

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST

Ngày: 27 - 3 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và đòi lại GCNQSDĐ

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Thương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Minh Thư

- Bà Đinh Thị Thanh Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thanh Thủy – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Thương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2023/TLST-DS ngày 05/6/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn G, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Quảng M, sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ cư trú: Khu dân cư I, tổ dân phố T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bùi Thị T, sinh năm 1980. Có mặt

Địa chỉ cư trú: Khu dân cư I, tổ dân phố T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Văn phòng Công chứng Ngô Văn H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn H – Trưởng Văn Phòng. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các bản trình bày, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn G trình bày:*

Ông và ông Quảng M có quen biết và là bạn bè nhau nên ông có rủ ông M cùng làm trang trại nhằm mục đích tăng giá trị đất lên rồi bán đất. Ông có quyền sử dụng đất còn ông M góp tiền đầu tư. Để thể hiện thiện chí và để cho ông M có niềm tin đầu tư làm trang trại thì ông tự nguyện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 729130 đối với số thửa số 451, tờ bản đồ số 4, xã T của cho ông M (thời gian giao giấy vào khoảng tháng 9 năm 2021). Sau khoảng 02 (hai) tháng kể từ ngày giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thì ông M không thực hiện việc xây dựng trang trại nên ông có đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M không đưa và có nói là vẫn muốn đầu tư làm trang trại. Ông Mên yêu c ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M mới an tâm đầu tư làm trang trại. Vì vậy, hai bên thống nhất viết “Giấy bán đất” với nội dung ông M đặt cọc cho ông 100.000.000 đồng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, Tịch Ấn Đ, thành phố Q với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Giấy này do chính tay ông viết theo ý của ông M vì lúc này ông M đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Trên thực tế thì không phải ông và ông M thỏa thuận mua bán đất mà chỉ là để tạo niềm tin với nhau trong việc đầu tư làm trang trại để tăng giá trị đất. Sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng C ngày 12/4/2022 đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, xã T, thành phố Q. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M nộp hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho ông M là không đúng theo thỏa thuận nên ông mới làm đơn ngăn chặn, khởi kiện ra Tòa án. Ông thừa nhận là đã nhận chuyển khoản từ tài khoản của bà Bùi Thị T số tiền 291.000.000 đồng và bà T có nộp 9.000.000 đồng tiền đầu giá Ki-ốt do ông đứng tên, tổng cộng 300.000.000đồng

Do vậy, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng C ngày 12/4/2022 giữa ông với ông Quảng M là vô hiệu. Ông đồng ý trả lại số tiền 300.000.000đ số tiền nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà T; Yêu cầu ông M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 729130, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08819 do Ủy

ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 được chỉnh lý sang tên ông ngày 20/12/2021 cho ông.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Văn G thay đổi yêu cầu khởi kiện và thống nhất thỏa thuận với bị đơn ông Quảng M cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T như sau: Ông G đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn G với ông Quảng M được Công chứng tại Văn phòng C ngày 12/4/2022; Ông G đồng ý trả lại cho ông Quảng M số tiền 300.000.000đ và các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng. Bị đơn ông Quảng M đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 729130, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08819 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 được chỉnh lý sang tên cho ông Bùi Văn G ngày 20/12/2021.

*Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Quảng M trình bày như sau:*

Vào ngày 10/01/2022, ông Giàu c1 đến nhà ông đặt vấn đề chuyển nhượng mảnh đất trồng cây lâu năm tại xã T cho ông. Lúc đó ông không có ý định là sẽ mua đất của ông G nhưng do ông G nhiều lần trực tiếp đến nhà trao đổi, thuyết phục nên ông đồng ý mua thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, diện tích 863,1m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ngày 19/01/2022, ông G tự nguyện đến nhà ông viết giấy tay chuyển nhượng đất nói trên cho ông và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thẻ căn cước công dân của ông G cho ông giữ. Ông có chuyển khoản đặt cọc cho ông G 100.000.000 đồng. Ngày 12/4/2022, ông G điện thoại cho ông đến Văn phòng công chứng Ngô Văn H để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại Văn phòng C, ông và ông G đã tự nguyện ký hợp đồng và công chứng xong. Ngày 13/4/2022, ông đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, chi nhánh thành phố Q đề nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông đã chuyển đủ số tiền 300.000.000đồng cho ông G. Tuy nhiên, ông G yêu cầu ông phải chuyển thêm cho ông G số tiền 150.000.000 đồng nếu không chuyển tiền thêm thì ông G sẽ làm đơn tạm dừng việc đăng ký biến động. Xét thấy yêu cầu của ông G quá vô lý nên ông không chuyển tiền cho ông G và ông G đã làm đơn ngăn chặn; đồng thời, ông G khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông Giàu c1 nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 300.000.000đồng và lãi suất 10%/năm từ ngày 12/4/2022 đến nay.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông Quảng M thỏa thuận thống nhất với nguyên đơn ông Bùi Văn G: Ông M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn G và ông Quảng M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, diện tích 863,1m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, thành phố Q được Văn phòng C chứng thực ngày 12/4/2022; ông M đồng ý nhận lại số tiền 300.000.000đ của ông Bùi Văn G và

không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng. Đồng thời ông Quảng M đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn G.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày thống nhất như bị đơn. Tại phiên tòa bà T đồng ý thống nhất với nguyên đơn và bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất việc nguyên đơn trả lại 300.000.000 đồng cho bị đơn và bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn H do ông Ngô Văn H đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 12/04/2022, ông Bùi Văn G cùng với ông Quảng M đến Văn phòng công chứng Ngô Văn H để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, diện tích 863,1m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, thành phố Q. Công chứng viên Ngô Văn H đã trực tiếp kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn G cùng với ông Quảng M.

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ và đảm bảo tính pháp lý nên tiến hành dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Bùi Văn G cùng với ông Quảng M tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng. Sau khi hai bên đọc xong dự thảo hợp đồng ông Bùi Văn G và ông Quảng M đều đồng ý và không có ý kiến gì. Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên nghe. Tiếp đó Công chứng viên Ngô Văn H hướng dẫn cho ông Bùi Văn G cùng với ông Quảng M ký từng trang vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cuối hợp đồng có ghi câu “Tôi đã đọc và đồng ý”, đồng thời Bùi Văn G cùng với ông Quảng M đã tự nguyện điểm chỉ tay ngón trỏ phải và ngón trỏ trái vào Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xong Công chứng viên Ngô Văn H ký Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển bộ phận văn thư vào sổ đóng dấu, thu tiền phí công chứng và giao hợp đồng cho hai bên nhận.

Như vậy, ông Bùi Văn G cùng với ông Quảng M tự nguyện đến Văn phòng C, tỉnh Quảng Ngãi để làm thủ tục và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục về công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định của pháp luật về công chứng.

*- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là

phù hợp với quy định pháp luật không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Tại phiên tòa, sau khi tranh luận các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Các đương sự thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn G và ông Quảng M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4 diện tích 863,1m<sup>2</sup> tại Thôn T, xã T, thành phố Q được Văn phòng C; Quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022.

Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đồng cho bị đơn và bị đơn đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 729130, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08819 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn G1 ngày 30/8/2019 được chỉnh lý biến động sang tên ông G tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 20/12/2021 cho ông Bùi Văn G.

[2] Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Án phí 300.000đ nguyên đơn và bị đơn mỗi bên tự nguyện chịu 150.000đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 235, 266, 267, 271, và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn G và ông Quảng M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4 diện tích 863,1m<sup>2</sup> tại Thôn T, xã T, thành phố Q được Văn phòng C; Quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022

2. Nguyên đơn ông Bùi Văn G có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cho bị đơn ông Quảng M.

3. Bị đơn ông Quảng M có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 729130, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08819 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn G1 ngày 30/8/2019

được chỉnh lý biên động sang tên ông G tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 20/12/2021 cho ông Bùi Văn G.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Văn G, bị đơn ông Quảng M mỗi người chịu 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ cho nguyên đơn ông Bùi Văn G số tiền 150.000đồng do đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0002930 ngày 28/6/2022 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, hoàn trả lại cho ông Bùi Văn G số tiền 150.000đồng.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Văn phòng công chứng Ngô Văn H có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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, 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 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 Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Chí Thương**