

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 28 – 02 – 2025

V/v “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Đình Nhân

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thảo Trang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Tổ X, thôn A, xã N, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm: 1994, địa chỉ: Số Y, Quốc lộ V, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 03 tháng 5 năm 2024 (có mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Xuân H, sinh năm: 1964 và bà Trần Thị Xuân H1, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Xóm A, thôn P, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt tại phiên tòa).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nông Thị S, sinh năm: 1958, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đều trình bày:

Thông qua môi giới trên mạng xã hội nên vào ngày 21/3/2023 bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Xuân H, bà Trần Thị Xuân H1 một lô đất có diện tích 1.094,9m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 295.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc viết tay, tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, bà B đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, sau đó một thời gian thì bà B chuyển tiếp số tiền còn lại cho bà H thông qua tài khoản của bà H1 là con gái bà H. Trong quá trình thực hiện giao kết hợp đồng thì bà H1, bà H là người trực tiếp giao dịch với bà B. Sau đó, bà H, bà H1 có bớt cho bà B số tiền 10.000.000 đồng. Còn lại 285.000.000 đồng là giá trị thực của hợp đồng thì bà B đã chuyển trả đủ. Tuy nhiên, cho tới nay bà H và bà H1 không tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà B được vì lý do thửa đất trên thuộc quy hoạch là đất lâm nghiệp. Nay bà B đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết và buộc bà H và bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B số tiền 285.000.000 đồng, bà B không yêu cầu phạt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị Xuân H trình bày:

Vì cần vốn làm ăn nên vào ngày 21/3/2023 bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B lô đất có diện tích 1.094,9m² tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 285.000.000 đồng, hiện trạng là đất trống. Nguồn gốc đất là do cH bà tên Trần Xuân V tự khai hoang, ông V đã chết cách đây 11 năm, gia đình bà vẫn canh tác trồng hoa màu ngăn ngày bình thường, không tranh chấp với ai. Khi chuyển nhượng bà chỉ nói là chuyển nhượng theo trích lục. Bà thừa nhận đã nhận số tiền 285.000.000 đồng của bà B gửi vào tài khoản bà H1 (con gái) là đúng, số tiền này bà H1 cũng đã đưa cho bà. Sau này, khi không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vì lý do thửa đất thuộc quy hoạch là đất lâm nghiệp. Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và buộc bà và con gái Trần Thị Xuân H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) thì bà không đồng ý trả cho bà B một lúc 285.000.000 đồng. Tại Công an huyện Đ khi bà

B tố cáo bà thì bà đã nói với bà B trả dần 01 năm 20.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên nhưng bà B không đồng ý thì thôi.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Xuân H1 trình bày:

Bà H1 có ý kiến cho rằng đất là của bố mẹ, bố đã mất thì mẹ có quyền quyết định đối với tài sản của bố mẹ. Bà là con trong gia đình, mẹ nói chuyển tiền qua tài khoản của bà thì bà giữ cho mẹ mà thôi, bà chỉ ký trong hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng. Số tiền 285.000.000 đồng nhận từ bà B thì bà cũng đã rút tiền mặt đưa cho mẹ rồi, bà không đồng ý liên đới trả cho bà B.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25 tháng 12 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị S trình bày:

Bà là vợ ông Hoàng Kỳ S1, ông S1 chết năm 2016. Ngày 16/8/2002 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ 5597 QSDĐ/666/QĐ H) cho hộ ông Hoàng Kỳ S1 được quyền sử dụng 1874m² đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, bao gồm các thửa đất 43, 44, 45, 46, 47, 48, 73, 74, 75, 76, 88, 89, tờ bản đồ số 51. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất gia đình bà trồng lúa, sau thì trồng cỏ cho bò. Các chủ sử dụng đất liền kề bà không biết là ai. Giữa đất của gia đình bà và các hộ giáp ranh đều có bờ cỏ làm ranh mốc. Sau khi ông S1 chết, tháng 3/2024 gia đình lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, chuyển quyền cho bà được toàn quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Nay được Tòa án cho biết diện tích đất 1094,9m² trong trích lục bản đồ địa chính ngày 20/3/2023, tên người sử dụng đất ông Trần Xuân V đăng ký có một phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà (bao gồm các thửa 45, 46, 47, 48, tờ bản đồ 51) bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Nếu sau này giữa bà và bà H (vợ ông V) có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện sau. Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị Xuân H bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 21/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị Xuân H đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị Xuân H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Buộc bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Phạm Thị Xuân H thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà Trần Thị Xuân H1 có nghĩa vụ liên đới với bà Phạm Thị Xuân H trả số tiền 285.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Xuất phát từ yêu cầu của bà Nguyễn Thị B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 21/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị Xuân H, đồng thời buộc bà H, bà H1 liên đới trả cho bà B số tiền cọc là 285.000.000 đồng. Bà H, bà H1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 21/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị Xuân H là hợp đồng viết tay và không công chứng hoặc chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1094,9m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo trích lục bản đồ địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Hai bên đều biết rõ về tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng.

[2.2] Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và kết quả xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đứng tên người sử dụng đất ông Trần Xuân V theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 20/9/2023. Thửa đất trên có một phần diện tích 394m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Kỳ S1 vào năm 2002, phần diện tích còn lại theo trích lục chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quy hoạch đất lâm nghiệp, rừng sản xuất. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đ thì thuộc một phần quy hoạch đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác.

[2.3] Như vậy, thửa đất trên theo trích lục bản đồ địa chính tên người sử dụng đất là ông Trần Xuân V, ông V là chồng bà H, ông V đã chết vào năm 2014 theo Giấy chứng tử số 09/2014 ngày 04/4/2014. Sau khi ông V chết những người thừa kế của ông V chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định. Mặt khác, thửa đất trên có một phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Kỳ S1. Do đó bà H chưa phải là chủ sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H chưa đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc bà H ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B là vi phạm quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu. Khi hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Bà H thừa nhận đã nhận của bà B số tiền 285.000.000 đồng nên buộc bà H phải trả lại cho bà B số tiền trên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Hai bên xác nhận bà H đã giao đất cho bà B nên buộc bà B trả lại cho bà H thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Xuân H1 có nghĩa vụ liên đới cùng trả lại tiền cọc thì thấy: Bà H1 là con gái của bà H, bà H1 tuy có ký tên trong hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở nhưng chỉ ký với tư cách là người làm chứng. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà B xác nhận bà B đã chuyển số tiền 285.000.000 đồng cho bà H thông qua tài khoản của bà H1. Bà H thừa nhận đã nhận số tiền 285.000.000 đồng của bà B gửi vào tài khoản bà H1, số tiền này bà H1 cũng đã đưa cho bà H. Do đó, không có cơ sở buộc

bà H1 có nghĩa vụ liên đới cùng trả tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B.

[3] Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, bà B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000 đồng. Do yêu cầu của bà B được chấp nhận nên bà H phải chịu 1.300.000 đồng án phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà B đã tạm nộp nên buộc bà H phải trả lại bà B số tiền 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng).

[5] Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại UBND xã T được biết một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Kỳ S1. Ông Hoàng Kỳ S1 chết vào năm 2016, toàn bộ quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 5597 QSDĐ/666/QĐ (H) ngày 16/8/2002 đã chuyển quyền cho vợ là bà Nông Thị S. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của bà Nông Thị S, bà S không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét, sau này nếu phát sinh tranh chấp bà S, bà H được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Về án phí: Lẽ ra bà Phạm Thị Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà H sinh năm 1964, tính đến thời điểm xét xử đã trên 60 tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 171, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phạm Thị Xuân H, bà Trần Thị Xuân H1.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 21/3/2023 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị Xuân H vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Xuân H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Phạm Thị Xuân H thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 24 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 20/9/2023.

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, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà Trần Thị Xuân H1 có nghĩa vụ liên đới với bà Phạm Thị Xuân H trả số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Thị Xuân H trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị Xuân H. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 7.425.000 đồng (bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị B đã nộp tại biên lai thu số 0003894 ngày 10 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (do ông Trương Văn Thoại nộp thay).

5. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Dương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Đã ký

Trần Thị Hằng