TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA Y NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 08/2025/DS-ST Ngày: 08-7-2025 V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA Y NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 ĐỒNG NAI - TỈNH ĐỒNG NAI

- THnh 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 **Nguyễn Văn Ba.**

Bà **Lý Thị Bạch Tuyết.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Hoài Hân** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Thị Nhung** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 Đồng Nai - tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 583/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 LT về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 835/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Châu Thị Hoàng Y, sinh năm 1973.

Địa chỉ cũ: Số 110/42/4 đường Tô Hiệu, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, THnh phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ mới: Số 110/42/4 đường Tô Hiệu, Phường Phú Thạnh, THnh phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc Y, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ cũ: 62 Bà Hom, Phường B, Quận A, Thành phố H.

Địa chỉ mới: 62 Bà Hom, Phường P, Thành phố H.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa Ốc Đất Y (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở cũ: Số 1B đường 30, Khu phố 02, phường B, Thành phố T, Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở mới: Số 1B đường 30, KP1, Phường B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam H – Chức danh: Giám đốc.

Địa chỉ thường trú cũ: Thôn Trinh L, xã M, huyện P, tỉnh Bình Đ.

Địa chỉ thường trú mới: Trinh L, Xã A, tỉnh G.

Địa chỉ liên lạc cũ: 472/8 Kha Vạn Cân, Phường H, Thành phố T, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ mới: 472/8 Kha Vạn Cân, Phường H, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Bà Châu Thị Hoàng Y trình bày:

Ngày 21/01/2019, bà Y có ký 2 bản hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y như sau:

1. Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có nội dung: Bà Y được nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 158,2 m^2 nền A1, Thửa 998, Tờ bản đồ số 12, xã Long Đức, huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai, thuộc Khu dân cư 15 – Long Đức, huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH265328, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04437 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/01/2017 có diện. Giá trị chuyển nhượng là 1.897.000.000 đồng. Giá trị trên bao gồm tiền sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng, thuế giá trị gia tăng. Tiến độ thanh toán tHnh 6 đợt.

2. Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có nội dung: Bà Y được nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 130,3m^2 nền B7, Thửa 998, Tờ bản đồ số 12, xã Long Đức, huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai, thuộc Khu dân cư 15 – Long Đức, huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH265328, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04437 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/01/2017 có diện. Giá trị chuyển nhượng là 1.352.800.000 đồng. Giá trị trên bao gồm tiền sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng, thuế giá trị gia tăng. Tiến độ thanh toán tHnh 6 đợt.

Thực hiện hợp đồng, bà Y đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y số tiền tương đương 95% giá trị hợp đồng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.802.150.000 đồng vào các ngày 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019.

2. Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.285.160.000 đồng 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019.

Theo thỏa thuận thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y và bà Y phải ký hợp đồng công chứng, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà Y nhưng Công ty không thực hiện.

Bà Y đã nhiều lần trao đổi với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y để giải quyết dứt điểm nhưng không có sự hợp tác. Ngày 11/01/2020,

bà Y đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y yêu cầu trả tiền thì Công ty thương lượng và lập Văn bản thỏa thuận ngày 11/01/2020 với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y và bà Châu Thị Hoàng Y thống nhất thanh lý hợp đồng với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y hoàn tiền theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 cụ thể như sau:

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1.897.000.000 đồng. Bà Y đã thanh toán số tiền 1.802.150.000đồng (95% giá ngày 21/01/2019: Giá trị hợp đồng là trị hợp đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y hoàn trả cho bà Y số tiền 1.802.150.000đồng, cụ thể như sau:

Đợt 1, ngày 15/01/2020, thanh toán 450.537.500 đồng.

Đợt 2, ngày 28/02/2020, thanh toán 450.537.500 đồng.

Đợt 3, ngày 27/3/2020, thanh toán 450.537.500 đồng.

Đợt 4, ngày 29/4/2020, thanh toán 450.537.500 đồng.

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019

Giá trị hợp đồng là 1.352.800.000 đồng. Bà Y đã thanh toán số tiền 1.285.160.000 đồng (95% giá trị hợp đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y hoàn trả cho bà Y số tiền 1.285.160.000 đồng, cụ thể như sau:

Đợt 1, ngày 18/02/2020, thanh toán 321.290.000 đồng.

Đợt 2, ngày 20/3/2020, thanh toán 321.290.000 đồng.

Đợt 3, ngày 22/4/2020, thanh toán 321.290.000 đồng.

Đợt 4, ngày 29/4/2020, thanh toán 321.290.000 đồng.

Đến ngày 26/7/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y mới hoàn trả cho bà Châu Thị Hoàng Y số tiền 773.350.000 đồng. Bà Châu Thị Hoàng Y yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y thanh toán cho bà số tiền còn nợ tôi 2.313.960.000 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa Ốc Đất Y và người đại diện theo pháp luật Ông Trần Nam H 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 Hnh tố tụng đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến Hnh tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên được đảm bảo quyền lợi và chấp Hnh pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án; bị đơn không chấp Hnh 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Châu Thị Hoàng Y đối với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa Ốc Đất Y.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y thanh toán cho Bà Châu Thị Hoàng Y số tiền còn nợ là 2.313.960.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Châu Thị Hoàng Y nên bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.279.200 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 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến Hnh xét xử vắng mặt bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 21/01/2019, bà Y có ký 2 bản hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y như sau: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có giá trị chuyển nhượng là 1.897.000.000 đồng và hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có giá trị chuyển nhượng là 1.352.800.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà Y đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y số tiền tương đương 95% giá trị hợp đồng cụ thể như sau:

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.802.150.000 đồng vào các ngày 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019.

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.285.160.000 đồng 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019.

Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa Bà Châu Thị Hoàng Y và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngày 21/01/2019, bà Y có ký 2 bản hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y như sau: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có nội dung: Bà Y được nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 158,2m2 nền A1, Thửa 998, Tờ bản đồ số 12. Giá trị chuyển nhượng là 1.897.000.000 đồng và hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 có nội dung: Bà Y được nhận chuyển

nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 130,3m2 nền B7, Thửa 998, Tờ bản đồ số 12. Giá trị chuyển nhượng là 1.352.800.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà Y đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y số tiền tương đương 95% giá trị hợp đồng cụ thể như sau: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.802.150.000 đồng vào các ngày 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 là 1.285.160.000đồng 20/01/2019, 21/01/2019, 14/3/2019.

Theo thỏa thuận thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y và bà Y phải ký hợp đồng công chứng, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà Y nhưng Công ty không thực hiện.

Bà Y đã nhiều lần trao đổi với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y để giải quyết dứt điểm nhưng không có sự hợp tác. Ngày 11/01/2020, bà Y đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y yêu cầu trả tiền thì Công ty thương lượng và lập Văn bản thỏa thuận ngày 11/01/2020 với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y và bà Châu Thị Hoàng Y thống nhất thanh lý hợp đồng với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y hoàn tiền theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 30/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/2019/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 21/01/2019.

Ngày 26/7/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y mới hoàn trả cho bà Châu Thị Hoàng Y số tiền 773.350.000 đồng. Bà Châu Thị Hoàng Y yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y thanh toán cho bà số tiền còn nợ là 2.313.960.000 đồng. Đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y không hợp tác trong quá trình giải quyết vụ án nhưng các chứng cứ nguyên đơn cung cấp là có cơ sở nên buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y trả lại số tiền 2.313.960.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Về lãi suất: Do các bên không yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

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

[4.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Châu Thị Hoàng Y đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y.
phải trả lại số tiền 2.313.960.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Châu Thị Hoàng Y nên bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.279.200 đồng.

- Hoàn trả lại Bà Châu Thị Hoàng Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.140.000 đồng theo biên lai số 0009667 ngày 20/6/2023 và của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Long THnh (nay là Phòng Thi Hnh án dân sự khu vực 2).

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 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Châu Thị Hoàng Y đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y phải trả lại số tiền 2.313.960.000 đồng (hai tỷ, ba trăm mười ba triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh án) cho đến khi thi Hnh xong, tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển Địa ốc Đất Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.279.200 đồng (Bảy mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm đồng).

Hoàn trả lại Bà Châu Thị Hoàng Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.140.000 đồng theo biên lai số 0009667 ngày 20/6/2023 và của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Long THnh (nay là Phòng Thi Hnh án dân sự khu vực 2).

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi Hnh án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hnh án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân

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

Khu vực 2- Đồng Nai;
- Phòng thi Hnh án dân sự khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Văn phòng, Thẩm phán (3).

Dương Tấn Hưng