: Tại giấy vay tiền đề ngày 05/6/2022 thể hiện ông Nguyễn Tá L1 vay của ông Trần Văn L2 số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), hạn trả tiền ngày 05/12/2022, lãi suất theo lãi suất Ngân hàng và ông Trần Văn L2 giữ của ông L1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1, gia đình ông L2 cũng hứa (bằng miệng với gia đình ông L1 là nếu trả tiền đúng hạn (trả ngày 05/12/2022) sẽ cho con của ông L1 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*). Do gia đình ông Nguyễn Tá L1 không trả tiền như cam kết nên ông L2 khởi kiện yêu cầu gia đình ông L1 trả nợ số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và nợ lãi tính từ ngày 05/6/2022 cho đến thời điểm xét xử và không cho con của ông L1 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) như đã hứa vì gia đình ông L1 không trả nợ đúng hạn như hai bên cam kết.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn Tá L1 vay của ông Trần Văn L2 số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) theo giấy vay nợ đề ngày 05/6/2022 thì đây là giao dịch tự nguyện, phù hợp quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 401 và Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó hợp đồng vay có hiệu lực, vì vậy các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Trong quá

trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa đã xác định khoản tiền ông Nguyễn Tá L1 đứng ra vay của gia đình ông L2 là nhằm mục đích thiết yếu cho gia đình nên cần buộc hai vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ chung. Đồng thời khoản tiền ông Trần Văn L2 cho ông Nguyễn Tá L1 vay thì cũng là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn L2 để buộc vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C số tiền vay gốc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

[3] Về lãi suất: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn và các bên đương sự thỏa thuận với nhau mức lãi suất 1%/tháng/số tiền gốc là phù hợp với quy định tại Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận. Về thời hạn tính lãi các bên thống nhất, cụ thể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là 11 tháng 27 ngày (từ ngày 05/6/2022 đến ngày 02/6/2023) là: 100.000.000đồng x 1%/tháng x 11 tháng 25 ngày = 11.900.000 đồng.

Như vậy, vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C số tiền gốc, lãi là 111.900.000đ (một trăm mười một triệu chín trăm nghìn đồng).

[4] Đối với khoản tiền vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C hứa cho con ông L1, bà H 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*), do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết nên phía ông L2 không cho gia đình ông L1 số tiền này là hợp lý, đồng thời quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa các bên chỉ trình bày bằng miệng không có giấy tờ để xác định điều kiện tặng cho nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét việc vợ chồng ông Trần Văn L2 không đăng ký kinh doanh cầm cố, thế chấp tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nhằm mục đích bảo đảm khoản vay nên việc vợ chồng ông L2 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L1 là không đúng quy định pháp luật, Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1, buộc vợ chồng ông L2 phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông L1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1.

[6] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 105, Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều

280, Điều 401, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- *Tuyên xử*: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn L2 và chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tá L1.

1/ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C số tiền gốc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và tiền lãi (tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/6/2023) là 11.900.000đ (*mười một triệu chín trăm nghìn đồng*). Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 111.900.000đ (một trăm mười một triệu chín trăm nghìn đồng).

2/ Buộc vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DG 637114 do UBND huyện E cấp ngày 07/10/2022 cho hộ ông Nguyễn Tá L1.

Trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền thì bên đó phải trả lãi với mức lãi suất được xác định theo thỏa thuận của các bên là 1%/tháng đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 các 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.

3/ Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.595.000đ (*năm triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố ông L1 đã nộp theo biên lai số 0010439 ngày 27/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, vợ chồng ông Nguyễn Tá L1, bà Nguyễn Thị H còn phải nộp 5.295.000đ (*năm triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010386 ngày 04/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, trả lại cho ông Trần Văn L2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 2.200.000đ *(hai triệu hai trăm nghìn đồng).*

4/ Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo

phần bản án có liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

+ Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi cục THA dân sự huyện ;
- Lưu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa.
(đã ký)

Bùi Xuân Sơn