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: 118/2025/DS-ST

Ngày: 30-5-2025

"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: Ông Phạm Phú Tra

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Công Danh

Ông Nguyễn Văn Năm

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Trọng Duy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30/5/2025, tại Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 502/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2025/QĐXX-ST ngày 10/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Tổ 6, đường TT, ấp AC, xã BS, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 01/4/2025): Ông Phạm Khai T, sinh năm 2000; Địa chỉ: Bùi Trọng Nghĩa, Khu phố A, phường, thành phố Bh, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn T1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 15/11, Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (vợ ông T1);

Địa chỉ: Khu phố A, phường L, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2024, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/12/2022, ông Nguyễn Minh T và ông Đoàn Văn T có lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông T1 chuyển nhượng cho ông T thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 (Bảy mươi tám phẩy một mét vuông) trên đất có một căn nhà 03 (ba) tấm, toạ lại tại khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất trên đã được cấp Biên nhận hồ sơ đăng ký số: 8449/BNHS – VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà cấp ngày 21/12/2014 mang tên ông Đoàn Văn T. Do thửa đất số 79, tờ bản đồ số 43, chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T và ông T1 tự thoả thuận và ký kết với nhau.

Giá trị chuyển nhượng thửa đất và căn nhà nêu trên là 900.000.000 VNĐ (Chín trăm triệu đồng). Ông T đã giao đủ số tiền cho ông Đoàn Văn T vào ngày 16/12/2022 (Biên bản giao nhận tiền kèm theo).

Sau khi chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà nêu trên cho ông T, nhưng vì ông T1 chưa tìm được chỗ ở mới nên ông T cho ông T1 thuê lại căn nhà này. Cùng ngày 16/12/2022, hai bên đã tiến hành lập và ký kết hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày 16/12/2022 đến hết ngày 16/12/2023 với giá thuê căn nhà 10.000.000 VNĐ/tháng (mười triệu đồng trên một tháng) trả tiền thuê theo định kỳ một tháng một lần vào ngày mùng 04 dương lịch hàng tháng (đính kèm hợp đồng thuê nhà).

Tháng 01/2024, sau một tháng kể từ thuê nhà, ông T yêu cầu ông Đoàn Văn T thanh toán tiền thuê nhà nhưng ông T1 lấy lý do đang gặp khó khăn nên xin được trả tiền nhà sau vài tháng sử dụng. Thấy ông T1 khó khăn nên nguyên đơn đã đồng ý. Đến tháng 05/2023, ông T yêu cầu ông T1 thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà nhưng ông T1 cố tình trốn tránh kéo dài thời và không muốn thanh toán tiền thuê. Ông T đã yêu cầu ông Đoàn Văn T dọn ra khỏi nhà trả lại nhà nhưng ông T1 không chịu thực hiện. Nguyên đơn yêu cầu ông T1 nếu không giao nhà thì thanh toán lại số tiền 900.000.000 VNĐ (chín trăm triệu đồng) cho ông T.

Việc ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 trên đất có một căn nhà 03 (ba) tấm, toạ lại tại: Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai nhưng đến nay lại không giao nhà cho ông T. Việc làm của ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 trên đất có 01 căn nhà, toạ lạc tại Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

2. Yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông T số tiền 900.000.000 VNĐ (chín trăm triệu đồng) đã nhận.

2.2. Bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày:

- Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 trên đất có 01 căn nhà, toạ lạc tại Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai thì tôi đồng ý.

- Tôi đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền 900.000.000 VNĐ (chín trăm triệu đồng) đã nhận. Bản chất đây là tiền vay chứ không phải tiền mua bán đất.

- Về phương án trả nợ: Do điều kiện kinh tế hiện đang rất khó khăn nên vợ chồng tôi không thể trả 01 lần toàn bộ 900 triệu đồng cho ông T được. Vợ chồng tôi sẽ thanh toán cho ông T mỗi năm với số tiền 200 triệu đồng. Thanh toán cho đến khi nào hết số nợ 900 triệu đồng.

2.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà thống nhất toàn bộ với lời trình bày của chồng bà là ông Đoàn Văn T nêu trên, bà không có ý kiến bổ sung.

Tại phiên tòa, các nội dung các nội dung mà đương sự thống nhất như sau:

- Các bên thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 trên đất

có 01 căn nhà, toạ lạc tại Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại số tiền 900.000.000 VNĐ (chín trăm triệu đồng) đã nhận cho ông Nguyễn Minh T. Bản chất đây là tiền vay chứ không phải tiền mua bán đất. Hai bên thống nhất không tính lãi với số tiền này.

Các nội dung đương sự chưa thống nhất:

- Về phương án trả nợ: Các bên không thống nhất phương án trả nợ. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu trả dứt điểm 01 lần hết 900 triệu đồng nhưng vợ chồng ông T1, bà L không đồng ý trả 01 lần mà chỉ đồng ý trả 200 triệu đồng/năm cho đến khi trả hết nợ

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến tại phiên toà:*

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, đối chiếu các quy định của pháp luật, cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp là vô hiệu và buộc bị đơn trả lại 900.000.000 đồng cho nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Minh T nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 79 tờ bản đồ 43 phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đối với ông Đoàn Văn T. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Nguyễn Minh T được xác định là nguyên đơn; ông Đoàn Văn T được xác định là bị đơn; bà Nguyễn Thị L (vợ ông T1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Quyền sử

dụng đất tranh chấp tại thành phố Biên Hoà nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn khởi kiện yêu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 với diện tích 78,1m^2 trên đất có 01 căn nhà, toạ lạc tại Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (BL 16, 23, 31).

Từ các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, lời trình bày cả các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng Luật sư Mai Thị Kim Sa – Chi nhánh số 1 xác nhận cùng ngày 16/2/2022 chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định tại các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Cụ thể, quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng là ngày 16/12/2022, thửa đất 79, tờ 43 phường Long Bình, thành phố Biên Hòa chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị L, chỉ mới có Biên nhận hồ sơ (bút lục 16) nhưng ông T1 lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là vi phạm Điều 188 Luật đất đai – là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng này vô hiệu từ khi xác lập theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông T số tiền 900.000.000 VNĐ cho nguyên đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Thực tế, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên giữa hai bên đã thỏa thuận và thống nhất giá trị chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), bị đơn ông T1 cũng thừa nhận số tiền trên từ ông T và vợ chồng ông đồng ý trả lại số tiền này cho nguyên đơn nên ghi nhận ý kiến của các bên. Về phương thức trả nợ các bên chưa thống nhất, nguyên đơn yêu cầu trả dứt điểm một lần hết 900 triệu đồng nhưng vợ chồng ông T1, bà L chỉ đồng ý trả 200 triệu đồng/năm cho đến khi trả hết nợ cho nguyên đơn. Việc vợ chồng ông T1 đưa ra yêu cầu như trên không được phía nguyên đơn

đồng ý và không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai vi phạm điều 117 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên Hợp đồng này vô hiệu. Như vậy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[4] Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của ông T1 và bà L tại phiên tòa: Ghi nhận sự tự nguyện trả số tiền 900.000.000 đồng của bà L và ông T1 cho ông T. Về thời hạn trả nợ không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

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 Nguyễn Minh T với bị đơn ông Đoàn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 16/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 79, tờ bản đồ số 43 phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

- Buộc ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Minh T số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 39.000.000 (ba mười chín triệu đồng) đối với yêu cầu buộc trả lại tiền.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003800 ngày 16/5/2024 và 19.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000701 ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- *Mẫu 52-NQ 01/2017.*

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

Phạm Phú Tra