

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 107/2025/DS-ST
Ngày: 30-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
- Ông Trương Hữu Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 455/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXXST-DS ngày 28/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 13/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1953; HKTT: Tổ F, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. **Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn L, sinh năm 1994, địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/6/2025).

2. Bị đơn: Ông Trần Quang L1, sinh năm 1980; HKTT: Tổ 14, khu A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Thái Thị L2, sinh năm 1959;

3.2. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1980;

3.3. Bà Nguyễn Hoài T1, sinh năm 1987;

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1983;

3.5. Bà Hà Thị T2, sinh năm 1975;

Cùng HKTT: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Ông Lê Hùng T3, sinh năm 1977;

HKTT: Ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn ông L trình bày:***

Ông T và ông L1 có mối quan hệ quen biết nên ngày 26/4/2021 giữa ông T và ông L1 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai phần đất với tổng số tiền 3.800.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Phần đất có diện tích 2.500 m² thuộc thửa 270 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, Bình Dương. Sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 804 diện tích 2.400,7 m².

- Phần đất có diện tích 6.075 m² thuộc thửa 2, 796, 326 tờ bản đồ 20, 19, 17 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, Bình Dương. Sau này trong giấy chứng nhận của ông L1 là thửa 796 tờ bản đồ 20 theo giấy đặt cọc ngày 25/01/2022 và ngày 17/10/2022.

Ngày 26/4/2021, ông L1 đặt cọc cho ông T 300.000.000 đồng. Giấy đặt cọc trên ông L1 giữ 01 bản, ông T giữ 01 bản nhưng ông T đã làm thất lạc. Hợp đồng đặt cọc hai phần đất trên không thể hiện giá trị từng phần đất nhưng hai bên thỏa thuận miệng là phần đất có diện tích 6.075 m² có giá trị 2.500.000.000 đồng, phần đất có diện tích 2.500 m² có giá trị 1.300.000.000 đồng.

Đến ngày công chứng 24/01/2022 tại phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, ông T đã ký chuyển nhượng cho ông L1 phần đất 6.075 m² có giá trị 2.500.000.000 đồng. Khi ký chuyển nhượng xong, ông T yêu cầu thanh toán tiền thì ông L1 bảo ngày mai sẽ đưa vì hôm nay không mang tiền. Đến ngày 25/01/2022, ông L1 đến gặp ông T và đưa thêm 200.000.000 đồng. Cũng ngày hôm đó, ông L1 lập hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 thể hiện nội dung: Ông L1 mua của ông T phần đất có diện tích 6.075 m² (*phần đất đã chuyển nhượng tại phòng công chứng*) thuộc thửa 2, 796, 326 tờ bản đồ 20, 19, 17 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, Bình Dương với giá 3,8 tỷ đồng, ông L1 đã đặt cọc 200.000.000 đồng (cọc thêm lần 2) theo giấy đặt cọc ngày 25/01/2022. Lý do ký

hợp đồng cọc trên là vì đất đã công chứng ngày 24/01/2022 nhưng chưa giao đủ tiền nên để làm tin nên hai bên lập hợp đồng đặt cọc mới. Sau đó, ông L1 không có tiền thanh toán nên ông L1 lại ký hợp đồng đặt cọc mới là ngày 17/10/2022 thể hiện nội dung: Tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (tổng hai sổ), diện tích ghi trong hợp đồng là 6.075 m² và 4.229m² (sau này là 2.500 m² thuộc thửa 270, khi cấp giấy chứng nhận là thửa 804 diện tích 2.400,7 m²).

Phần đất 6.075 m² có giá trị 2.500.000.000 đồng thì ông L1 mới đưa cho ông T 500.000.000 đồng, còn thiếu 2.000.000.000 đồng. Phần đất này, ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07436 ngày 09/3/2022 do sở tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp cho ông L1. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/01/2022, hai bên ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để giảm thuế cho người mua, còn thực tế giá hai phần đất là 3.800.000.000 đồng, giá phần đất chuyển nhượng diện tích đất 6.075 m² theo thỏa thuận miệng là 2.500.000.000 đồng. Lý do ông T ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông L1 là do tin tưởng ông L1 thân quen với trưởng ấp Đ, xã L. Ông T có liên lạc với ông L1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất 2.500 m² thì ông L1 từ chối không gặp. Nay, ông T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng là yêu cầu ông L1 trả tiền còn thiếu là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên họp, ông T chỉ yêu cầu ông L1 thanh toán số tiền còn thiếu theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện D là 1.018.750.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện, Hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07436 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001.

*** Ý kiến bị đơn ông L1 (vắng mặt không có lý do).**

*** Ý kiến của người liên quan bà Thái Thị L2, ông Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoài T1, bà Nguyễn Thị Thu P, bà Hà Thị T2, ông Lê Hùng T3:** Thống nhất với ý kiến ông T.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc”. Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay đề nghị khắc phục.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông L1 thanh toán số tiền còn thiếu 1.018.750.000 đồng đối với thửa đất 6.075 m² thuộc thửa 796 tờ bản đồ 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07436 ngày 09/3/2022 do sở tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp cho ông L1.

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 24/01/2022 thể hiện nguyên đơn ông T đã chuyển nhượng cho bị đơn ông L1 phần đất 6.075 m². Ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07436 ngày 09/3/2022. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, còn thực tế giá theo thỏa thuận miệng là 2.500.000.000 đồng. Ông L1 đã đặt cọc trước 300.000.000 đồng vào ngày 26/4/2021, còn lại số tiền 2.200.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ra công chứng. Tuy nhiên, ngày ký công chứng, ông L1 không thanh toán số tiền còn thiếu. Lời trình bày của ông T có cơ sở. Bởi lẽ, sau một ngày công chứng thì ngày 25/01/2022, ông L1 đưa thêm cho ông T 200.000.000 đồng và lập hợp đồng đặt cọc cũng chính phần đất đã công chứng chuyển nhượng 6.075 m². Sau đó, ông L1 tiếp tục không thanh toán tiền cho ông T nên ngày 17/10/2022 hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc cũng chính phần đất đã sang tên cho ông L1. Điều này thể hiện ông L1 chưa thanh toán tiền cho ông T còn thiếu là phù hợp. Trường hợp ông L1 đã thanh toán tiền đủ cho ông T thì ông L1 sẽ không ký các hợp đồng đặt cọc sau này đối với phần đất đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng cho mình.

[3.2] Xác minh trưởng ấp Đ Ba là người giới thiệu đất cho ông L1 cũng xác nhận là nghe ông T nói ông L1 mới đưa 500.000.000 đồng. Đất ông L1 nhận chuyển nhượng năm 2022 thì ông L1 không sử dụng mà nguyên đơn ông T đang sử dụng. Như vậy, ông L1 chưa được ông T giao quyền sử dụng đất, đồng thời việc nguyên đơn ông T cáo mủ cao su thu hoạch từ năm 2022 đến nay nhưng

ông L1 không có ý kiến thể hiện ông L1 chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tiền đầy đủ cho ông T.

[3.3] Quá trình thực hiện tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông L1 được Tòa án triệu tập, tổng đạt trực tiếp và niêm yết hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, buổi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử để có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này thể hiện ông L1 cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu khởi kiện của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ông T trình bày giá chuyển nhượng cho ông L1 phần đất 6.075 m² là 2.500.000.000 đồng, phần đất chưa chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhưng là thỏa thuận miệng không có chứng cứ chứng minh. Kết quả định giá phần đất 6.075 m² và phần đất chưa sang tên là 250.000.000 đồng/m² có giá trị bằng nhau với tổng giá trị 2.143.750 đồng (giá trị đặt cọc là 3.800.000.000 đồng). Giá đất 6.075 m² là 1.518.750.000 đồng nên số tiền còn thiếu có cơ sở chấp nhận cho là 1.018.750.000 đồng. Tại phiên họp công khai chứng cứ ông T chỉ yêu cầu ông L1 thanh toán là 1.018.750.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí: Ông L1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 328, 468, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T đối với ông Trần Quang L1.

Ông Trần Quang L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh T số tiền 1.018.750.000 đồng (một tỷ không trăm mười tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Minh T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Trần Quang L1 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

4. Quyền kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

4.2. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Lệ Mỹ Nguyễn Thị Kim Phi

Nguyễn Tuấn Nam

