

**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: 05/2025/DS-ST
Ngày: 16 – 01 - 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 BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Công Danh

2/ Bà Vương Thị Khánh Loan

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 964/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 413/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 2291/2024/QĐST-DS, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Cư, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp Vũng Gấm, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Quỳnh, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số 51, tổ 43, khu phố 4B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Trần Lực Đệ, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Dương Đăng Khoa, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 10, khu Phước Long, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương

Địa chỉ: Số B5-28, khu Tái Định Cư Phố Chợ & chợ mới Long Thành, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Quỳnh có đơn xin vắng mặt, ông Đệ, ông Khoa, đại diện Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai nguyên đơn do ông Vũ Văn Quỳnh là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Cư trình bày:

Ngày 16/4/2020, ông Nguyễn Đình Long, sinh năm 1967, địa chỉ: tổ 5A, khu phố 5, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Hùng, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp 2, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 84 tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên - Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 07/10/2020, ông Nguyễn Đình Long chuyển nhượng lại cho ông Dương Đăng Khoa, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Biên Hòa xác nhận. Đến ngày 29/6/2021, ông Dương Đăng Khoa làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Lực Đệ được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho... đối với thửa đất trên và được Công chứng viên Hoàng Thị Liên tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ký xác nhận. Ngày 07/7/2021, ông Trần Lực Đệ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Cư với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và được Công chứng viên Huỳnh Thị Phương Nga tại Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai ký xác nhận. Sau đó, ông Trần Văn Cư mang hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Biên Hòa làm thủ tục đăng ký biến động thì được biết thửa đất trên đã bị Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 6248/CSKT (Đ4) ngày 28/9/2020 và Quyết định số 978//CSKT (Đ4) về việc yêu cầu ngăn chặn không cho giao dịch để phục vụ công tác điều tra, truy tố, xét xử.

Do thửa đất trên không giao dịch được, nay ông Trần Văn Cư khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Lực Đệ với ông Trần Văn Cư.

- Buộc ông Trần Lực Đệ phải trả cho ông Trần Văn Cư số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Yêu cầu tính lãi suất ngân hàng theo quy định từ ngày 07/7/2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm, cụ thể: 2.000.000.000đồng x 10%/năm x 03 năm 06 tháng. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của

pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 24/3/2023, bị đơn ông Trần Lực Đề trình bày: Đề nghị Tòa án cho ông thời hạn đến ngày 29/3/2023 ông nộp bản tường trình và tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, sau đó ông Đề không gửi bất cứ bản ý kiến nào trình bày về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Đăng Khoa trình bày:

Ngày 29/6/2021, ông ký Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Lực Đề tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long, và được Công chứng viên Hoàng Thị Liên ký xác nhận. Phạm vi ủy quyền là ông Trần Lực Đề được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 84 tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Mục đích ủy quyền cho ông Đề chuyển nhượng thửa đất trên để lấy tiền khắc phục hậu quả cho những người bị hại để họ rút đơn tố cáo ông về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết. Ngày 07/7/2021, ông Trần Lực Đề ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Cư với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và được Công chứng viên Huỳnh Thị Phương Nga tại Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai ký xác nhận thì ông không được biết, vì ông Đề không thông báo cho ông, đồng thời tại thời điểm này ông cũng đang bị tạm giam để điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Cơ quan Cảnh sát Điều tra, Công an tỉnh Đồng Nai cũng có quyết định ngăn chặn chuyển dịch đối với thửa đất trên. Nay, ông Cư khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên thì ông đồng ý, ông không có yêu cầu độc lập. Do ông đang bị giam giữ nên không đến Tòa án làm việc được, đề nghị cho ông được vắng mặt tại các bước tiến hành tố tụng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đình Khương vắng không có bản tường trình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

- Về quan hệ pháp luật Tòa án xác định quan hệ pháp luật: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp; việc xác định tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

- Về thụ lý vụ án và thời hạn chuẩn bị xét xử: Việc thu thập chứng cứ, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc cấp tổng đạt một số văn bản tố tụng cho một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chưa đầy đủ.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết là vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, cụ thể là diện tích đất chuyển nhượng đã bị ngăn chặn cấm chuyển dịch. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng và trả lãi suất theo quy định cho nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Ông Trần Văn Cư khởi kiện yêu Tòa án tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cư với ông Trần Lực Đệ. Xét đơn khởi kiện của ông Cư thì đây là yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 84 tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Bị đơn cư trú tại khu 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, quan hệ pháp luật là “Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Cư và ông Đệ đã ký kết thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng nằm trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo hướng dẫn tại Công văn số 163/TANDTC-DS ngày 27/02/2014, văn bản số 278/TANDTC ngày 20/11/2019 của TAND tối cao về việc “xác định thẩm quyền giải quyết theo lãnh thổ” thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Tòa án nơi có bất động sản (nơi có đất). Nên căn cứ khoản Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Trần Lực Đệ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Đăng Khoa, Văn phòng công chứng Trần Đình Khương đầy đủ. Tuy nhiên, ông Đệ và Văn phòng công chứng Trần Đình Khương vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Vũ Văn Quỳnh là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Dương Đăng Khoa có đơn xin giải quyết vắng mặt theo quy định khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật tố tụng dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì không bị hạn chế.

[4] **Về áp dụng pháp luật:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 07/7/2021, do đó áp dụng Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[5] **Về nội dung vụ án:**

[5.1] Để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp và có căn cứ, ông Cur đã giao nộp cho Tòa án 01 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được các bên ký kết ngày 07/7/2021, có nội dung ông Đệ chuyển nhượng cho ông Cur 827,8m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 84 tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá là 2.000.000.000đồng. Tòa án đã thông báo, triệu tập ông Đệ tới làm việc nhưng ông Đệ không đến. Để đảm bảo quyền lợi của ông Đệ, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các tài liệu, văn bản thể hiện đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện cùng tài liệu, chứng cứ mà ông Cur đã giao nộp, các tài liệu, chứng cứ khác (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai về tình trạng pháp lý của thửa đất, Văn bản ngăn chặn cấm chuyển dịch thửa đất trên để đảm bảo cho việc điều tra, truy tố, xét xử vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” vv...) mà Tòa án đã thu thập được trong quá trình thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án. Đồng thời yêu cầu ông Đệ trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng ông Đệ không trả lời, không có ý kiến phản đối. Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

[5.2] Xét, yêu cầu của ông Trần Văn Cur về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/7/2021, giữa ông Trần Văn Cur với ông Trần Lực Đệ được lập thành văn bản và được Văn phòng công chứng Trần Đình Khương chứng nhận là đúng quy định tại Điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, năm 2020 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai (PC03) có văn bản ngăn chặn giao dịch đối với tài sản tranh chấp trên nhằm để đảm bảo việc điều tra, truy tố, xét xử đối với hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của ông Dương Đăng Khoa, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với quy định pháp luật.

[5.3] Xét yêu cầu của ông Trần Văn Cur về việc buộc ông Trần Lực Đệ trả lại cho ông Cur số tiền 2.000.000.000đồng, thấy: Nguyên đơn ông Trần Văn Cur cho rằng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Đệ tại thời điểm giao kết thì thửa đất trên đang bị áp dụng biện pháp ngăn chặn của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai (PC03). Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thì đủ căn cứ khẳng định thửa đất trên đất không được phép giao dịch, nên yêu cầu khởi kiện của ông Cur là có căn cứ. Do tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Trần Lực Đệ phải trả lại cho ông Trần Văn Cur số tiền 2.000.000.000đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[5.4] Nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đề phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, cụ thể là tiền lãi, tạm tính từ ngày từ ngày 07/7/2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm, cụ thể: 2.000.000.000đồng x 10%/năm x 03 năm 06 tháng = 700.000.000đồng. Việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Cư, buộc ông Trần Lực Đề có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Cư tiền số tiền là 2.000.000.000đồng.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu chứng cứ: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 5.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thu thập tài liệu chứng cứ. Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Cư được chấp nhận được chấp nhận, nên ông Trần Lực Đề phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn Cư là 5.000.000đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 117, 122, 123, 131, 357, 423, 468, 501, 502, 503 của 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Cư về việc “Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” đối với bị đơn ông Trần Lực Đề.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng xác lập ngày 07/7/2021, tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương giữa ông Trần Văn Cư và ông Trần Lực Đề, đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 84 diện tích 827,8m² tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Lực Đệ có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Cư tiền số tiền là 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính lãi.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Lực Đệ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn Cư số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000đồng.

5. Về án phí: Ông Trần Lực Đệ phải chịu 72.000.000đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu “Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”. Ông Trần Văn Cư không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn Cư số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005508 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự (6);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa