

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 58/2025/DS-ST

Ngày: 26-6-2025

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 LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Sâm Châu.

Ông Nguyễn Văn Ba.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoài Hân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 268/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 811/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Ngọc Khánh U, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 269 Trần Quốc T, khu phố 4, phường B, thành phố B, tỉnh ĐN.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Phùng L, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 13/1, khu phố L, phường L, thành phố B, tỉnh ĐN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2024, ngày 26/02/2025 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Nguyễn Ngọc Khánh U trình bày:

Vào ngày 08/6/2021 chị cùng vợ chồng ông L và bà L có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 352 tờ bản đồ số 02 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, chị đã giao cho ông L, bà L 500.000.000 đồng tiền cọc; chị và vợ chồng ông L và bà L đã ký hợp đồng tại phòng công chứng và cam kết hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào khoảng thời gian từ ngày 08/6/2021 đến hết ngày 08/9/2021, chị sẽ giao đúng số tiền còn lại. Tuy nhiên, vợ chồng ông L và bà L không ký hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn cho chị, chị đã nhắc nhở nhiều lần đến ngày 30/03/2023, ông L và bà L đã liên hệ với chị để nhận

đủ số tiền 650.000.000 đồng theo như thỏa thuận và sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng sau; do muốn giải quyết dứt điểm cho xong việc mua bán nên chị đã giao đủ số tiền cho ông L và bà L và liên tục yêu cầu vợ chồng ông L, bà L ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông L, bà L luôn lẩn tránh.

Nay chị yêu cầu Tòa án, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa chị và ông L, bà L; buộc vợ chồng ông L và bà L trả lại chị số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 30/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm; tạm tính từ ngày 30/03/2025 đến ngày 26/02/2025 với lãi suất 1%/tháng là 149.500.000 đồng.

Chị tự nguyện trả lại cho ông L, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303739 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/8/2003, khi ông L, bà L thanh toán xong số tiền cho chị.

- Bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong việc xác định thẩm quyền, thu thập chứng cứ và tiến hành tố tụng đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. NgU được đảm bảo quyền lợi và chấp hành pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án; bị đơn không chấp hành pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn chị Nguyễn Ngọc Khánh U đối với bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

- Hủy hợp đồng đặt cọc “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 08/6/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc Khánh U với ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

- Buộc ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 825.000.000 đồng; trong đó: 650.000.000 đồng đã nhận; tiền lãi là 175.000.000 đồng (tròn) = 650.000.000 đồng x 1%/tháng x 26 tháng 26 ngày.

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị U trả lại cho ông L, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303739 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/8/2003.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn chị Nguyễn Ngọc Khánh U nên bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.050.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ: Ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 1.210.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng ông L, bà L vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227,

khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Chị Nguyễn Ngọc Khánh U và ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 đối với thửa đất số 352 tờ bản đồ số 02 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng; cùng ngày chị U đã đặt cọc cho ông L, bà L số tiền 500.000.000 đồng; ngày 30/3/2025 chị U đã giao đủ cho ông L, bà L số tiền 650.000.000 đồng. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa chị U và ông L, bà L là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngày 08/6/2021 chị Nguyễn Ngọc Khánh U có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L diện tích 404m² thửa số 352 tờ bản đồ số 02 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do ông ông, bà Nguyễn Thị L đứng tên; chị U và ông L, bà L ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 và được Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng chứng thực số công chứng: 1441, Quyền số: 02/2021: TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 08/6/2021 chị U đã đặt cọc cho ông L, bà L 500.000.000 đồng, ngày 30/03/2023 chị U đã giao cho ông L, bà L tiếp số tiền 150.000.000 đồng; tổng cộng chị U đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà L 650.000.000 đồng. Từ khi giao đủ số tiền 650.000.000 đồng ông L, bà L không ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị U nên chị U khởi kiện tại Tòa án. Ngày 13/8/2024 Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa số 352 tờ bản đồ số 02 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, chị U không xác định được vị trí thửa đất nêu trên; đối với bị đơn ông L, bà L không hợp tác trong quá trình giải quyết vụ án nên chị U yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/6/2021 và buộc ông L, bà L trả lại số tiền 650.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Về lãi suất: Ông L, bà L nhận đủ của chị U số tiền 650.000.000 đồng nhưng không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị U; cũng không trả lại cho chị U số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng đã vi phạm quyền và lợi ích của chị U nên chị U yêu cầu ông L, bà L trả số tiền là 1%/tháng tính từ ngày 30/3/2023 đến ngày giải quyết xong vụ án là có cơ sở.

[3.3] Ghi nhận sự tự nguyện của chị U trả lại cho ông L, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303739 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/8/2003.

[4] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử Quyết định như sau:

[4.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn chị Nguyễn Ngọc Khánh U đối với bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

- Hủy hợp đồng đặt cọc “về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 08/6/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc Khánh U với ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

- Buộc ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 825.000.000 đồng; trong đó: 650.000.000 đồng đã nhận; tiền lãi là 175.000.000 đồng (tròn) = 650.000.000 đồng x 1%/tháng x 26 tháng 26 ngày.

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị U trả lại cho ông L, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303739 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/8/2003.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn chị Nguyễn Ngọc Khánh U nên bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.050.000 đồng.

Hoàn trả lại chị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.290.000 đồng theo biên lai số 0015860 ngày 23/5/2024 và số 0014712 ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ: Ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 1.210.000 đồng.

Ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Điều 150, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 158, 280, 500, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

TU xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn chị Nguyễn Ngọc Khánh U đối với bị đơn ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/6/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc Khánh U với ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L.

1.2. Buộc ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 825.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu đồng); trong đó: 650.000.000 đồng đã nhận; tiền lãi là 175.000.000 đồng.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị U trả lại cho ông L, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303739 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 28/8/2003.

2. 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.050.000 đồng (Ba mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả lại chị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.290.000 đồng theo biên lai số 0015860 ngày 23/5/2024 và số 0014712 ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Về chí phí tố tụng : Ông Nguyễn Phùng L, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 1.210.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong

thời hạn 15 ngày kể từ ngày tU án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Long Thành;
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Văn phòng, Thẩm phán (3).

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

Dương Tấn Hưng

