

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 50/2021/DS-ST

Ngày: 20-12-2021

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 THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Diệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;
2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2020/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 29/2021/TB-TA ngày 29 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1986; địa chỉ: số 181/18/10, tổ 2, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Đào Trung V, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: số 188 Quốc lộ 13, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: số 220 Quốc lộ 13, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1972; địa chỉ: số 220 Quốc lộ 13, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ngân hàng; địa chỉ trụ sở chính: số 198 Trần Quang K, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: số 121 đường ĐT 743B, khu phố T, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Bùi Đức L, sinh năm 1980; địa chỉ liên hệ: số 121 đường ĐT 743B, khu phố T, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21-02-2020); có mặt.

3. Chi cục Thi hành án dân sự ; địa chỉ: khu phố 5, phường U, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Quý S - Chi cục trưởng, là người đại diện theo pháp luật; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30-7-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S trình bày:

Ngày 15-7-2016, ông Đào Trung V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Hồng S diện tích đất 450m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03606 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho ông Vũ Minh H ngày 26-02-2013 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đào Trung V ngày 03-9-2015 với giá tạm tính 450.000.000 đồng, giá chuyển nhượng cụ thể theo giá thị trường tại thời điểm công chứng, sang tên, nếu các bên không thống nhất giá thì theo định giá của cơ quan định giá độc lập tại thời điểm các bên công chứng nhưng không thấp hơn biểu giá nhà nước quy định. Thời hạn hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, tách sổ nhà đất tối đa không quá 03 năm kể từ ngày 15-7-2016. Sau khi ký hợp đồng, ông S đã giao ông V số tiền 450.000.000 đồng và ông V đã bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất cho ông S quản lý, sử dụng theo biên bản bàn giao đất ngày 18-7-2016. Việc giao nhận tiền, không lập biên bản giao nhận. Đến nay đã quá hạn 03 năm theo thỏa thuận mà ông V không thực hiện việc tách thửa cho ông S đối với phần đất đã chuyển nhượng nên ông S khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 15-7-2016 là tách diện tích đất 450m² thuộc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Hồng S.

Chứng cứ nguyên đơn giao nộp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15-7-2016, biên bản bàn giao đất ngày 18-7-2016.

Bị đơn ông Đào Trung V không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tất cả các lần Tòa án triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan A không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tất cả các lần Tòa án triệu tập.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng - ông Bùi Đức L trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.878m², thuộc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03606 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho ông Vũ Minh H ngày 26-02-2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đào Trung V ngày 03-9-2015 là tài sản mà ông Đào Trung V và bà Nguyễn Thị Lan A ký thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 087/TC.BDS.KHBL/2017 ngày 13-3-2017 để bảo đảm cho Công ty TNHH A theo hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 136/HMTD/2017 ngày 13-3-2017. Do Công ty TNHH A vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện và đã được giải quyết tại Bản án số 11/2018/KDTM-ST ngày 17-4-2018 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại số 04/2018/QĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự đang thi hành Bản án số 11/2018/KDTM-ST ngày 17-4-2018 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại số 04/2018/QĐ-PT ngày 05-9-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định thi hành án số 122/QĐ-CCTHADS ngày 01-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự đối với người phải thi hành án là Công ty TNHH A, ông Đào Trung V và bà Nguyễn Thị Lan A. Theo Quyết định thi hành án thì Công ty TNHH A phải thanh toán cho Ngân hàng số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 136/HMTD/2017 ngày 13-3-2017, tính đến ngày 17-4-2018 là 4.660.787.358 đồng. Về xử lý tài sản bảo đảm: trường hợp Công ty TNHH A không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất diện tích 1.878m², thuộc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 087/TC.BDS.KHBL/2017 ngày 13-3-2017. Quá trình tổ chức thi hành án, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên thụ lý vụ án dân sự số 224/2019/TLST-DS ngày 03-9-2019 về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Hồng S với bị đơn Đào Trung V. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên đã hoãn thi hành án theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự, được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên phát biểu:

- Về tố tụng: quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

- Về nội dung: căn cứ vào Bản án số 11/2018/KDTM-ST ngày 17-4-2018 của Tòa án nhân dân thành phố D, toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03606 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho ông Vũ Minh H ngày 26-02-2013 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đào Trung V ngày 03-9-2015 đã được giải quyết. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được giải quyết tại bản án này. Căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền 450.000.000 đồng ông Sơn thanh toán cho ông V, ông S có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Biên bản xác minh ngày 05-10-2020 và ngày 04-6-2021, ông Đào Trung V đăng ký hộ khẩu thường trú: số 188 Quốc lộ 13, Phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện đang sinh sống tại địa chỉ: số 220 Quốc lộ 13, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án cho ông Đào Trung V tại địa chỉ này nhưng ông V không đến Tòa án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông S. Ngày 17-12-2021, Tòa án nhận được Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 15-12-2021 của ông V. Như vậy, có căn cứ xác định ông V đã nhận được tất cả văn bản tố tụng của Tòa án. Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai bị đơn ông Đào Trung V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan A tham gia phiên tòa nhưng ông V có đơn xin hoãn phiên tòa, bà A vắng mặt không có lý do, Chi cục Thi hành án dân sự, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của ông V và tiến hành xét xử vắng mặt ông V, bà A, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên.

[2] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Tòa án ban hành Thông báo nộp chi phí tố tụng số 21/TB-TA ngày 03-10-2019 yêu cầu ông Nguyễn Hồng S nộp số tiền 10.000.000 đồng. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, ông S không nộp chi phí tố tụng. Tuy nhiên, ông S tiếp tục yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định, tại chỗ và đo đạc và nộp số tiền 3.000.000 đồng trên cơ sở bảng báo giá do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên cung cấp cho Tòa án. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45 vào các ngày 03-3-2020 và ngày 26-3-2020. Tại phiên tòa ngày 16-9-2020, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu đo đạc tài sản tranh chấp. Ngày 26-11-2020, Tòa án kết hợp cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp. Căn cứ vào Bảng báo giá số 03/BG-CNTU ngày 10-3-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên, Tòa án đã ban hành Thông báo số

02/TB-TA ngày 10-3-2021 yêu cầu ông Nguyễn Hồng S nộp chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hồng S đã nhận được thông báo của Tòa án nhưng không nộp chi phí tố tụng. Việc nguyên đơn không nộp chi phí tố tụng theo thông báo của Tòa án để thanh lý bản vẽ là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03-3-2020, ngày 26-3-2020, ngày 26-11-2020 và Bản trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên cung cấp vào ngày 14-5-2021 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Đào Trung V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-7-2016 là vị trí đất nằm tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 1728 có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 494, 434; hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1728; hướng Tây giáp đường đất; hướng Đông giáp thửa đất số 792, được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 26-11-2020. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định vị trí diện tích đất 450m² ông S nhận chuyển nhượng từ ông V nằm tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[4] Diện tích đất 450m², thuộc một phần thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03606 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho ông Vũ Minh H ngày 26-02-2013 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đào Trung V ngày 03-9-2015, là tài sản để bảo đảm thi hành án đối với khoản nợ 4.660.787.358 đồng của Công ty TNHH A theo Bản án kinh doanh thương mại số 11/2018/KDTM-ST ngày 17-4-2018 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định thi hành án số 122/QĐ-CCTHADS ngày 01-4-2019 và hiện đang hoãn thi hành án do ông S đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông V.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15-7-2016, Hội đồng xét xử xét thấy: bị đơn ông Đào Trung V chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S diện tích đất 450m², thuộc một phần thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thị xã Tân Uyên với giá tạm tính là 450.000.000 đồng, giá chuyển nhượng cụ thể theo giá thị trường tại thời điểm công chứng. Hợp đồng thể hiện ông Đào Trung V là người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản bàn giao đất ngày 18-7-2016. Tuy hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng việc ông Việt đều vắng mặt tất cả những lần được Tòa án triệu tập là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giữa ông Nguyễn Hồng S và ông Đào Trung V có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15-7-2016.

[7] Tại khoản 4 Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15-7-2016, ông S và ông V thỏa thuận: thời hạn công chứng hợp đồng trong vòng 2,5 năm kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng này, thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, tách sổ nhà đất tối đa không quá 03 năm kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng. Ông Nguyễn Sơn V giao nộp tài liệu, chứng cứ là Biên bản bàn giao đất ngày 18-7-2016 để chứng minh ông S đã nhận đất từ ông V. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03-3-2019, ông S xác định chưa nhận đất từ ông V. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, lời khai của ông S không thống nhất. Tại mục [4] xác định thửa đất số 1728, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.878m², tại phường K, thị xã Tân Uyên đã được giải quyết tại Bản án số 11/2018/KDTM-ST ngày 17-4-2018 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông V được ký kết ngày 15-7-2016 trước thời điểm ông Đào Trung V và bà Nguyễn Thị Lan A thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 087/TC.BDS.KHBL/2017 ngày 13-3-2017 để đảm bảo cho khoản nợ của Công ty TNHH A. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02-02-2018 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thể hiện tại thời điểm xem xét tại chỗ, đất và tài sản trên thửa đất số 1728 không ai quản lý, sử dụng. Điều này càng chứng minh lời trình bày của ông S về việc đã nhận đất, quản lý và sử dụng đất từ ông V theo biên bản bàn giao đất ngày 18-7-2016 là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực; đối chiếu quy định viện dẫn thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15-7-2016 giữa ông Đào Trung V và ông Nguyễn Hồng S không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức. Ông V cũng chưa quản lý, sử dụng đất. Căn cứ Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15-7-2016 là vô hiệu.

[9] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: ông Nguyễn Hồng S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như trên đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-7-2016 vô hiệu. Để giải quyết vụ án toàn diện, triệt để tránh phát sinh một vụ kiện khác, Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông S cho rằng đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho ông V nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền. Tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận: *“Giá mua bán phần diện tích và tài sản gắn liền với đất nêu trên tạm tính là 450.0000.000 đồng giá chuyển nhượng cụ thể theo giá thị trường tại thời điểm công chứng, sang tên. Khi đó, nếu các bên không thống nhất theo giá thị trường thì theo giá của cơ quan định giá độc lập tại thời điểm các bên công*

chứng, nhưng không thấp hơn biểu giá quy định của nhà nước”. Như vậy, việc ông S cho rằng đã thanh toán cho ông V 450.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do các bên chưa giao nhận tiền nên không phát sinh nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử không có căn cứ buộc ông V thanh toán cho ông S 450.000.000 đồng.

[10] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 5, 26, 35, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 117, 119 và 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S với bị đơn ông Đào Trung V về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-7-2016 giữa bên bán ông Đào Trung V với bên mua ông Nguyễn Hồng S vô hiệu.

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Không có căn cứ buộc ông Đào Trung V phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng S 450.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Hồng S phải chịu 1.700.000 đồng (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hồng S phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037178 ngày 27-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Phạm Thị Hương Diệp

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hương Diệp