TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 556/2025/DS-ST
Ngày: 25/4/2025
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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương

2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 1177/2023/DSST ngày 03/10/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1484/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2528/2025/QĐST-DS ngày 27/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1974

KHTT: Số 23/3 đường Trần Hữu Trang, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 21/7 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1989, địa chỉ: Số G Đường B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Minh T (Giấy ủy quyền số 004370 quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023) (có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số E đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Minh T cùng các lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 06 tháng 09 năm 2018, bà Trần Thị Minh T và ông Trần Thanh N ký Biên bản thỏa thuận phân chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù (nếu có). Theo nội dung thỏa thuận thì bà Trần Thị Minh T đã đồng ý mua một phần thửa số 231a và 231b thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Đường số A, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Số lượng là 01 lô đất, với tổng diện tích thửa đất là 100m^2 (5x20m), với giá mua là 400.000.000 đồng. Đến nay bà T đã đóng 240.000.000 đồng. Theo như cam kết của ông Trần Thanh N thì đến ngày 24 tháng 10 năm 2020, sẽ ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ra sổ cho bà T, còn nếu không thực hiện được thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bà T đã đóng. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 03 năm, ông N cố tình trốn tránh không thiện chí hợp tác để giải quyết vấn đề, không giao đất cũng như sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà T, gây thiệt hại rất lớn đến gia đình bà T, mặc dù bà T đã thanh toán hơn 50% số tiền mua đất.

Vì vậy, bà T yêu cầu ông Trần Thanh N trả lại số tiền gốc là 240.000.000 đồng. Và tiền bồi thường hợp đồng vì không thực hiện đúng cam kết là 240.000.000 đồng. Như vậy ông N phải thanh toán cho bà T tổng cộng là 480.000.000 đồng.

Ngày 02/4/2025, người đại diện theo ủy quyền của bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán số tiền nợ gốc là 240.000.000đồng.

Bị đơn ông Trần Thanh N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng nhưng ông N cũng không đến Tòa và cũng không có ý kiến, yêu cầu bằng văn bản gửi đến Tòa.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Thế H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Bị đơn ông Trần Thanh N vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 240.000.000đồng.

Về án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Trần Thị Minh T khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại thành phố T với bị đơn ông Trần Thanh N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn khởi kiện của bà Trần Thị Minh T phù hợp quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T do ông Nguyễn Thế H đại diện có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Thanh N đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng ông N.

[2] Về nội dung:

Ngày 06/9/2018, ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Minh T ký Biên bản thỏa thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù (nếu có) với nội dung: Ông Trần Thanh N (bên chia suất nội bộ) đồng ý chia một phần diện tích đất nhỏ theo suất chia nội bộ, nằm trong tổng diện tích đất 64,7 ha thuộc Thửa 231a và 231b Tờ bản đồ số 2 nay là Đường A, đường H và một phần đường N, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất nhận chuyển nhượng ở phía Bắc Đường số 11 theo hồ sơ và bản vẽ hiện trạng kèm theo. Giá chia phần diện tích suất đất là 01 lô 100 m^2 = 400.000.000đồng. Thanh toán thành 02 đợt: Đợt 1 thanh toán 240.000.000đồng ngay sau khi ký thỏa thuận. Đợt 2 thanh toán phần tiền còn lại sau khi ông N đã nhận được giấy từ cơ quan nhà nước cấp giấy, ông N có trách nhiệm tách lại quyền suất đất theo biên bản thỏa thuận.

Thực hiện hợp đồng thì ngày 06/9/2018 bà T đã thanh toán cho ông N số tiền 240.000.000đồng thể hiện tại phiếu nhận tiền chia suất nội bộ ngày 06/9/2018.

Theo thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù ghi ngày 06/9/2018 ghi diện tích 100 m^2 thể hiện tại bản vẽ hiện trạng. Tuy nhiên, ông N chỉ cung cấp cho bà T bản phô tô Bản đồ hiện trạng xác định hiện trạng vị trí do Trung tâm Đ lập ngày 11/01/2008 với tổng diện tích 61ha4616 không thể hiện rõ vị trí phần đất ông N chuyển nhượng cho bà T có diện tích 100m^2. Hiện tại, bà T cũng không biết vị trí phần đất ở đâu để đo vẽ hiện trạng và xác định phần đất mình đã nhận chuyển nhượng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2025 thể hiện không xác định được chính xác khu đất trên thực địa.

Từ thời điểm ký hợp đồng đến nay đã kéo dài nhiều năm nhưng ông N vẫn không hoàn tất thủ tục tách thửa, không xác định phần đất chuyển nhượng cho bà T có diện tích 100 m^2 ở vị trí nào, không hợp tác và thông báo cho bà T về tình trạng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

Theo trình bày của nguyên đơn, ngày 21/3/2023, Công an phường L mời ông Trần Thanh N và những người nhận chuyển nhượng đất đến trụ sở Công an làm việc, ông N cam kết trả lại tiền cho những người nhận chuyển nhượng trong đó có bà T. Ông N có viết giấy cam kết với nội dung ông N xác nhận có bán đất cho các cá nhân trong đó có bà Trần Thị Minh T với số tiền 240.000.000đồng. Ông N cam kết sẽ trả gốc và lãi vào ngày 30/9/2023. Tuy nhiên, cho đến nay ông N vẫn không thanh toán tiền cho bà T. Như vậy, ông N đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên.

Như vậy, ông N đã thể hiện ý chí của mình là chấm dứt thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù ghi ngày 06/9/2018 và trả lại tiền cho bà T.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp. Tuy nhiên, ông N cũng không có ý kiến gì với trình bày của bà T.

Ngày 02/4/2024, ông Nguyễn Thế H đã nộp đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán cho bà Trần Thị Minh T số tiền 240.000.000đồng là tiền bà T đã thanh toán cho ông N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù ngày 06/9/2018. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Như vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán số tiền 240.000.000đồng theo Biên bản thỏa

thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù ngày 06/9/2018 và Giấy Cam kết ngày 21/3/2023.

Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán số tiền bồi thường 240.000.000đồng.

Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng bị đơn ông Trần Thanh N phải nộp. Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T đã nộp tạm ứng. Ông Trần Thanh N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 3.000.000đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Thanh N phải nộp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Khoản 2 Điều 219, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 280, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật Phí, lệ phí năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T:

Ông Trần Thanh N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Minh T số tiền 240.000.000đồng theo Biên bản thỏa thuận chia suất nội bộ về việc chia một phần đất nhỏ đồng thời có thể được nhận đền bù (nếu có) ngày 06/9/2018 và Giấy Cam kết 21/3/2023.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Minh T về việc yêu cầu ông Trần Thanh N thanh toán số tiền bồi thường 240.000.000đồng.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng ông Trần Thanh N phải chịu. Ông Trần Thanh N có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Trần Thị Minh T số tiền 3.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh N phải nộp số tiền 12.000.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.900.000đồng theo Biên lai thu số 0005191 ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

5. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày ngày bản án được tống đạt, niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu:VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh