

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: 10/2025/DS-ST

Ngày: 18-02-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng vay tài sản

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: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Thanh Vân
- Ông Phạm Ngọc Diện

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2024/TLST - DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 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 06/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Hẻm D N, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công M, sinh năm 1991. Địa chỉ: Hẻm B L, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng P, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông M, bà P có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Công M trình bày: Ngày 22/8/2023 bà

Lương Thị H và bà Nguyễn Hồng P thỏa thuận bà P chuyển nhượng cho bà H diện tích đất có kích thước 8x45m thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 36 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 900.000.000đồng, bà H đã giao cho bà P số tiền 350.000.000đồng, hai bên thỏa thuận bà P làm thủ tục tách thửa sau đó sẽ chuyển nhượng cho bà H nhưng sau đó bà P không tiến hành làm thủ tục tách thửa nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Vì vậy, bà H đã yêu cầu hủy giấy mua bán viết tay lập ngày 22/8/2023, không mua đất nữa và yêu cầu bà P trả tiền. Ngoài ra, sau khi bà H giao cho bà P 350.000.000đồng thì bà P còn vay thêm 50.000.000đồng của bà H để đi làm sổ và bà P còn giao thêm cho bà H 14 triệu để làm hàng rào, sau khi không mua đất nữa thì bà P đã trả cho bà H tổng cộng được 110 triệu đồng, số tiền còn lại 304 triệu đồng bà P không trả cho bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 22/8/2023 và yêu cầu bà P phải trả cho bà H 304 triệu đồng. Ngày 06/02/2025 bà H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 22/8/2023 và yêu cầu bà P phải trả cho bà H số tiền 290.000.000đồng. Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng P trình bày: Ngày 22/8/2023 giữa bà và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng đất và hai bên đã thống nhất lập giấy bán đất ngày 22/8/2023, theo đó bà chuyển nhượng cho bà H diện tích đất có kích thước 8x45m thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 36 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 900 triệu, bà H đã giao cho bà P số tiền 350.000.000đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày bà P không thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng là không đúng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và cho đến nay thì giấy chứng nhận của thửa đất trên bà P vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng E ở Đ, bà H biết việc này nhưng vẫn đồng ý mua. Về thời hạn thực hiện hợp đồng thì giữa hai bên không ghi trong giấy mua bán ngày 22/8/2023, ở ngoài hai bên cũng không thỏa thuận rõ ràng với nhau vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đang thế chấp ở ngân hàng, hiện nay bà P đang bị bệnh nên hai bên thống nhất khi nào bà P chữa khỏi bệnh, lấy sổ từ ngân hàng về thì làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng. Trong thực tế, sau 02 tháng kể từ ngày 22/8/2023 thì bà H đã điện thoại cho P nói không mua đất nữa và yêu cầu bà P trả tiền thì bà P cũng đồng ý nhưng khi đó bà P đã sử dụng số tiền bà H đưa để đi chữa bệnh nên không thể trả ngay và bà P có nói với bà H sẽ trả dần. Đối với việc bà H yêu cầu bà P trả 304 triệu thì bà P có ý kiến như sau: Sau khi bà H nói không mua đất nữa thì bà P đã trả cho bà H được 70 triệu đồng, còn số tiền 50 triệu đồng là tiền bà P vay bà H trước khi mua đất chứ không phải mượn để đi làm sổ như nguyên đơn trình bày, số tiền này không liên quan đến việc mua đất và bà P đã trả được cho bà H 40 triệu đồng, đối với số tiền 14 triệu làm hàng rào bà H yêu cầu bà P phải trả thì bà P không đồng ý vì đây là bà H yêu cầu bà P làm hàng rào, mức đất theo ý của bà H chứ bà P không tự làm, hiện nay thì cây đã chết, đất thì bà H mức không còn như hiện trạng ban đầu, hiện nay bà P chỉ còn nợ bà H 280 triệu tiền mua bán đất và 10 triệu tiền vay, tổng cộng là 290.000.000đồng. Vì vậy, bà P chỉ đồng ý trả

cho bà H 290 triệu đồng nhưng bà P đề nghị được trả dần vì hiện nay bà P đang bị bệnh không có khả năng trả một lần.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng bà P vắng mặt nên không hòa giải được và Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho bà P nhưng bà P không có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 22/8/2023 giữa bà H và bà P và yêu cầu bà P phải trả cho bà H 290.000.000 đồng. Bị đơn bà P đề nghị nguyên đơn cho thời hạn 06 tháng thì bà đồng ý trả cho nguyên đơn 290.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý cho thời hạn trên thì bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 22/8/2023 giữa bà H và bà P, buộc bà P phải trả cho bà H 290.000.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị buộc bà Nguyễn Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H.

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 các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2023 giữa bà H với bà P, yêu cầu bà P phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 290.000.000 đồng trong đó có 280.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất, 10.000.000 đồng là tiền bà P vay chưa trả cho bà H. Bị đơn bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa nguyên đơn bà Lương Thị H với bị đơn bà Nguyễn Hồng P.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Nguyễn Hồng P cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 22/8/2023 giữa bà H và bà P có lập 01 hợp đồng về việc chuyển nhượng đất với nội dung bà Nguyễn Hồng P chuyển nhượng cho bà H diện tích đất có kích thước 8x45 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 36 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 900 triệu, bà H đã giao cho bà P số tiền 350.000.000đồng, hai bên thỏa thuận bà P làm thủ tục tách thửa sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H theo quy định. Theo nguyên đơn sau khi thỏa thuận thì bà P không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng, bà H đã nhiều lần trao đổi nhưng bà P không thực hiện nên bà H mới khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/8/2023 và yêu cầu bà P trả tiền.

Quá trình làm việc tại Tòa án bà P xác định việc giữa hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay ngày 22/8/2023 để chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, việc chưa thực hiện tách thửa là do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, khi hai bên ký kết hợp đồng thì bà H cũng biết việc này nhưng bà H không có ý kiến gì. Sau 02 tháng thì bà H nói không mua đất nữa thì bà P cũng đồng ý và đã trả cho bà H 70.000.000đồng, số tiền còn lại bà P sẽ trả dần cho bà H.

Như vậy, bà H và bà P ký kết giấy mua bán đất ngày 22/8/2023 nhưng sau đó giữa hai bên đã thống nhất hủy giấy này và thống nhất bà P có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 350.000.000đồng đã nhận, cụ thể ngày 16/5/2024 bà P đã chuyển trả cho bà H 70.000.000đồng (bút lục 06-07) và giữa hai bên có nhắn tin với nhau qua ứng dụng messenger, theo tài liệu do nguyên đơn xuất trình là tin nhắn qua ứng dụng messenger giữa bà H với bà P vào ngày 17/6/2024 có nội dung: *“Tiền đất e đưa chị là 350 triệu chị chuyển lại cho e 70 triệu giờ chị còn thiếu e 280 triệu tiền đất nữa e nha! Ngày 25/6 chị gửi nha”, “Tổng tiền đất 280 triệu và tiền mượn công việc riêng 10 triệu là 290 triệu e àh”* (từ bút lục 03 đến 05), tại phiên tòa bà P thừa nhận đoạn hội thoại trên là bà nhắn tin cho bà H vào ngày 25/6/2024. Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn bà P đồng ý trả cho nguyên đơn 290.000.000đồng nhưng tại phiên tòa hôm nay bà P thay đổi ý kiến không đồng ý hủy giấy mua bán đất ngày 22/8/2023 và không đồng ý trả cho bà H 290.000.000đồng, bà P cho rằng lý do bà thay đổi ý kiến là do bà bị bà H lừa nhắn tin với nội dung như trên chứ thực tế bà không hứa ngày 25/6/2024 sẽ trả tiền cho bà H nhưng bà P không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Ngoài ra, theo bị đơn thì hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên bị đơn vẫn đang thế chấp tại ngân hàng E để vay tiền chưa giải

chấp. Bên cạnh đó, cả hai bên đương sự cùng không xác định được diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có kích thước 8x45m có đủ điều kiện để tách thửa hay không. Tại phiên tòa bà P yêu cầu nguyên đơn cho thời hạn 06 tháng thì sẽ đồng ý trả số tiền 290.000.000đồng cho nguyên đơn nhưng người đại diện theo ủy quyền đơn không đồng ý và xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo tài liệu có trong hồ sơ và theo lời trình bày của các đương sự thì thực tế giữa bà H và bà P đã có sự thỏa thuận về việc hủy giấy bán đất ngày 22/8/2023 vì bà P đã chuyển khoản trả lại cho bà H 70.000.000đồng vào ngày 16/5/2024 và hẹn ngày 25/6/2024 sẽ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 280.000.000đồng và 10.000.000đồng tiền vay nhưng đến hạn bà P không trả nên ngày 09/7/2024 bà H mới nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy bán đất ngày 22/8/2023 giữa bà Lương thị H với bà Nguyễn Hồng P. Buộc bà Nguyễn Hồng P phải có trách nhiệm trả cho bà Lương Thị H số tiền 290.000.000đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 203 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với bà Nguyễn Hồng P.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy bán đất ngày 22/8/2023 giữa bà Lương Thị H với bà Nguyễn Hồng P đối với diện tích đất có kích thước 8x45 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc bà Nguyễn Hồng P phải có trách nhiệm trả cho bà Lương Thị H số tiền 290.000.000đồng (hai trăm chín 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.

2. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Hồng P phải chịu 14.800.000đồng (mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18/02/2025) 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;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Như Quỳnh

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thạch Thị Lan Nhung

Đinh Văn Cương

Nguyễn Thị Như Quỳnh