

**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: 80/2022/DS-ST

Ngày: 19/8/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

**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 Triều Châu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Lương Thiện.
2. Bà Phạm Thị Nguyệt Thu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Anh Thư - 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 19 tháng 8 năm 2022, 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: 597/2020/TLST-DS ngày 07/10/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

+Bà Ung Ha M, sinh năm 1958.

Trú tại: 83/50A, khu phố 02, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Ung Ha M ủy quyền cho bà: Vòng Ngô Bảo Ch, sinh năm 1983.

Trú tại: 83/50A, khu phố 02, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền lập ngày 01/6/2022), có đơn xin vắng mặt.

**- Bị đơn:**

+Ông Hứa Viết K, sinh năm 1957 và bà Vy Thị T, sinh năm 1962.

Cùng trú tại: 83/50 khu phố 02, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải, nguyên đơn trình bày: Ngày 17/09/2007, bà M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Hứa Viết K, bà Vy Thị T để mua của ông K và bà T 01 phần diện tích đất ngang 5m x dài 18m, nở hậu, tổng diện tích là 130m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích tổng 300m<sup>2</sup> với giá trị hợp đồng là 22 lượng vàng (vàng 95%). Căn cứ xác định là 130m<sup>2</sup> diện tích chuyển nhượng dựa trên sự thỏa thuận của bà M và vợ chồng ông K, bà T, hai bên cũng đã cắm mốc ranh đất nhưng không lập biên giao nhận đất nên bà M không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nay bà M chỉ xác định diện tích chuyển nhượng là 90m<sup>2</sup>.

Theo đó, tôi và ông K, bà T có tiến hành đến thực địa và bàn giao các mốc giới của phần đất mà tôi nhận chuyển nhượng.

Thực hiện giao dịch, ngay sau đó bà Ung Ha M có thanh toán cho ông K và bà T 10 cây vàng (vàng 95%) và cũng được xem là số tiền cọc mà bà M đã đưa cho ông K và bà T. Theo đó, ông K và bà T cam kết sẽ trả lại số vàng này nếu đến tháng 09/2008 mà ông K, bà T không ra được giấy tờ đất mang tên tôi.

Hết tháng 09/2008 và tiếp sau đó nhiều lần bà M đã yêu cầu ông K và bà T sang tên sổ đất cho bà M nhưng ông K và bà T vẫn không chịu tiến hành các thủ tục pháp lý để sang nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng ông bà cứ hứa hẹn rồi ứng tiền để thực hiện thủ tục sang tên nhưng không thực hiện. Tin tưởng lời ông K và bà T bà M có đưa thêm cho ông K, bà T nhiều lần tiền vàng (có giấy xác nhận kèm theo) tổng cộng 181.400.000đ (một trăm tám mươi một triệu bốn trăm ngàn đồng) để ông bà lo các thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Sau quá trình làm việc nhiều lần từ năm 2007 đến nay và lần gần đây nhất ngày 21/01/2019 thì ông K và bà T xác nhận rằng ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/09/2007 với bà M nữa.

### **Nay bà Ung Ha M yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:**

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/09/2007 giữa bà Ung Ha M và ông Hứa Viết K, bà Vy Thị T do vô hiệu và buộc ông K, bà T phải bồi thường thiệt hại cho tôi do hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu buộc ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T hoàn trả lại cho bà M, cụ thể:

+ 10 lượng vàng loại 95% tương ứng 50.000.000 VNĐ/1 lượng mà tôi đã đặt cọc cụ thể quy đổi ra tiền là: 10 x 50.000.000đ/lượng = 500.000.000đ (giá vàng tạm tính).

+ Số tiền mà tôi đã thanh toán cho những đợt thanh toán tiếp theo từ tháng 09/2007 đến ngày 21/04/2015 là: 181.400.000 VNĐ);

Tổng cộng số tiền ông K, bà T phải trả lại cho bà Ung Ha M số tiền 681.400.000đ (sáu trăm tám mươi một triệu bốn trăm ngàn đồng).

+ Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng dựa trên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng do ông K, bà T là chính vì ông bà K đã hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện chuyển nhượng đất cho bà M và tiếp tục thanh toán cho ông bà K nhiều lần tiền vàng khác nhau. Tuy nhiên nay tôi chỉ xác định mức độ lỗi của mỗi bên là 80/20 (ông K, bà T có lỗi nhiều hơn do liên tục hứa hẹn và ứng tiền để chuyển nhượng đất cho tôi nhưng không thực hiện như cam kết).

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị 1m<sup>2</sup> đất là 30.000.000đ nên diện tích nhận chuyển nhượng là 90m<sup>2</sup> x 30.000.000đ = 2.700.000.000đ (hai tỷ bảy trăm triệu đồng).

Dựa trên số vàng và tiền đã thanh toán thì tôi đã thanh toán được cho ông bà T, K số tiền 681.400.000đ (sáu trăm tám mươi một triệu bốn trăm ngàn đồng) tương đương với số vàng là 13.63 lượng (vàng loại 95%). Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng tôi đã hoàn thành được 62% của hợp đồng đã ký kết (13.63/22 lượng vàng).

Do đó ông K, bà T phải bồi thường cho bà Ung Ha M như sau.

2.700.000.000đ (giá trị đất) - 681.400.000đ (tiền đã thanh toán) x 62% (giá trị hợp đồng đã thực hiện) = 1.251.532.000đ (một tỉ hai trăm năm mươi một triệu năm trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Như vậy số tiền bà T, ông K phải bồi thường cho bà M là 1.251.532.000đ x 80% = 1.001.225.000đ (một tỷ không lẻ một triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Tổng cộng số tiền ông K, bà T phải trả cho bà Ung Ha M là 1.001.225.000đ + 681.400.000đ = 1.682.625.000đ (một tỉ sáu trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

\* Bị đơn bà Vy Thị T và ông Hứa Viết K vắng mặt trong tất cả quá trình làm việc nên không có lời trình bày. Ngày 03/6/2021, tại số nhà 83/50A, khu phố 2, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do ông K, bà T không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án tiến hành ghi lời khai của bà T, ông K. Nội dung ông K, bà T khai: Vào năm 2007, ông K và bà T có bán cho bà M diện tích đất ngang 5 mét x sâu 18 mét, thuộc một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 53 phường Tân Phong. Sau khi ký giấy mua bán ông K, bà T đã nhận tiền và vàng của M (không nhớ nhận bao nhiêu). Nay bà M khởi kiện thì ông bà đồng ý trả lại tiền và vàng đã nhận. Không đồng ý chuyển nhượng đất nêu trên cho bà M và không hợp tác với tòa án để làm việc (bút lục 53).

**\* Ý kiến của kiểm sát viên:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ung Ha M. Buộc ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho bà Ung Ha M tổng số tiền 1.682.625.000đ (một tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn ông K, bà T cư trú tại phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa và quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt: Người đại diện theo ủy quyền của bà Ung Ha M có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Vy Thị T và ông Hứa Viết K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt trong suốt quá trình làm việc. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/9/2007 và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là có căn cứ, bởi lẽ: Ngày 17/09/2007, giữa bà Ung Ha M và ông Hứa Viết K, bà Vy Thị T có ký Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay một phần diện tích đất ngang 5m x dài 18m, nở hậu, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa với giá trị hợp đồng là 22 lượng vàng (vàng 95%).

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà M đã thanh toán được 10 lượng vàng loại 95% (quy đổi thành 500.000.000đ) và 181.400.000đ cho ông K, bà T (BL13). Tuy nhiên ông K, bà T vẫn không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và sang tên cho bà M như cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên.

[3.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên đương sự không tuân thủ về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về nội dung hợp đồng: Diện tích đất ông K, bà T chuyển nhượng cho bà Ung Ha M chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông K, bà T vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M là không tuân thủ quy định của pháp luật.

- Về số vàng ông K, bà T đã nhận 10 lượng vàng 95% (sau khi quy đổi thành tiền là 500.000.000đ) và tiền mặt đã nhận là 181.400.000đ. Do đó cần buộc ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T phải trả lại tổng số tiền cho bà Ung Ha M là 681.400.000đ vì hợp đồng ký kết giữa các bên bị vô hiệu.

**[3.3]** Xét về yêu cầu về bồi thường thiệt hại của bà M.

Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu phần lớn là do lỗi của ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T. Bên cạnh đó bà Ung Ha M cũng có một phần lỗi (bà T, ông K chịu 80% lỗi). Chứng cứ thể hiện ông K, bà T đã yêu cầu bà M chuyển tiền, vàng làm nhiều và hứa hẹn để làm thủ tục sang cho bà M nhưng không thực hiện, cũng như ông bà đã chiếm giữ số tiền, vàng mua bán đất của bà M từ năm 2007 đến nay, quá trình giải quyết vụ án ông bà cũng không lên làm việc (bút lục số 13).

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị 1m<sup>2</sup> đất là 30.000.000đ nên diện tích nhận chuyển nhượng là 90m<sup>2</sup> x 30.000.000đ = 2.700.000.000đ (hai tỷ bảy trăm triệu đồng).

Bà Ung Ha M đã thanh toán được 62% trị giá của hợp đồng chuyển nhượng (Trị giá của hợp đồng chuyển nhượng là 22 lượng vàng quy đổi thành tiền 1.100.000.000đ) : Cụ thể 2.700.000.000đ (giá trị đất) - 681.400.000đ (tiền đã thanh toán) x 62% (giá trị hợp đồng đã thực hiện) = 1.251.532.000đ (một tỉ hai trăm năm mươi một triệu năm trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Như vậy số tiền ông bà T, K phải bồi thường cho bà M là 1.251.532.000đ x 80% = 1.001.225.000đ (một tỷ không lẻ một triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Tổng cộng số tiền ông K, bà T phải trả cho bà Ung Ha M là 1.001.225.000đ + 681.400.000đ = 1.682.625.000đ (một tỉ sáu trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

**[4]** Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Ung Ha M được chấp nhận nên ông Hứa Viết K, bà Vy Thị T phải thanh toán lại chi phí biên vẽ là 227.370 đồng và chi phí thẩm định giá là 45.000.000 đồng.

**[5]** Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông K, bà T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là (36.000.000đ + [3% x (1.682.625.000đ - 800.000.000đ)] = 62.478.750 đồng). Bà Ung Ha M được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 184; khoản 1 Điều 207; Điều 227, 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, 124, 127,, 134, 137, 401, 410, 689, 692 và 694 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ung Ha M.**

1.1: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ung Ha M với ông Hứa Viết K, bà Vy Thị T lập ngày 17/09/2007 vô hiệu. Hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/09/2007 giữa bà Ung Ha M với ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T.

1.2: Buộc ông Hứa Viết K và bà Vi Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Ung Ha M tổng số tiền 1.682.625.000đ (một tỉ sáu trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Trong đó số tiền gốc đã nhận là 681.400.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 1.001.225.000 đồng.

**2. Về chi phí tố tụng:** Ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T có nghĩa vụ trả lại chi phí thẩm định giá và đo vẽ cho bà Ung Ha M là 45.227.370 đồng (Bốn mươi lăm triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi đồng).

**3. Về án phí:** Ông Hứa Viết K và bà Vy Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 62.478.750 đồng (Sáu mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Bà Ung Ha M được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

**4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.**

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 và 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.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

**Nguyễn Triều Châu**