

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊNH PHỐ ĐIỆN BIÊN P  
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày: 02/6/2020

V/v: "*Kiện đòi tài sản*"

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊNH PHỐ ĐIỆN BIÊN P - TỈNH ĐIỆN BIÊN**

**- TH1nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Định

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Cao Thị H Minh.

2. Ông Phm Quang Đôn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thương Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tH1nh phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên.

**- Đại diện Viện kiểm sát tH1nh phố Điện Biên P tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Hoi - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tH1nh phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2019/TLST-DS ngày 22/8/2019 về việc "*Kiện đòi tài sản*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐST-DS ngày 19/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐST-DS ngày 15/4/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/QĐST-DS ngày 06/5/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đào Thị Trường D và ông Đỗ Thế V, Địa chỉ: Số nhà 189, tổ dân phố 20, phường Tân Th, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Bà Dương Mai H, địa chỉ: Tổ 05, phường Tân Th, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Lương Văn L và bà Lò Thị H1; Địa chỉ: Bản Huổi Ph, phường Him L1, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

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

- Bà Vi Thị Nh; địa chỉ: tổ dân phố 01, phường Noong B, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên.

- Ông Lương Văn S, bà Lương Thị P; địa chỉ: Bản Huổi Ph, phường Him L1, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên.

**Người làm chứng:** Ông Lê Văn S1; địa chỉ: tổ dân phố 01, phường Noong B, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên.

Bà Vi Thị Nh; ông Lường Văn S và bà Lường Thị P; ông Lê Văn S1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI D V U ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 06/8/2019, văn bản ý kiến bổ sung đơn khởi kiện ngày 02/10/2019 và bản khai tại các buổi hòa giải, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bên B) trình bày:**

Ngày 01/10/2017, bà Đào Thị Trường D cùng chồng là ông Đỗ Thế V có ký Hợp đồng dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Lường Văn L và vợ là bà Lò Thị H1 có địa chỉ tại bản Huổi Ph, phường Him L1, tH1nh phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Nội dung ông L, bà H1 làm dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất do vợ chồng ông V, bà D mua của ông Lường Văn S và bà Lường Thị P tại bản Huổi Ph, phường Him L1, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Chi phí thực hiện dịch vụ là 340.000.000 đồng, thời gian thực hiện hợp đồng là 90 ngày, kể từ khi ký hợp đồng. Thể thức thanh toán được tính 01 lần trả ngay sau khi ký hợp đồng là ngày 01/10/2017; ngoài ra, hai bên còn cam kết riêng, nếu đến thời điểm giao hẹn ngày 01/01/2018, ông L, bà H1 không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà D thì số tiền ông L, bà H1 đã nhận của ông V, bà D sẽ được hoàn trả cho ông V, bà D và tính lãi suất là 2,5%/tháng tính từ ngày 01/10/2017.

Thực hiện hợp đồng, ông V, bà D đã giao cho ông L, bà H1 tổng số tiền là 340.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng ngày 01/10/2017. Khi giao tiền hai bên đều có chữ ký xác nhận của ông L và bà H1, việc ký nhận đều thể hiện trên Hợp đồng dịch vụ; đồng thời, ông V, bà D đã giao cho ông L, bà H1 bản gốc giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/11/2001. Việc giao nhận giấy tờ này là giao nhận trực tiếp và có chữ ký xác nhận của ông L, bà H1.

*Sau đây ông Lường Văn L, bà Lò Thị H1 - bên cung ứng dịch vụ được gọi là bên A; ông Đỗ Thế V, bà Đào Thị Trường D - bên thuê dịch vụ được gọi là bên B.*

Tuy nhiên đến thời gian thỏa thuận, bên A vẫn không thực hiện dịch vụ như đã thỏa thuận. Mặc dù bên B đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bên A vẫn không thực hiện cam kết đã thỏa thuận giữa các bên. Đến nay, bên B đã tự đi làm thủ tục giấy tờ quyền sử dụng đất của mình; bên A mới trả cho bên B số tiền 300.000.000 đồng, còn thiếu 40.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh như đã thỏa thuận ngày 01/10/2017.

Vì vậy, bên B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bên A trả cho bên B số tiền gốc còn lại là 40.000.000 đồng và số tiền lãi như đã thỏa thuận. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án ngày 03/9/2019 và quá trình tố tụng, ông Lương Văn L và bà Lò Thị H1 (bên A) trình bày:**

Ông Lương Văn S cùng vợ là bà Lương Thị P (Là anh rể, chị gái của bên A) có một khu đất do ông bà khai hoang để lại. Khoảng năm 2001, ông S bà P có chuyển nhượng một phần thửa đất này cho bên B. Hai bên chỉ có giấy viết tay chuyển nhượng với nhau nên không đủ điều kiện để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất này.

Năm 2017, ông S và bà P nhờ bên A đại diện để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích còn lại của thửa đất này. Do bên B không tự làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bên B đã nhờ bên A làm giúp bằng hình thức xin cấp Giấy chứng nhận chung cả thửa đất ban đầu, sau đó sẽ tách sổ phần diện tích đất mà bên B đã nhận chuyển nhượng từ ông S, bà P sang tên bên B.

Sau khi hai bên đã thống nhất. Ngày 01/10/2017, bên B đã giao số tiền 340.000.000 đồng cho bên A để nộp thuế và trả chi phí tiền công cho bên A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này với thỏa thuận có 200 m<sup>2</sup> đất ODT (Đất ở đô thị), còn lại là đất HNK (Đất trồng cây hàng năm).

Trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát sinh nhiều vấn đề liên quan do thửa đất có tranh chấp với ông Bùi Đình L2 nên chưa đủ điều kiện cấp đất ODT đối với thửa đất này.

Vì vậy hai bên đã thống nhất sẽ tách sổ đất HNK, phần diện tích cho bên B; chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất bên B đồng ý trả cho bên A là 40.000.000 đồng; số tiền chênh lệch còn lại 300.000.000 đồng, bên B đồng ý cho bên A vay lại với lãi suất 4,5%/tháng và bên A đã trả đầy đủ cả gốc và lãi cho bên B theo đúng thỏa thuận. Sau khi thống nhất, hai bên đã cùng lập Biên bản ngày 24/06/2018 tại gia đình ông Lê Văn S1, địa chỉ tổ 01, phường Noong B, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên.

Sau đó, do có một số nội dung thay đổi nên các bên đã thống nhất lại và lập Biên bản thỏa thuận ngày 08/08/2018, trong nội dung thỏa thuận có nêu rõ các khoản chi phí phát sinh từ thời điểm ký Hợp đồng được chia đều cho ba bên là bên A, bên B và bên thứ ba (Là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên B); bên A đã trả đủ số tiền theo thỏa thuận ngày 08/8/2018 cho bên B.

Vì vậy, bên B yêu cầu Tòa án buộc bên A phải trả số tiền 40.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền 40.000.000 đồng là làm sai thỏa thuận, do vậy bên A không chấp nhận trả số tiền này cho bên B.

**Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngày 28/4/2020 và ngày 29/5/2020, bà Vi Thị Nh trình bày:**

Ngày 08/8/2018, tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc, bà Vi Thị Nh, bên

A, bên B cùng nhau thống nhất lập biên bản thỏa thuận với nội dung cụ thể như sau:

Bà Nh là người đại diện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lường Văn S bà Lường Thị P, thửa đất có địa chỉ: Bản Huồi Ph, phường Him L1, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 018394, số vào sổ cấp GCN: CH31394, do UBND thành Phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cấp ngày 29/05/2018 - Chủ sở hữu là ông S, bà P do bên A đại diện gồm 3 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc.

#### **Về nội D thỏa thuận, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên**

1. Bà Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ 03 thửa đất có 03 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 nêu trên cho ông Lường Văn S, bà Lường Thị P tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc và các thủ tục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tH1nh phố Điện Biên P.

Bà Nh đã hoàn thành trách nhiệm của mình tại khoản 1 này và không có ý kiến gì.

2. Bà Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cho bên B (Hợp đồng chuyển nhượng này được phát hành tại thời điểm đã hoàn thành các thủ tục tại khoản 1 nêu trên).

Bà Nh đã hoàn thành trách nhiệm của mình tại khoản 2 này và không có ý kiến gì.

3. Bên A có trách nhiệm cung cấp biên bản thỏa thuận của anh, chị em ông Lường Văn S, bà Lường Thị P đồng ý để ông Lường Văn S bà Lường Thị P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B;

Bên A đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan của ông S, bà P để bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B, bà Nh không có ý kiến gì.

4. Các khoản thuế, phí chuyển nhượng, làm giấy chứng nhận ..... phát sinh kể từ thời điểm ký thỏa thuận này được chia đều cho các bên (Bà Nh, bên A, bên B), mỗi bên chịu một phần.

Các khoản chi phí hết khoảng 15.000.000 đồng do bà Nh và bên A tự nguyện bỏ ra. Bà Nh không yêu cầu bên B phải chịu trách nhiệm về khoản này.

5. Bên A có trách nhiệm trả lại cho bà Nh số tiền 225.000.000 đồng; bên B có trách nhiệm trả cho bà Nh số tiền 175.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc mà bà Nh đã đặt cọc để mua thửa đất nêu trên cho bên A trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên B nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà Nh giao.

Bà Nh đã nhận đủ số tiền của bên A, bên B mới Thanh toán cho bà Nh được 160.000.0000 đồng.

Trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện các nội dung trong biên bản thỏa thuận đã được thực hiện xong, bà Nh đã nhận lại tiền đặt cọc của mình, bên B đã nhận được giấy chứng nhận mang tên chính chủ diện tích đất như đã thỏa thuận, bà Nh không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

Số tiền 40.000.000 đồng bên A nhận của bên B để làm gì, đã sử dụng vào việc gì thì bà Nh không nắm được và không có ý kiến gì.

Mọi thỏa thuận giữa bên A, bên B và bà Nh đã xong không còn bất cứ liên quan gì và bà Nh không yêu cầu bất cứ điều gì từ bên A, bên B.

**Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngày 28/5/2020, ông Lường Văn S, bà Lường Thị P trình bày:**

Năm 2001, vợ chồng ông S có chuyển nhượng cho bên B một phần diện tích đất (491,2 m<sup>2</sup>) trong khu đất do bố mẹ ông S khai hoang để lại. Hai bên có giấy viết tay với nhau; bên B đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S và gia đình ông S đã giao diện tích đất trên cho bên B.

Năm 2017, vợ chồng ông S có nhờ bên A (Là em trai, em dâu của gia đình ông S) là người đại diện đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất còn lại của thửa đất bố mẹ để lại cho ông S, đồng thời cũng là nhờ bên A đại diện cho vợ chồng ông S thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà vợ chồng ông S đã chuyển nhượng cho bên B. Từ đó cho đến nay, vợ chồng ông S đã nhờ bên A hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S và diện tích đất mà vợ chồng ông S đã bán cho bên B.

Nay bên B khởi kiện tại Tòa án đòi bên A trả số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi, ông S, bà P không biết và không có ý kiến gì; việc chuyển nhượng diện tích đất giữa vợ chồng ông S và bên B hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của các bên. Gia đình ông S không có yêu cầu gì đối với bên A và bên B.

**Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 18/02/2020, ông Lê Văn S1 trình bày:**

Ngày 24/6/2018, tại gia đình ông S1 thuộc tổ dân phố 01, phường Noong B, thành phố Điện Biên P. Bên B - Là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lường Văn S và bà Lường Thị P) cùng bên A (Bên A - Là người được bên B hợp đồng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B diện tích đất mà bên B nhận chuyển nhượng của ông S, bà P) cùng nhau lập biên bản thỏa thuận về việc thống nhất thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền vay, theo đó, ngày 01/10/2017, bên B có ký hợp đồng với bên A để bên A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất trồng cây hàng

năm. Tiền chi phí là 340.000.000 đồng, nhưng do diện tích đất này không đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở nên bên B cùng bên A thỏa thuận lại làm thủ tục chuyển đổi sang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HNK mang tên bên B với chi phí thỏa thuận là 40.000.000 đồng. Bên A đã thanh toán đầy đủ số tiền lãi đến hết ngày 30/5/2018 của số tiền 340.000.000 đồng cho bên B theo đúng thỏa thuận tại biên bản lập ngày 01/10/2017. Số tiền còn lại là 300.000.000 đồng, bên A tiếp tục vay và đã trả trước đầy đủ số tiền lãi đến ngày 30/6/2018 cho bên B; bên A cam kết trả hết số tiền gốc còn lại 300.000.000 đồng cho bên B vào ngày 30/6/2018. Hiện bên A đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HNK, thửa đất của bên B gộp với thửa đất khác mang tên ông Lường Văn S và bà Lường Thị P.

Ngoài ra, hai bên còn thống nhất để bên A làm trung gian chuyển nhượng tổng diện tích đất 491,2 m<sup>2</sup> của bên B cho bên thứ ba do bà Vi Thị Nh làm đại diện với giá 1.800.000.000 đồng; bà Nh đã chuyển trả cho bên A 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng các bên thỏa thuận đến ngày 30/7/2018, khi làm xong thủ tục sang tên cho bên thứ ba do bà Nh đại diện sẽ trả hết một lần cho bên A.

Nay các bên thống nhất thỏa thuận: Bên A trả cho bên B tổng số tiền 1.875.000.000 đồng, bao gồm tiền chuyển nhượng toàn bộ 491,2 m<sup>2</sup> đất là 1.575.000.000 đồng và tiền vay còn lại là 300.000.000 đồng với hình thức trả tiền như sau: Bên A trả cho bên B số tiền 175.000.000 đồng ngay khi ký biên bản thỏa thuận này; số tiền 300.000.000 đồng trả dứt điểm vào ngày 30/6/2018; số còn lại 1.400.000.000 đồng, bà Nh có trách nhiệm chuyển trả trực tiếp cho bên B khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng, chậm nhất là ngày 30/7/2018; bà Nh có trách nhiệm chuyển trả giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất HNK mang tên ông Lường Văn S và bà Lường Thị P cho bên A khi hoàn tất việc tách và giao mốc giới theo hợp đồng mua bán tại thực địa đối với phần diện tích đất đã mua, bán cho người nhận chuyển nhượng là bên thứ ba do bà Nh làm đại diện.

Nhưng do không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên thứ ba nên vào ngày 08/8/2018, tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc, các bên cùng nhau thống nhất lập biên bản thỏa thuận với nội D cụ thể như sau:

Bà Vi Thị Nh là đại diện của bên thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lường Văn S và bà Lường Thị P thửa đất có địa chỉ: Bản Huổi Ph, phường Him L1, tH1nh phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh1 ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 018394, sổ vào sổ cấp GCN: CH31394, do UBND thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cấp ngày 29/5/2018, chủ sở hữu là ông Lường Văn S, bà Lường Thị P (Do bên A

đại diện) gồm 3 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc.

Đến nay bên A đã trả cho bên B số tiền 475.000.000 đồng theo thỏa thuận tại biên bản lập ngày 24/6/2018.

**Nay các bên đã có thỏa thuận lại như sau:**

1. Bà Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ 03 thửa đất có 03 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 nêu trên cho ông Lường Văn S, bà Lường Thị P tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc và các thủ tục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên P.

2. Bên A có trách nhiệm cùng ông Lường Văn S, bà Lường Thị P làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất có 03 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 nêu trên cho bên B tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc cùng thời điểm bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Lường Văn S, bà Lường Thị P. Bà Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cho bên B (Hợp đồng chuyển nhượng này được phát hành tại thời điểm đã hoàn thành các thủ tục tại khoản 1 nêu trên).

3. Bên B có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Điện Biên.

4. Bên A có trách nhiệm cung cấp biên bản thỏa thuận của anh, chị em ông Lường Văn S, bà Lường Thị P đồng ý để ông Lường Văn S bà Lường Thị P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B.

5. Các khoản thuế, phí chuyển nhượng, làm giấy chứng nhận... phát sinh kể từ thời điểm ký thỏa thuận này được chia đều cho các bên (A, B, bà Nh), mỗi bên chịu một phần.

6. Bên A có trách nhiệm trả lại cho bà Nh số tiền 225.000.000 đồng; bên B có trách nhiệm trả cho bà Nh số tiền 175.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc mà bà Nh đã đặt cọc để mua thửa đất nêu trên cho bên A trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên B nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà Nh.

Đến nay, mọi thỏa thuận mà ông S1 chứng kiến đã được các bên thực hiện xong. Do việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết hợp đồng ban đầu không đủ điều kiện, các bên không nắm rõ các quy định của nH1 nước về thủ tục chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng đất và nguồn gốc đất nên đã chấp nhận cùng nhau thỏa thuận lại và đạt được sự thống nhất giải quyết, mục đích chính là để ông Lường Văn S bà Lường Thị P chuyển nhượng thửa đất

nêu trên cho bên B đã được các bên thực hiện; các bên cũng đã thực hiện chuyển trả đủ tiền cho nhau theo các thỏa thuận mà ông S1 chứng kiến. Vì vậy, việc bên B kiện đòi bên A trả số tiền 40.000.000 đồng được bên B ký hợp đồng dịch vụ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ xem xét, giải quyết.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do bên A không thực hiện theo đúng thỏa thuận của hợp đồng dịch vụ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên lập ngày 01/10/2017, Bên A mới trả cho bên B 300.000.000 đồng, còn thiếu 40.000.000 đồng. Bên B yêu cầu Tòa án buộc bên A trả nốt cho bên B số tiền còn lại là 40.000.000 đồng và số tiền lãi đã thỏa thuận.

- Bị đơn trình bày:

Trong quá trình thực hiện công việc được giao, hai bên đã thống nhất làm GCNQSDĐ HNK cho bên B; chi phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thửa đất bên B đồng ý trả cho bên A là 40.000.000 đồng; số tiền chênh lệch còn lại 300.000.000 đồng, bên B đồng ý cho bên A vay lại với lãi suất 4,5%/tháng và bên A đã trả đầy đủ cả gốc và lãi cho bên B theo đúng thỏa thuận. Mọi thỏa thuận giữa bên A và bên B đã được bên A thực hiện xong; ông S, bà P đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B, bên A đã thực hiện chuyển trả đủ tiền cho bên B theo các thỏa thuận đã ký kết. Vì vậy, việc bên B kiện đòi bên A trả số tiền 40.000.000 đồng bên A không chấp nhận.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự;

Về nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền gốc 40.000.000 đồng và tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả vì không có căn cứ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Vụ án tranh chấp "Kiện đòi tài sản" xuất phát từ các giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên P theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập; người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt những người này.

## [2] Về nội dung yêu cầu và trách nhiệm của các đương sự:

2.1. Về nội dung, hình thức của hợp đồng dân sự; giao dịch dân sự đã được các bên ký kết:

Hợp đồng ký ngày 01/10/2017, biên bản thỏa thuận về việc "Thanh toán tiền chuyển nhượng đất và tiền vay" ký ngày 24/6/2018, biên bản thỏa thuận về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 08/8/2018 có hiệu lực pháp luật, bởi lẽ: Các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; ký kết hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng và các giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức các giao dịch theo quy định của pháp luật dân sự.

## 2.2. Về nội dung yêu cầu và trách nhiệm của các đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa có đủ cơ sở xác định: Ngày 01/10/2017, bà Đào Thị Trường D, ông Đỗ Thế V (Gọi là bên B) có ký Hợp đồng dịch vụ với ông Lương Văn L, bà Lò Thị H1 (Gọi là bên A). Nội dung bên A có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 491,2 m<sup>2</sup> (Trong đó: có 200 m<sup>2</sup> đất ODT - đất ở đô thị, còn lại là đất HNK - đất trồng cây hàng năm) cho bên A tại bản Huổi Ph, phường Him L1, thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên. Chi phí thực hiện dịch vụ là 340.000.000 đồng; thời gian thực hiện hợp đồng là 90 ngày; ngoài ra, hai bên còn cam kết nếu đến thời điểm giao hẹn mà bên A không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B thì số tiền bên A đã nhận của bên B sẽ được hoàn trả cho bên B và bên A còn phải trả khoản tiền lãi cho bên B là 2,5%/tháng, tính từ ngày 01/10/2017.

Thực hiện hợp đồng, bên B đã giao cho bên A tổng số tiền là 340.000.000 đồng; đồng thời, bên B đã giao cho bên A giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/11/2001.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh nhiều vấn đề liên quan do thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ODT nên giữa bên A và bên B thống nhất lại nội dung thỏa thuận "Bên B chuyển cho bên

A vay số tiền 300.000.000 đồng, bên A hẹn đến 30/6/2018 sẽ trả dứt điểm cho bên B, lãi suất theo thỏa thuận ban đầu; số tiền 40.000.000 đồng là tiền chi phí bên B trả cho bên A để làm GCNQSDĐ - HNK diện tích đất nêu trên mang tên bên B cho bên B".

Do có sự thay đổi do nguyên nhân khách quan xảy ra nên ngày 24/6/2018, bên A và bên B ký biên bản thỏa thuận về việc "Thanh toán tiền chuyển nhượng đất và tiền vay". Nội D bên A có trách nhiệm làm trung gian chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 491,2 m<sup>2</sup> của bên B nhận chuyển nhượng từ ông Lường Văn S, bà Lường Thị P cho bên thứ ba do bà Vi Thị Nh làm đại diện với chi phí là 40.000.000 đồng, đồng thời bên B chuyển số tiền 300.000.000 đồng cho bên A vay với thời hạn đến ngày 30/6/2018, bên A phải Th toán hết cho bên B.

Bên A đã Thanh toán đầy đủ số tiền lãi đến hết ngày 30/5/2018 của số tiền 340.000.000 đồng cho bên B theo đúng thỏa thuận tại biên bản lập ngày 01/10/2017 và trả trước đầy đủ tiền lãi của số tiền 300.000.000 đồng cho bên B đến ngày 30/6/2018; thời gian thực hiện thỏa thuận tính đến ngày 30/7/2018, khi bên A làm trung gian để hoàn thành thủ tục sang tên, đổi chủ cho bên thứ ba do bà Vi Thị Nh là đại diện.

Thực hiện thỏa thuận, bên A đã Thanh toán cho bên B số tiền 475.000.000 đồng (Trong đó có 300.000.000 đồng là tiền A vay của B, 175.000.000 đồng là tiền đặt cọc của bên thứ ba đã đặt cọc cho A để nhận chuyển nhượng 491,2 m<sup>2</sup> đất của B). Nhưng có sự thay đổi do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng nên ngày 08/8/2018, tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc, các bên cùng nhau thống nhất lập biên bản thỏa thuận về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nội dung: Bên thứ ba do bà Vi Thị Nh làm đại diện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lường Văn S bà Lường Thị P thừa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 018394, số vào sổ cấp GCN: CH31394, do UBND tH1nh phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cấp ngày 29/05/2018 do bên A đại diện gồm 3 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc. Trách nhiệm của các bên như sau:

1. Bà Vi Thị Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ 03 thửa đất có 03 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 ngày 12 tháng 6 năm 2018 nêu trên cho ông Lường Văn S, bà Lường Thị P tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc và các thủ tục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên P.

2. Bên A có trách nhiệm cùng ông Lường Văn S, bà Lường Thị P làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất có 03 hợp đồng chuyển nhượng số: 2577/2018; 2578/2018; 2579/2018 nêu trên cho bên B tại Văn phòng công chứng

Xuân Phúc cùng thời điểm bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Lương Văn S, bà Lương Thị P.

Bà Nh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Điện Biên P, tỉnh Điện Biên cho bên B cùng thời điểm đã hoàn thành các thủ tục tại khoản 1 nêu trên.

3. Bên B có trách nhiệm hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Điện Biên.

4. Bên A có trách nhiệm cung cấp biên bản thỏa thuận của anh, chị em ông Lương Văn S, bà Lương Thị P đồng ý để ông Lương Văn S bà Lương Thị P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B.

5. Các khoản thuế, phí chuyển nhượng, làm giấy chứng nhận... phát sinh kể từ thời điểm ký thỏa thuận này được chia đều cho các bên (A, B và bà Nhunh), mỗi bên chịu một phần.

6. Bên A có trách nhiệm trả lại cho bà Nh số tiền là 225.000.000 đồng; bên B có trách nhiệm trả cho bà Nh số tiền là 175.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc mà bà Nh đã đặt cọc để mua thửa đất nêu trên cho bên A trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên B nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà Nh giao.

Quá trình thực hiện thỏa thuận, bà Nh đã hoàn thành trách nhiệm của mình tại khoản 1, 2 và không có ý kiến gì; bên A đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan gia đình ông S, bà P để bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B; các khoản chi phí phát sinh các bên không thống nhất được nhưng hết khoảng 15.000.000 đồng do các bên tự bỏ ra; bên A, bên B và bà Nh không có yêu cầu về khoản tiền chi phí này; bà Nh đã nhận đủ số tiền của bên A; bên B đã Thanh toán cho bà Nh được 160.000.0000 đồng, còn thiếu 15.000.000 đồng nhưng bà Nh không yêu bên B trả số tiền này. Trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện các nội dung trong hợp đồng đã được thực hiện xong, bà Nh đã nhận lại tiền đặt cọc của mình; bên B đã nhận được giấy chứng nhận mang tên chính chủ diện tích 491,2 m<sup>2</sup> đất mà bên B nhận chuyển nhượng của ông S, bà P như đã thỏa thuận.

Do việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia đã ký trong các giao dịch dân sự không đủ điều kiện; các bên đều có lỗi một phần vì khi tham gia ký kết hợp đồng do không nắm rõ các quy định của nhà nước về thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất nên đã chấp nhận cùng nhau thỏa thuận lại và đạt được sự thống nhất giải quyết; mục đích là ông Lương Văn S, bà Lương Thị P chuyển

nhượng được 491,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất nêu trên cho bên B đã được các bên thực hiện; đồng thời các bên cũng đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản tiền, các khoản thuế, phí chuyển nhượng, làm giấy chứng nhận phát sinh theo nội D thỏa thuận mà các bên tham gia đã ký kết.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc bên B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên A trả số tiền gốc 40.000.000 đồng tiền gốc và khoản tiền lãi trên số nợ gốc tính đến ngày xét xử sơ thẩm đã được hai bên ký kết tại hợp đồng dịch vụ ngày 01/10/2017 là không có cơ sở. Căn cứ vào các Điều 385, 398, 400, 401, 406, 414, 420, 421, khoản 6 Điều 422, 429 513, và 519 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể: [Số tiền gốc 40.000.000 đồng + số tiền lãi (40.000.000 đồng x 2,5% x 24 tháng 01 ngày - làm tròn số 24 tháng)] x 5% = 3.200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2010/09313 ngày 20/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên P, bà D, ông V còn tiếp tục phải nộp số tiền 2.200.000 đồng.

Trong vụ án còn liên quan đến bà Vi Thị Nh; ông Lương Văn S và bà Lương Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2020 và ngày 29/5/2020, bà Vi Thị Nh trình bày: Bà Nh cùng bên A, bên B có tham gia ký kết biên bản thỏa thuận về việc "Thanh toán tiền chuyển nhượng đất và tiền vay" ngày 24/6/2018 và biên bản thỏa thuận về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 08/8/2018. Về trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện các nội dung trong biên bản thỏa thuận đã được thực hiện xong, bà Nh đã nhận lại tiền đặt cọc của mình; bên B đã nhận được giấy chứng nhận mang tên chính chủ diện tích đất như đã thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nh không có yêu cầu độc lập đối với bên A và bên B, nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Lương Văn S, bà Lương Thị P trình bày: Năm 2001, ông bà có chuyển nhượng 491,2 m<sup>2</sup> đất cho bên B trong diện tích đất do bố mẹ ông khai hoang để lại; khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay với nhau; ông S, bà P đã nhận đủ tiền và giao diện tích đất trên cho bên B. Năm 2017, gia đình ông S có nhờ bên A làm đại diện đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất còn lại của thửa đất trên cho ông bà, đồng thời cũng nhờ bên A làm đại diện thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông bà đã bán cho bên B. Đến nay mọi việc đã xong, ông bà không có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông S và bà P không có yêu cầu độc lập đối với bên A và bên B, nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ:**

- Điều 385, 398, 400, 401, 406, 414, 420, 421, khoản 6 Điều 422, 429 513, 514, 515, 516, 517 518 và 519 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Trường D và ông Đỗ Thế V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị Trường D và ông Đỗ Thế V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng đã tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2010/09313 ngày 20/8/2019, bà D, ông V còn tiếp tục phải nộp số tiền 2.200.000 đồng.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhân:**

- Các đương sự;
- Người đại diện cho đương sự;
- VKSND thành phố ĐBP;
- Chi cục THADS thành phố ĐBP;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ĐBP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁM- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Đ**