

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

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

Bản án số: **39/2023/DS-ST**

Ngày: 28 - 8 - 2023.

V/v tranh chấp: *Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ giữa anh T và bà
M, anh G.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày **28** tháng **8** 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 sơ thẩm thụ lý số 142/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh **Bùi Vy Thế T**, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Số 28 đường Hai Bà Trưng, Tổ dân phố 1, Thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hồng P**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện K, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền lập ngày 12 tháng 12 năm 2022. (có mặt).

* **Bị đơn:** Bà **Dương Thị M**, sinh năm: 1950 và anh **Trần Đức G**, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Số 41/2 đường Trần Phú, phường L, Thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt).

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Trần Thị Mỹ X**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số 41/2 đường Trần Phú, phường L, Thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 7 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Bùi Vy Thế T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng P trình bày:

Vào ngày 11/02/2021 qua sự giới thiệu của anh Nguyễn Huỳnh Bảo Q thì anh T đã đến gặp bà M để trao đổi về việc mua bán đất. Bà M có cho anh T xem 01 bản phôi tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính đang thế chấp ở ngân hàng). Sau khi trao đổi thống nhất thì bà M có lập giấy bán đất cho anh T diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 50m với giá tiền 50.000.000đ/m ngang thành tiền là 250.000.000đ. Anh T đã giao đủ số tiền 250.000.000đ cho bà M, anh G và hẹn trong thời hạn 06 tháng phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và sang tên cho anh T.

Đến ngày 07/5/2021 anh T và anh Q có đến nhà bà M thì bà M nói bà có nhu cầu bán thêm 20m ngang nữa với giá 1.000.000.000đ, anh T đồng ý mua nên hai bên đã lập giấy bán đất với tổng diện tích của 02 lần mua là lô đất có diện tích chiều ngang 25m, chiều dài 50m với tổng số tiền là 1.250.000.000đ thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 61 xã Lộc Ngãi, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 138787 do UBND huyện B cấp ngày 27/12/2014 mang tên bà Vũ Thị Thanh Z (ngày 09/01/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã điều chỉnh tên người sử dụng đất sang cho bà Dương Thị M).

Sau khi lập giấy bán đất, anh T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000đ (giao tiền 02 lần) cho bà M cùng con trai là anh G và bà M cùng con trai là anh G phải làm thủ tục tách sổ và sang tên cho anh T trong thời hạn 03 tháng (tức là đến ngày 07/8/2021). Đến hẹn anh T không thấy bà M và anh G làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Anh T cho người xuống hỏi thì được biết bà M đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ tài sản trên cho con gái là bà Trần Thị Mỹ X từ trước khi lập giấy bán đất cho anh T. Anh T yêu cầu trả lại số tiền đã nhận nhưng bà M và anh G không đồng ý.

Vì vậy, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy bán đất lập ngày 07/5/2021; buộc bà M cùng anh G phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền đã nhận là 1.250.000.000đ, không yêu cầu tính lãi suất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Bị đơn bà Dương Thị M trình bày:

Xuất phát từ việc con trai bà là anh G có vay mượn số tiền 250.000.000đ của anh T và không còn khả năng trả nợ, nên vào ngày 11/02/2021 khi bà M ở nhà một mình và đang bị ốm, không có con bà ở nhà thì anh T có đến và yêu cầu bà M phải trả tiền, khi bà M bảo không có tiền trả thì anh T bảo bà thế chấp 05m đất cho anh T để làm tin nhưng bà M nói rằng bà đã ủy quyền toàn bộ đất cho con gái rồi nên bà không đồng ý thì anh T hù dọa nên bà M buộc phải ký vào giấy bán đất, còn thực tế thì bà M không nhận tiền của

anh T. Nay anh T khởi kiện thì bà M không đồng ý.

Bị đơn anh Trần Đức G trình bày:

Do bạn bè giới thiệu nên vào khoảng thời gian trước tháng 02/2021 anh G có vay của anh T số tiền 250.000.000đ. Do không có khả năng trả nợ nên vào ngày 11/02/2021 anh T có yêu cầu anh G viết giấy bán đất, mục đích là để làm tin chứ không phải mua bán nên anh G có viết 01 giấy bán đất và ký tên trước, nhưng do đất đứng tên bà M - là mẹ ruột của anh G nên anh T đã tự ý đến nhà đưa giấy cho bà M ký sau. Sau đó anh G đã trả tiền được 02 lần tổng cộng 50.000.000đ và chỉ còn nợ số tiền 200.000.000đ thì anh T đồng ý cho anh G trả nợ dần nên hai bên đã hủy bỏ (xé bỏ) giấy mua bán đất nêu trên. Còn đối với giấy bán đất lập ngày 07/5/2021 thì anh G cho rằng anh và mẹ anh không viết và cũng không ký vào giấy này.

Vì vậy, anh G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T và đồng ý trả lại cho anh T số tiền vay còn nợ là 200.000.000đ, không đồng ý trả lãi suất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ X trình bày:

Bà X chỉ nghe bà M (mẹ ruột) và anh G (em ruột) nói việc anh G có vay của anh T số tiền 250.000.000đ và không có khả năng trả nợ. Còn thực tế thì bà M và anh G không bán đất và cũng không nhận tiền của anh T. Do diện tích đất này bà M đã làm thủ tục tặng cho và đã sang tên cho bà X từ trước đó nên bà X không liên quan gì đến việc khởi kiện của anh T.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn anh Bùi Vy Thế T có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị: Tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ viết và chữ ký của bà Dương Thị M và anh Trần Văn G trong giấy mua bán đất ngày 07/5/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Bùi Vy Thế T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Dương Thị M và anh Trần Đức G. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

[2]. Về nội dung:

Bà M là chủ sử dụng diện tích 3.361,7m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 61 xã Lộc Ngãi, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 138787 do UBND huyện B cấp ngày 27/12/2014 mang tên bà Vũ Thị Thanh Z (ngày 09/01/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã điều chỉnh tên người sử dụng đất sang cho bà Dương Thị M).

Vào ngày 07/5/2021 bà M cùng con trai là anh G đã viết giấy tay bán cho anh T một phần thửa đất nói trên với diện tích 25m x 50m = 1.250m² với giá 1.250.000.000đ, anh T đã thanh toán đủ tiền và thỏa thuận đến ngày 07/8/2021 thì bà M và anh G phải làm xong thủ tục tách thửa và sang tên cho anh T. Đến hạn nhưng bà M và anh G vẫn chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên cho anh T theo quy định của pháp luật. Sau nhiều lần yêu cầu trả lại tiền nhưng bà M và anh G không đồng ý nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thì thấy rằng:

Vào ngày 11/02/2021 sau khi thỏa thuận thì anh T đã đến gặp bà M, anh G để trao đổi về việc mua bán đất. Sau đó bà M và anh G (anh G là người trực tiếp viết giấy) và ký tên vào giấy bán đất cho anh T diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 50m với giá tiền 50.000.000đ/m ngang, tổng số tiền là 250.000.000đ. Anh T đã giao đủ số tiền 250.000.000đ cho bà M, anh G và hẹn trong thời hạn 06 tháng phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và sang tên cho anh T.

Đến ngày 07/5/2021 được biết bà M có nhu cầu bán thêm 20m ngang nữa với giá 1.000.000.000đ, anh T đồng ý mua nên hai bên đã lập lại 01 giấy bán đất mới với tổng diện tích của 02 lần mua là lô đất có diện tích chiều ngang 25m, chiều dài 50m với tổng số tiền là 1.250.000.000đ thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 61 xã Lộc Ngãi, huyện B.

Sau khi lập giấy bán đất lần 2, anh T đã giao thêm số tiền 1.000.000.000đ cho đủ số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000đ cho bà M cùng con trai là anh G đồng T xé bỏ bản chính Giấy bán đất lập ngày 11/02/2021; theo thỏa thuận bà M, anh G phải có trách nhiệm làm thủ tục tách sổ và sang tên cho anh T trong thời hạn 03 tháng (tức là đến ngày 07/8/2021). Đến hạn anh T không thấy bà M và anh G làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Anh T cho người xuống hỏi thì được biết bà M đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ tài sản trên cho con gái là bà Trần Thị Mỹ X từ trước khi lập giấy bán đất cho anh T nên không làm được thủ tục tách thửa và sang tên cho anh T.

Về phía bà M và anh G thì cho rằng: Xuất phát từ việc anh G có vay mượn số tiền 250.000.000đ của anh T và không có khả năng trả nợ nên anh T đã đe dọa và yêu cầu bà

M, anh G phải viết giấy bán đất, mục đích là để làm tin chứ không phải mua bán thật, cũng không có việc giao nhận tiền như anh T trình bày. Tuy nhiên, bà M và anh G lại không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Còn nguyên đơn anh T đã cung cấp được chứng cứ là 01 bản chính Giấy bán đất lập ngày 07/5/2021 với nội dung như trên, có chữ ký và điểm chỉ của bà M và anh G. Nội dung giấy bán đất thể hiện bà M và anh G bán cho anh T diện tích đất là 25m x 50m và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000đ. Anh G cho rằng anh và mẹ anh không nhận tiền, không viết và không ký tên vào giấy bán đất lập ngày 07/5/2021 và yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà M và anh G. Tuy nhiên sau đó anh G lại không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, chính anh G và bà M đều thừa nhận anh G là người trực tiếp viết giấy bán đất ngày 11/02/2021 và cùng ký tên vào giấy bán đất, điều đó chứng tỏ việc mua bán đất giữa bà M và anh G với anh T là có thật.

*** Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng:** Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã giải thích rõ cho anh T biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T cho rằng anh đã hiểu rõ về quyền này nhưng anh T không yêu cầu giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất viết tay) lập ngày 07/5/2021; buộc bà M và anh G phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh T tổng số tiền là 1.250.000.000đ, chia theo phần mỗi người phải trả cho anh T số tiền 625.000.000đ.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà M và anh G mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của anh T được chấp nhận và 29.000.000đ tiền án phí trên số tiền phải thanh toán cho anh T. Bà M được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 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*”.

Anh T không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật. Anh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Vy Thế T đối với bà Dương Thị M và anh Trần Đức G về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất viết tay) lập ngày 07 tháng 5 năm 2021 đã ký giữa anh Bùi Vy Thế T với bà Dương Thị M và anh Trần Đức G.

1.2- Buộc bà Dương Thị M và anh Trần Đức G phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh Bùi Vy Thế T tổng số tiền là 1.250.000.000đ (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) chia theo phần buộc bà Dương Thị M và anh Trần Đức G mỗi người phải có trách nhiệm trả cho anh Bùi Vy Thế T số tiền là 625.000.000đ (*Sáu trăm hai mươi lăm 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.

2/ Về án phí:

Bà Dương Thị M được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 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*”.

Buộc anh Trần Đức G phải chịu 29.300.000đ (*Hai mươi chín triệu ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Anh Bùi Vy Thế T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Anh Bùi Vy Thế T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.050.000đ (*Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, X phí Tòa án số 0005243 ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/8/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 nhân:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường