

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2022/DS-ST  
Ngày: 22-07-2022  
Về việc 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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Ngọc Phương.

2. Bà Lê Thị Thiện.

**- T ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nghĩa – T ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 7 N 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 61/2022/TLST-DS ngày 21/3/2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 N 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 7 N 2022, giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh N 1982; HKTT: Số 339B/2, khu phố 1B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Tiến Thiên T, sinh N 1983; địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy ủy quyền ngày 23/11/2021. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*- Bị đơn:* Ông Kiều Tấn L, sinh N 1964; HKTT: Tổ 3, khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 28/01/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 02 tháng 10 N 2020, ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L có ký Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất. Theo đó, ông L bên bán nhà – Bên A) cam kết bán, chuyển nhượng, bàn giao cho ông N (bên mua nhà – Bên B) căn nhà, căn nhà có chiều ngang 4m, chiều dài 10,8 m, tổng diện tích 43,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 220 tại khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Theo nội dung bản cam kết ngày 02 tháng 10 N 2020, ông L cam kết giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông Kiều Tấn L và ông L đã nhận đủ. Tuy nhiên, kể từ ngày hai bên ký kết bản cam kết, ông Kiều Tấn L vẫn không giao nhà đất, không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và sang tên cho ông N: “Bàn giao nhà đúng diện tích và giấy tờ pháp lý khác có L quan ngay sau khi nhận đủ số tiền thanh toán nêu trên” và “khi có đủ điều kiện tách thửa sang tên thì Bên A có trách nhiệm L hệ với những người có L quan và cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên cho Bên B theo đúng quy định của pháp luật”. Nhận thấy, tại mục 3 Bản cam kết ngày 02/10/2020 về việc mua bán nhà gắn liền với đất có quy định: “Do phần diện tích nhà đất chưa đủ điều kiện tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hai bên lập bản cam kết này làm bằng chứng mua bán”. Bản cam kết tuy không tuân thủ về hình thức và không thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nhưng các bên xác nhận đây là hợp đồng mua bán có giá trị như văn bản thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Kiều Tấn L đối với nhà, đất có diện tích chiều ngang 4 m, dài 10,8 m, tổng diện tích 43,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ 220 tại khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày, ông N và ông L đến Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An; địa chỉ: số 02, đường B, khu trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương để lập Vi bằng số: 976/2020/VB-TPLDA nhằm ghi nhận lại việc ông Nguyễn Văn N có giao cho ông Kiều Tấn L số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu:

Hủy bỏ bản cam kết ngày 02/10/2020 về việc mua bán nhà gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L. Buộc ông Kiều Tấn L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn N không có bất kỳ ý kiến nào khác.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: Bản cam kết và các tài liệu chứng cứ khác có L quan.

*Bị đơn Kiều Tấn L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập Kiều Tấn L đến Tòa án tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bị đơn đều vắng mặt không rõ lý do, không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu: Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, T ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng; bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền tranh tụng của mình nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu: Hủy bỏ bản cam kết ngày 02/10/2020 về việc mua bán nhà gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L. Buộc ông Kiều Tấn L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Xét thấy ông N và ông L có ký kết bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất, tổng diện tích đất 43,2 m<sup>2</sup>, hiện trạng tài sản trên đất: Nhà 01 trệt 01 lầu, ông N đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng. Nhưng đến nay ông L vẫn chưa giao nhà cho ông N theo như bản cam kết đã ký. Mặt khác, Bản cam kết có nội dung: “Do phần diện tích nhà đất chưa đủ điều kiện tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật vì vậy hai bên lập bản cam kết này làm bằng chứng mua bán. Khi có đủ điều kiện tách thửa sang tên thì bên A có trách nhiệm L hệ với những người có L quan và cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên cho bên B theo đúng quy định của pháp luật.”

Giao dịch giữa ông N và ông L thỏa thuận mua bán nhà, đất đã được xác lập bằng văn bản là Bản cam kết chưa đúng về hình thức và diện tích nhà đất chưa đủ điều kiện tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 117, 119, 122. 131 Bộ luật Dân sự N 2015 và Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không có.

### **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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 220 tọa lạc tại địa chỉ khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn N khởi kiện ông Kiều Tấn L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa xét xử lần thứ 2 theo quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và xem như bị đơn từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Nội dung vụ án: Ngày 02/10/2020 ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L lập “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02/10/2020 không được công chứng, chứng thực về việc ông L đồng ý chuyển nhượng diện tích đất ngang 4m, dài 10.8m, tổng 43,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất nêu trên và tài sản trên đất là nhà một lầu, một trệt cho ông Nguyễn Văn N. Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên tiến hành lập Vi bằng số: 976/2020/VB-TPLDA lập ngày 02/10/2020 tại Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An, nội dung giao nhận số tiền 400.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Ông Nguyễn Văn N yêu cầu Hủy bỏ bản cam kết ngày 02/10/2020 về việc mua bán nhà gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L. Buộc ông Kiều Tấn L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và không yêu cầu bồi Tòng thiệt hại.

[5] Xét thấy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét tính hợp pháp của “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” được lập ngày 02/10/2020, về nội dung hợp đồng các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Về hình thức của hợp đồng căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì không vi phạm về mặt hình thức vì mặc dù các bên ký kết hợp đồng không được công chứng theo quy định, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 N 2017 và quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 N 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì diện tích đất ngang 4m, dài 10.8m, tổng 43,2m<sup>2</sup> mà ông N nhận chuyển nhượng của ông L không đủ điều kiện tách thửa. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu hủy “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” được lập ngày 02/10/2020” nghĩa là yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng đã được giao kết hợp pháp trước đó, tuy nhiên hợp đồng dân sự mua bán nhà đất giữa ông Nam và ông L không đủ điều kiện để tách thửa nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng bị vô hiệu.

[6]. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn N yêu cầu ông Kiều Tấn L thanh toán 400.000.000 đồng theo Vi bằng số 976/2020/VB-TPLDA lập

ngày 02/10/2020. Xét thấy, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Ông Nguyễn Văn N thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất thì ông N chưa đầu tư trên đất, ông N không yêu cầu bồi Tòng thiệt hại vì vậy Hội đồng xét xử không xét lỗi các bên làm hợp đồng vô hiệu để tính giá trị bồi Tòng. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N buộc ông Kiều Tấn L thanh toán số tiền đã nhận 400.000.000 đồng theo Vi bằng số 976/2020/VB-TPLDA lập ngày 02/10/2020.

[7]. Tại phiên tòa, quan điểm phát biểu nội dung vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 146; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015;

- Điều 117, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự N 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ủy ban Tòng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Kiều Tấn L.

Tuyên “Bản cam kết ngày về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02 tháng 10 N 2020 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Kiều Tấn L là vô hiệu.

Buộc ông Kiều Tấn L có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn N số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo Vi bằng số 976/2020/VB-TPLDA lập ngày 02/10/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự N 2015.

2. Về án phí:

Ông Kiều Tấn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 10.300.000 đồng (Mười triệu, ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002053 ngày 14 tháng 3 N 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được 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 công khai./.

Trường hợp bản án, quyết định này 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung N 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung N 2014).

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

**Lê Thị Thu**

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ĐẤT**

*(Kèm theo Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 N 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương)*

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Thu**