

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: 107/2025/DS-ST

Ngày: 28 - 05 - 2025

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
thanh toán trong 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: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Chánh;

2. Bà Thiều Thị Phi Loan.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Ngọc Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 725/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1056/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông **Vương Văn M**, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Tổ H, khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà **Nguyễn Lưu Thùy T**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Phan Đình Bảo T1**, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Số B đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Nhà không số, Tổ A, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị Thanh N**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Nhà không số, Tổ A, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phan Đình Bảo T1 trình bày:

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, vợ chồng ông M và bà T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1140, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng ít hơn giá trị thực tế như vậy là để hai bên mua bán thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước ít hơn.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1140, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, bên bán là ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 785891 ngày 07 tháng 5 năm 2013, cập nhật trang 3 ngày 28 tháng 02 năm 2020.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1140, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, ông Nguyễn Anh D đã thanh toán cho ông M, bà T tất cả được số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), số tiền này bao gồm cả số tiền đã đặt cọc trước đó, hai bên không có giấy giao nhận tiền. Số tiền còn lại 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ông D hẹn khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D thì ông sẽ thanh toán cho ông M, bà T số tiền còn lại.

Ông D có hứa từ ngày 07 tháng 5 năm 2020 đến ngày 27 tháng 5 năm 2020 sẽ thực hiện đúng cam kết trả tiền cho ông M, bà T, nếu không đúng cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm (có ký tên, điểm chỉ).

Hiện nay, ông M, bà T được biết ông D đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và cũng đã quá thời hạn cam kết nhưng ông D vẫn không thanh toán số tiền 150.000.000 đồng còn lại cho ông M, bà T. Vợ chồng ông M, bà T đã nhiều lần liên lạc với ông D để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại nhưng không được.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông M và bà T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét, giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Anh D phải tiếp tục thanh toán cho ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T số tiền từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, diện tích 89,20m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 785891 ngày 28 tháng 2 năm 2020 đứng tên ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T, số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Anh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc; đối chất; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền, xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định; Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được bảo đảm theo quy định của pháp luật. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T. Buộc ông Nguyễn Anh D phải thanh toán cho ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T số tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thực tế còn thiếu là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

+ Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tư cách tố tụng, quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Anh D, địa chỉ cư trú: Tổ B, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (hiện nay cư trú tại: Nhà không số, tổ A, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thực tế ngày 07 tháng 5 năm 2020 còn thiếu là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Tại biên bản xác minh ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thể hiện ông Nguyễn Anh D và bà Huỳnh Thị Thanh N có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 109 ngày 23 tháng 7 năm 2002. Căn cứ theo quy định tại các điều 26, 35, 39 và 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T được xác định là nguyên đơn, ông Nguyễn Anh D được xác định là bị đơn và bà Huỳnh Thị Thanh N được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; quan hệ tranh chấp được xác định là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phan Đình Bảo T1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Anh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

Theo hồ sơ khởi kiện, phía nguyên đơn đã cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 5 năm 2020, với giá chuyển nhượng 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Theo nội dung Hợp đồng thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên và Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo Giấy nợ ngày 07 tháng 5 năm 2020 do phía nguyên đơn cung cấp thể hiện, các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá trị thực tế là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng); ông Nguyễn Anh D đã thanh toán được số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng); còn nợ lại 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với thời hạn là 20 ngày (từ ngày 07 tháng 5 năm 2020 đến ngày 27 tháng 5 năm 2020). Đồng thời, theo lời khai của phía nguyên đơn cũng thừa nhận việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) là để hai bên thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước ít hơn.

Theo hồ sơ cấp giấy và biên động do Văn phòng đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cung cấp thể hiện ông Nguyễn Anh D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 659610 ngày 29 tháng 5 năm 2020 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Xét thấy, thực tế giữa ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T và ông Nguyễn Anh D có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định: Đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Trên cơ sở đó, ông Nguyễn Anh D đã được

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 659610 ngày 29 tháng 5 năm 2020. Vì vậy, mặc dù các bên xác lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng với giá chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế với mục đích để giảm thuế khi làm thủ tục sang tên nhưng các bên đều thống nhất việc chuyển nhượng, có tài liệu chứng minh về giá chuyển nhượng thực tế nên hợp đồng vẫn đủ các điều kiện để có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Anh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh N nhưng ông D, bà N vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp văn bản ý kiến đối với nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T đối với bị đơn ông Nguyễn Anh D về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thực tế còn thiếu là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); kiến nghị với Cơ quan thuế truy thu thuế theo quy định trên số tiền chuyển nhượng thực tế các bên đã thỏa thuận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên cần chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 68, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 123, 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T đối với bị đơn ông Nguyễn Anh D về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh D có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Vương Văn M, bà Nguyễn Lưu Thùy T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thực tế còn thiếu là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị Cơ quan thuế truy thu thuế theo quy định trên số tiền chuyển nhượng thực tế các bên đã thỏa thuận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Vương Văn M và bà Nguyễn Lưu Thùy T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000688 ngày 13 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự và các điều 7, 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Vũ Bảo