

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MANG YANG  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025  
*“V/v Yêu cầu trả lại tiền giao dịch  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG YANG, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đại Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Sơn và ông Phạm Như Quỳnh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Dàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đình Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024, về *“Yêu cầu trả lại tiền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Đình S, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Đinh Đình P, sinh năm: 1936.

Địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

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

1. Bà Đinh Thị Ngọc D, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

2. Ông Đinh Đại L, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

3. Ông Đinh Tấn P1, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

4. Bà Đinh Thị Nghĩa D1, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Đ: Làng B, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự trình bày như sau:*

**Nguyên đơn ông Ngô Đình S trình bày:** Ngày 10/7/2013, ông Ngô Đình S và ông Đình Đình P thỏa thuận về việc ông Đình Đình P chuyển nhượng cho ông Ngô Đình S một lô đất rẫy có diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, Tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E754647 với giá 165.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

Theo đó ông S đã thanh toán cho ông P số tiền 160.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi triệu đồng*). Thời điểm giao nhận tiền, ông P có lập 02 giấy tay xác nhận đã nhận số tiền 160.000.000 đồng ông S thanh toán cho ông P từ việc nhận chuyển nhượng diện tích đất kể trên. Còn lại 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), các bên thỏa thuận sau khi ông P hoàn tất thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông S theo quy định thì ông S sẽ thanh toán cho ông P. Đồng thời, ông S làm nhà rẫy, trồng cây, trồng chuối và canh tác trên đất ông P sang nhượng từ đó đến nay.

Tuy nhiên, sau khi ông P nhận 160.000.000 đồng mà ông S thanh toán thì ông P không thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông S theo quy định, kiếm đủ lý do để kéo dài thời gian và né tránh thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Nhiều lần ông S yêu cầu ông P nhanh chóng hoàn tất cập nhập biến động tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận qua cho ông S và giao lại Giấy chứng nhận cho ông S thì ông P né tránh, hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Tháng 11/2021, ông S có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác nên ông S tiếp tục liên hệ ông P buộc ông giao trả Giấy chứng nhận của thửa đất nói trên cho ông S. Đến lúc này, ông S mới được biết ông P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cập nhập biến động tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận qua cho ông S mà tự ý ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất khoảng 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, Tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai đã bán cho ông S cho bên nhận tặng cho con gái là bà Đình Thị Nghĩa D1. Sau đó, bà D1 tiến hành đăng ký biến động, xin cấp mới Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán cho một người khác.

Việc này là trái với quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích của ông S nên ông S làm đơn tố cáo ông Đình Đình P và bà Đình Thị Nghĩa D1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản vì khi bán đất cho ông S chính bà Đình Thị Nghĩa D1 là người viết giấy sang nhượng đất để ông P ký và nhận tiền, sau đó ông P lại cho đất đã bán cho bà D1 nên bà D1 và ông P là đồng phạm tội. Nhưng không hiểu lý do gì mà Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện M không khởi tố vụ án. Tại đơn khởi kiện ông S yêu cầu tổng số tiền ông P phải trả là 400.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa ông S chỉ yêu cầu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai giải quyết buộc ông Đình Đình P phải trả cho ông S 160.000.000 đồng ông S đã giao cho ông P và yêu cầu ông P trả cho ông S

50.000.000 đồng tiền lãi của số tiền gốc đã giao, thời gian tính từ tháng 7 năm 2013 đến nay theo quy định pháp luật.

Đối với tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Đinh Đình P phải chịu.

Đối với bị đơn ông Đinh Đình P, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh Tấn P1: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do vậy, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai để ông Đinh Đình P, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Nghĩa D1, Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh Tấn P1 đến tham gia phiên tòa nhưng ông Đinh Đình P, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Nghĩa D1, Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh Tấn P1 tiếp tục vắng mặt. Do vậy, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để Hội đồng xét xử xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn 160.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Về án phí: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Ngô Đình S khởi kiện yêu cầu ông Đinh Đình P, trú tại: Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai phải trả số tiền gốc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 160.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn ông Đinh Đình P, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh T đã được Tòa án tiến hành thủ tục triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ lời trình bày, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập có tại hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định:

Ngày 10/7/2013, ông Ngô Đình S và ông Đình Đình P thỏa thuận về việc ông Đình Đình P chuyển nhượng cho ông Ngô Đình S một lô đất rẫy có diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E754647 với giá 165.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

Theo đó ông S đã thanh toán cho ông P số tiền 160.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi triệu đồng*). Thời điểm giao nhận tiền, ông P có lập 02 giấy tay xác nhận đã nhận số tiền 160.000.000 đồng ông S thanh toán cho ông P từ việc nhận chuyển nhượng diện tích đất kể trên. Còn lại 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), các bên thỏa thuận sau khi ông P hoàn tất thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông S theo quy định thì ông S sẽ thanh toán cho ông P. Đồng thời, ông S làm nhà rẫy, trồng cây, trồng chuối và canh tác trên đất ông P sang nhượng từ đó đến nay.

Tuy nhiên, sau khi ông P nhận 160.000.000 đồng mà ông S thanh toán thì ông P không thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông S theo quy định, kiếm đủ lý do để kéo dài thời gian và né tránh thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Nhiều lần ông S yêu cầu ông P nhanh chóng hoàn tất cập nhập biến động tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận qua cho ông S và giao lại Giấy chứng nhận cho ông S thì ông P né tránh, hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Tháng 11/2021, ông S có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác nên ông S tiếp tục liên hệ ông P buộc ông giao trả Giấy chứng nhận của thửa đất nói trên cho ông S. Đến lúc này, ông S mới được biết ông P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cập nhập biến động tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận qua cho ông S mà tự ý ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất khoảng 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai đã bán cho ông S cho bên nhận tặng cho con gái là bà Đình Thị Nghĩa D1. Sau đó, bà D1 tiến hành đăng ký biến động, xin cấp mới Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán cho một người khác.

[4] Đánh giá tính hợp pháp của việc ông Ngô Đình S giao dịch với ông Đình Đình P chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất rẫy có diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E754647 với giá 165.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), ông S giao trước cho ông P 160.000.000 đồng là hợp pháp. Tuy nhiên, vì ông P gian dối không làm thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho ông S mà lại làm thủ tục cho tặng đất trên cho con gái là bà Đình Thị Nghĩa D1 để bà Đình Thị N Dung bán cho một người khác nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất rẫy có diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E754647 không thành.

[5] Từ những nhận định nêu trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Đinh Đình P phải trả cho nguyên đơn 160.000.000 đồng tiền gốc vì ông Đinh Đình P nhận tiền mà không giao đất và 50.000.000 đồng tiền lãi tính từ tháng 7 năm 2013 trên số tiền gốc ông S giao 160.000.000 đồng cho ông P đến nay. Ông S chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng tiền lãi là không vượt quá quy định về lãi suất theo quy định Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu trả gốc và lãi nêu trên của ông S là có căn cứ.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh Tấn P1. Quá trình giải quyết vụ án xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất rẫy có diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E754647 giữa ông Ngô Đình S và ông Đinh Đình P không liên quan đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Ngọc D, Đinh Đại L, Đinh Tấn P1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể, bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu tranh chấp 210.000.000 đồng là 10.500.000 đồng (*Mười triệu năm trăm nghìn đồng*). Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 7.700.000 đồng (*bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã tạm ứng, chi phí.

Trả lại cho ông Ngô Đình S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 10.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 116, 117, 163, 164, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình S**

Buộc ông Đinh Đình P phải trả cho ông Ngô Đình S 160.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng số tiền ông Đinh Đình P phải trả cho ông Ngô Đình S là 210.000.000 đồng (*Hai trăm mười triệu đồng*)

## **2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:**

Buộc ông Đinh Đình P phải trả cho ông Ngô Đình S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.700.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

## **3. Về án phí:**

+ Buộc ông Đinh Đình P phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.500.000 đồng (*Mười triệu năm trăm nghìn đồng*) để sung vào ngân sách Nhà nước.

+ Ông Ngô Đình S không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Ngô Đình S số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0012486, ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

**5. Về thời hạn kháng cáo:** Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (31/3/2025), các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

*Trường hợp bản án này 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.*

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Mang Yang;
- Chi cục THADS huyện Mang Yang (khi án có hiệu lực);
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Trần Đại Dương**