

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

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

Bản án số: **37/2023/DS-ST**

Ngày 28-7-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Biên

Các Hội thẩm nhân dân: bà Lê Thị Sáu

bà Nguyễn Thị Tài

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: bà Lâm Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 187/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà **Hồ Thị Ánh N**, sinh năm 1962. Địa chỉ: tổ 6, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

- *Bị đơn:* bà Ka T, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: số 49/20, tổ 14, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo uỷ quyền:* ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1967. Địa chỉ: thôn 1, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Phạm Thị Tố T**, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: số 202 đường H, tổ 17, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

2. Chị **Ka L**, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: số 30/01/16 H, tổ 15, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2022, ngày 08/5/2022 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh N trình bày: năm 2019 bà N cho bà T vay số tiền 450.000.000 đồng để bà T cho bà Ka L vay lại, thời hạn vay 01 tháng. Đến hạn

bà Ka L không trả được tiền cho bà T nên bà Ka L giới thiệu chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ 28, thị trấn L, huyện B của bà Ka T để chuyển nhượng cho bà N với giá 150.000.000 đồng/sào, bà không muốn nhưng do bà T rủ mua chung nên bà và bà T đến gặp và được sự đồng ý của bà Ka T cản trừ hết nợ. Hai bên lập giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 24/01/2019 (thực tế là ngày 24/01/2020), giấy chuyển nhượng đất do bà N viết, trong số tiền 450.000.000 đồng đã ghi trong giấy chuyển nhượng thì 250.000.000 đồng bà N thanh toán để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng, còn 200.000.000 đồng là tiền cản trừ nợ mà chị Ka L trước đó nợ của bà Phạm Thị Tô T. Nhưng sau đó, tại văn phòng công chứng bà Ka T đổi ý không chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà N nữa mà thống nhất chuyển nhượng cho bà T. Do vậy, bà N yêu cầu bà Ka T trả lại cho tôi số tiền 450.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: việc chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ 28, thị trấn L, huyện B giữa bà Ka T với bà N thì bà Ka T đồng ý nhưng sau đó bà T, bà Ka T, bà N thống nhất thoả thuận để bà Ka T chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ka T, bà T đã được giải quyết tại bản án số 133/2021/DSPT ngày 21/12/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, do vậy nay bà N khởi kiện yêu cầu bà Ka T trả lại số tiền 450.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 28, thị trấn L, huyện B thì bà Ka T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Tô T trình bày: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ka T và bà T đã được giải quyết tại bản án số 133/2021/DSPT ngày 21/12/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Bà hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị bà Ka T trả lại cho bà N số tiền 450.000.000 đồng.

- Chị Ka L trình bày: vào đầu năm 2019, chị vay của bà Phạm Thị Tô T số tiền gốc là 450.000.000 đồng. Số tiền gốc này chị chưa trả cho bà T vì người chị vay tiền hộ nhưng họ không vay lại ngân hàng được nên không có tiền để chị trả cho bà T. Sau khoảng 02 tháng chị lại được người ta nhờ vay tiền đáo hạn ngân hàng nên chị gọi điện thoại thì bà T cho cho vay 02 hợp đồng là 300.000.000 đồng (mỗi hợp đồng 150 triệu đồng). Sau khoảng 10 ngày chị trả cho bà T 10.000.000 đồng tiền gốc, bà T viết lại giấy vay gốc và gộp 02 khoản nợ trên (sau khi trừ đi 10.000.000 đồng tiền gốc) là 740.000.000 đồng. Đến khoảng ngày 20/12/2019, chị trả cho bà T được 30.000.000 đồng, sau khoảng 01 tuần chị tiếp tục trả cho bà T 70.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 640.000.000 đồng.

Sau đó chị giới thiệu (môi giới) cho bà T và bà Hồ Thị Ánh N mua chung diện tích đất 4.714m² đất thuộc thửa 252, tờ bản đồ 28, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của bà Ka T (là di của chị) với giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng và chị nói sẽ trả cho bà T 200.000.000 đồng (trừ vào tiền mua đất của bà Ka T) thì bà T và bà N đồng ý nên trong giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/01/2019 (thực tế là ngày 24/01/2020) ghi nội dung “*Đã chồng trước 450 triệu*” nhưng thực

té bà N chỉ đưa 250.000.000 đồng (*để bà Ka T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng*) còn số tiền 200.000.000 đồng là trừ vào tiền chị nợ bà T. Sau đó giữa bà T và bà N thống nhất để bà Ka T chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà T và ông B nên bà T thanh toán thêm số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 320.000.000 đồng thì giữa bà T, bà Ka T và chị Ka L thỏa thuận chị Ka L phải có trách nhiệm trả cho bà Ka T (*tại giấy cam kết không nhớ ngày*) nhưng sau đó bà Ka T không đồng ý với việc trả nợ thay nên bà Ka T đã khởi kiện bà T trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bà T đã khởi kiện chị Ka L trong các vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” và đã được Toà án giải quyết xong, hiện nay các bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Nay bà N khởi kiện buộc bà Ka T phải trả số tiền 450.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 24/01/2019 thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Toà án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Toà án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh N về việc yêu cầu buộc bà Ka T phải trả lại số tiền 450.000.000 đồng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2019; về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* chị Ka L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* bà Hồ Thị Ánh N khởi kiện yêu cầu buộc bà Ka T phải trả lại số tiền 450.000.000 đồng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2019, bị đơn bà Ka T không đồng ý vì cho rằng vụ việc đã được giải quyết tại bản án số 133/2021/DS-PT ngày 21/12/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nên xác định quan hệ là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền của Toà án giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời

trình bày của các đương sự thể hiện:

Theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2019 (*thực tế là ngày 24/01/2020*) thì bà Ka T chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho bà Hồ Thị Ánh N và ông Nguyễn Tất T, giấy chuyển nhượng do bà N viết. Về nội dung “*đã chồng trước 450.000.000 đồng, hẹn 20 ngày sau công chứng sẽ thanh toán số tiền còn lại*” bà N thừa nhận trong số tiền 450.000.000 đồng ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 24/01/2019 thực tế bà N chỉ mới thanh toán cho bà Ka T 250.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, còn đối với 200.000.000 đồng là căn trừ khoản nợ mà chị Ka L trước đó vay của bà Phạm Thị Tố T (*điều này cũng được bà N, bà Ka T, bà T và chị Ka L thừa nhận trong quá trình giải quyết tại bản án số 47/2021/DS-ST ngày 31-8-2021 của Tòa án nhân dân huyện B và bản án số 133/2021/DSPT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng*). Đến ngày 14/02/2020, trước khi tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công Nguyễn Thị Thanh L (số 81 đường L, thị trấn L, huyện B, Lâm Đồng) thì giữa bà T và bà N thoả thuận để vợ chồng bà T đứng tên, bà T có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền mà bà N đã bỏ ra trước đó và bà T đã đưa (thanh toán) cho bà Ka T 100.000.000 đồng nên bà Ka T đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công Nguyễn Thị Thanh L công chứng ngày 17/02/2020. Do bà T không thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất còn lại nên bà Ka T đã khởi kiện bà Phạm Thị Tố T về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và đã được giải quyết tại bản án số 47/2021/DS-ST ngày 31-8-2021 của Tòa án nhân dân huyện B và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 133/2021/DSPT ngày 21/12/2021 nay đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, bà N cho rằng tại văn phòng công chứng bà Ka T dối ý không chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà N mà thống nhất chuyển nhượng cho bà T là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Ka T với bị đơn bà Phạm Thị Tố T thì bà N trình bày: bà T có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền mà bà N đã bỏ ra trước đó (*biên bản ghi lời khai ngày 19/3/2021*). Ngoài ra, số tiền 450.000.000 đồng chị Ka L nợ bà T, bà T đã khởi kiện và đã được Tòa án giải quyết tại quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 21/2022/QĐST-DS ngày 26/12/2022 đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, đối với số tiền 250.000.000 đồng mà bà T chưa trả thì bà N có quyền khởi kiện bà T nhưng bà Hồ Thị Ánh N không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những cơ sở nêu trên, nay bà N khởi kiện yêu cầu buộc bà Ka T phải trả lại số tiền 450.000.000 đồng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2019 thì không có cơ sở chấp nhận là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng bà Hồ Thị Ánh N là người già trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Ánh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Ka T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ánh N về việc buộc bà Ka T phải trả lại số tiền 450.000.000 đồng theo giấy sang nhượng viết tay ngày 24/01/2019.

2. Về án phí: bà Hồ Thị Ánh N được miễn số tiền 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- THADS huyện B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Trần Văn Biên