TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 07/5/2025
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 THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*:* Ông Phạm Bình
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh
Ông Nguyễn Ngọc Châu

- **Thư ký phiên tòa**: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa**: Bà Đỗ Thị Minh Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 05 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST – DS ngày 04/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1987
Địa chỉ: Thôn TH, xã TL, huyện HH, tỉnh Quảng Trị.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 5, ấp 11A, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước.
Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960
Địa chỉ: Tổ 2, khu phố XC 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1970; (vắng mặt)
Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988 (vắng mặt)
Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990; (vắng mặt)
Chị Nguyễn Thị Hồng Q, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố XC 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ngày 10/6/2022 giữa chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng như sau: Ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim L diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 18m nằm trong thửa đất số 481, tờ bản đồ số 39, có tổng diện tích 1.409m^2, địa chỉ tại khu phố Xa Cam 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Chị Nguyễn Thị Kim L đặt cọc cho ông Nguyễn Văn S số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận thời hạn 01 năm thì tiến hành Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị L phải trả hết số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông S.

Ngày 03/8/2022 ông Nguyễn Văn S đồng ý cho thêm chị L phần diện tích đất có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 18m nên diện tích đất hai bên thỏa thuận là: chiều ngang 6m, chiều dài khoảng 18m, tổng diện tích khoảng 108m^2.

Đến ngày 10/6/2023 chị Nguyễn Thị Kim L liên lạc với ông Nguyễn Văn S để yêu cầu ông S thực hiện thủ tục S tên phần diện tích đất đã thỏa thuận nhưng ông S nói giấy tờ chưa hoàn tất nên không thể thực hiện thủ tục S tên được. Ông S viết giấy cam kết gia hạn thêm thời gian đến hết tháng 12/2023 ông S sẽ bàn giao thửa đất và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị L, nếu đến hạn mà ông S không thực hiện được thì ông S sẽ trả cho chị L gấp hai lần số tiền cọc mà chị L đã đặt cọc cho ông S.

Ngày 24/7/2023 chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S ký kết Văn bản cam kết về việc ngày 31/12/2023 hai bên tiến hành ký kết và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để S tên thửa đất đã chuyển nhượng cho chị L. Nếu đến ngày 31/12/2023 mà ông S không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì ông S phải trả lại cho chị L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Văn bản cam kết này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Vũ Thị Lan, số công chứng 06229, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2023.

Từ ngày 31/12/2023 đến nay chị L đã nhiều lần liên lạc với ông S để yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng ông S không thực hiện.

Chị Nguyễn Thị Kim L yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/6/2022 giữa chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S vô hiệu.

- Tuyên Văn bản cam kết được ký ngày 24/7/2023 giữa chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn S hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc vào ngày 10/6/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông Nguyễn Văn S thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về việc ngày 10/6/2022 ông S có S nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim L một diện tích đất 6m x 18m nằm trong thửa đất số 481, tờ bản đồ số 39, có tổng diện tích 1.409m^2, địa chỉ tại khu phố Xa Cam 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Chị Nguyễn Thị Kim L đặt cọc cho ông Nguyễn Văn S số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận thời hạn 01 năm thì bên bán phải hoàn tất thủ tục tách thửa tiến hành Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị L phải trả hết số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông S. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị L thì ông S đã tiến hành các thủ tục để tách thửa phần đất bán cho chị L để tiến tới công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận với chị L. Do tại thời điểm này thị xã Bình Long đang thực hiện đo đạc điều chỉnh bản đồ địa chính nên việc tách thửa bị kéo dài chưa thể thực hiện được. Ngày 24/7/2023 giữa chị L và ông S lập văn bản cam kết gia hạn thời hạn để cho ông S làm thủ tục tách thửa nhưng đến nay chưa thực hiện được. Ông Nguyễn Văn S không đồng ý với yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim L về việc hủy giao dịch chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2022 và Văn bản cam kết lập ngày 24/7/2023. Vì việc chậm trễ tách thửa đất và công chừng hợp đồng chuyển nhượng đất là vì lý do khách quan, ngoài ý muốn mà không phải do lỗi của ông S. Ông S yêu cầu được cho thêm thời gian để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất với chị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Hồng Q vắng mặt tại phiên tòa, biên bản trình bày của họ thể hiện: Về nguồn gốc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại khu phố Xa Cam 1, phường Hưng Chiến thị xã Bình Long thì anh H1, chị T, chị Q không biết từ đâu mà có, từ N họ đã thấy gia đình mình sinh sống trên thửa đất này. Anh H1, chị T, chị Q cũng không biết thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi nào, chỉ biết cha họ là ông S đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả ba không ai đóng góp vào việc mua bán hay khai phá tạo dựng nên thửa đất này.

Năm 2022 (không nhớ ngày tháng) ông Nguyễn Văn S có chuyển nhượng cho cô Nguyễn Thị Kim L một lô đất nằm trong thửa đất số 481, tờ bản đồ số 39. Anh H1, chị T, chị Q không biết lô đất này có diện tích là bao nhiêu, cũng không biết giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Tiền chuyển nhượng đất ông S tự sử dụng không chia cho họ. Họ cũng không biết ông S và cô L thỏa thuận chuyển nhượng đất vào thời gian nào, sau khi ông S và cô L ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông S mới đưa hợp đồng cho họ ký tên.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn S và cô Nguyễn Thị Kim L là do ông S tự thực hiện, không bàn bạc gì với anh H1, chị T, chị Q. Họ chỉ ký vào hợp đồng do ông S đưa và họ cũng không được sử dụng tiền bán đất nên việc tranh chấp

giữa ông S và chị L do ông S tự giải quyết. Họ chỉ liên quan do là thành viên trong hộ gia đình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Huỳnh Thị N vắng mặt nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án và những người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim L là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/6/2022 và Văn bản cam kết ngày 24/7/2023 giữa chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), buộc ông S phải hoàn trả cho chị L các chi phí tố tụng, chi phí đo đạc đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm; Anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Hồng Q và bà Huỳnh Thị N vắng mặt nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 10/6/2022 giữa chị Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không có công chứng, chứng thực). Theo hợp đồng thì ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 5m x 18m nằm trong thửa đất số 481, tờ bản đồ số 39, có tổng diện tích 1.409m^2, địa chỉ tại khu phố Xa Cam 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Ngày 03/8/2022 ông Nguyễn Văn S đồng ý cho thêm chị L diện tích đất 1m x 18m nên diện tích đất hai bên thỏa thuận là: 6m x 18m. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Chị L đặt cọc cho ông S số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 năm ông S phải thực hiện việc tách thửa để tiến hành Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L và chị L phải trả nốt số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông S.

Đến ngày 24/7/2023 do ông S vẫn chưa làm xong thủ tục tách thửa đất nên chị L và ông S tới Văn phòng Công chứng Vũ Thị Lan để công chứng Văn bản cam kết, theo Văn bản cam kết này thì ngày 31/12/2023 hai bên tiến hành ký kết và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để S tên thửa đất đã chuyển nhượng cho

chị L. Nếu đến ngày 31/12/2023 mà ông S không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì ông S phải trả lại cho chị L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và Văn bản cam kết thì ông Nguyễn Văn S đã tiến hành các thủ tục đo đạc, tách thửa để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đất với chị L theo như thỏa thuận. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa làm xong thủ tục tách thửa đất là do thời điểm này thị xã Bình Long đang thực hiện đo đạc điều chỉnh bản đồ địa chính nên việc tách thửa bị kéo dài chưa thể thực hiện được. Theo Văn bản trả lời số 824/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn S chưa được cấp đổi S số liệu bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 18/8/2023. Mặt khác hiện đang có khó khăn vướng mắc khi áp dụng Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước hướng dẫn thực hiện khoản 1 Điều 220 Luật đất đai. Vì vậy các hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất đến nay chưa thực hiện được.

Do đó việc ông Nguyễn Văn S không thực hiện được việc tách thửa đất để chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim L là vì lý do khách quan chứ không phải do lỗi của ông S. Vì vậy cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy Văn bản cam kết ngày 24/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị Kim L. Buộc ông S phải hoàn trả cho chị L số tiền 300.000.000 đồng mà chị L đã trả cho ông S vào ngày 10/6/2022.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, chi phí hết 1.000.000 đồng (một triệu đồng); phía nguyên đơn cũng đã ký hợp đồng đo đạc diện tích đất đã chuyển nhượng, chi phí đo đạc hết 7.190.000 đồng (bảy triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) số tiền này do phía nguyên đơn nộp tạm ứng. Nay cần buộc ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim L.

[5] Về án phí: Theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông S là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông S.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị Kim L.

Tuyên hủy Văn bản cam kết ngày 24/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị Kim L.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho chị Nguyễn Thị Kim L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng và chi phí đo đạc đất tranh chấp: Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho chị Nguyễn Thị Kim L 1.000.000đ (một triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 7.190.000 đồng (bảy triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) chi phí đo đạc đất tranh chấp.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Văn S do ông S là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim L 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002318 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Phạm Bình

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND TX Bình Long.
-Chi cục THADS TX Bình Long.
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.