

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 53/2019/DS-ST

Ngày: 19/9/2019

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Loan Trần Hải Yến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Thế Cần
2. Bà Thiều Thị Phi Loan

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa – tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2019/QĐXXST-DS ngày 23/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 862/2019/QĐST-DS ngày 22/8/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Hồng T**, sinh năm 1987

Địa chỉ: 149/Q2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1964

Địa chỉ: 149/Q2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Theo giấy ủy quyền ngày 18/9/2019)

**2. Bị đơn:** Ông **Trần Xuân H**, sinh năm 1960.

Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 107/24B, Hà Huy Giáp, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà V có mặt, bà P, ông H vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2018, tại bản tự khai nguyên đơn trình bày và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Ngày 14/11/2016, bà Nguyễn Thị P cùng chồng là ông Trần Xuân H đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 300m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) đất thuộc một phần các thửa số 89, 87, 168 tờ bản đồ số 5, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 1.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông T đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà P là 1.000.000.000 đồng vào các ngày 18/11/2016 và ngày 23/11/2016, có giấy giao tiền do bà P ký, nhưng sau đó vợ chồng bà P và ông H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông T. Ông T có liên hệ để đòi lại tiền đã giao nhưng bà P và ông H khất lần mà không thực hiện.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2016 giữa ông T với bà P, ông H. Buộc ông H, bà P trả lại số tiền đã nhận của ông T là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ tháng 11/2016 đến ngày 10/10/2018 tạm tính là 230.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2016 giữa ông T với bà P, ông H. Buộc ông H, bà P trả lại số tiền đã nhận của ông T là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ tháng 11/2016 đến ngày 10/10/2018 tạm tính là 230.000.000 đồng và yêu cầu tính thêm tiền lãi từ ngày 10/10/2018 đến ngày 19/9/2019 là 100.000.000 đồng.

- *Tại bản tự khai ngày 20/6/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:* Vào ngày 14/11/2016, vợ chồng ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T 300m<sup>2</sup> đất thuộc một phần các thửa 89, 87, 168 tờ bản đồ số 5, phường Q, thành phố B với giá là 1.000.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền vào ngày 18/11/2016 và ngày 23/11/2016. Tuy nhiên thời gian dài đến nay không làm được giấy tờ đất, nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 14/11/2016 giữa vợ chồng bà với ông T thì bà đồng ý và trả lại số tiền theo yêu cầu của ông T.

*Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho bị đơn ông Trần Xuân H đến Tòa làm việc, hòa giải nhưng ông H đều vắng mặt nên không có lời khai.*

*Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Bị đơn thực hiện không đúng.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T: hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2016 đối với diện tích 300m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) đất thuộc một phần thửa 89, 87, 168 tờ bản đồ số 5, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Hồng T với bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H; buộc bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hồng T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị P trả cho

ông Nguyễn Hồng T số tiền lãi 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng). Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thẩm quyền: Ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P có địa chỉ tại 107/24B, Hà Huy Giáp, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật cho ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị P nhưng ông H, bà P vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2016 giữa ông và ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P và yêu cầu ông H, bà P trả lại số tiền đã nhận của ông 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ tháng 11/2016 đến ngày 10/10/2018 tạm tính là 230.000.000 đồng nên được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xét thấy:

Việc ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/2016, nội dung là chuyển nhượng 300m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở) thuộc một phần các thửa 89, 87, 168 tờ bản đồ số 5, phường Q, thành phố B, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, việc ký kết chỉ lập giấy tay là có thật. Việc này được ông T và bị đơn bà P xác nhận (BL 32-34). Bà Nguyễn Thị P cũng đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông Nguyễn Hồng T vào các ngày 18/11/2016 và ngày 23/11/2016. (BL 35, 36)

Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Xuân H không đến Tòa làm việc cho thấy ông H đã từ bỏ quyền tự chứng minh và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên Hội đồng xét xử chỉ căn cứ trên chứng cứ của nguyên đơn và bà P cung cấp để giải quyết theo quy định.

Xét việc ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/2016 chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông H và bà P cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó cả ông T và ông H, bà P đều có lỗi làm hợp đồng vô hiệu và không thể tiếp tục thực hiện. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2016 giữa ông và ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P và yêu cầu ông H, bà P trả lại số tiền đã nhận của ông 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 11/2016 đến ngày

10/10/2018 là 230.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.230.000.000 đồng. Việc này bà Nguyễn Thị P cũng đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông T là bà V yêu cầu tính thêm tiền lãi từ ngày 11/10/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2019) là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 10/10/2018 và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/7/2019, ông T yêu cầu ông H, bà P phải trả tiền lãi tính từ tháng 11/2016 đến ngày 10/10/2018 là 230.000.000đ nay lại yêu cầu thêm là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 14/11/2016 giữa ông T với vợ chồng bà P, ông H là có căn cứ và buộc ông H và bà P có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 11/2016 đến ngày 10/10/2018 là 230.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.230.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Hồng T.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa là phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 128,137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/2016 đối với diện tích 300m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) đất thuộc một phần thửa 89, 87, 168 tờ bản đồ số 5, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Hồng T với bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H.

Buộc ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hồng T số tiền là 1.230.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 48.900.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng)

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003693 ngày 04/01/2019 và 24.450.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003692 ngày 04/01/2019 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- Tòa án tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Loan Trần Hải Yến**