

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN TRỤ  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 30/2020/DS-ST.  
Ngày: 29-7-2020.  
V/v: “Tranh chấp HĐCN  
QSD đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ  
TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Thoa.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Phạm Văn Dự.

2/ Bà Mai Thị Bỉ.

*- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Võ Thị Thu Thủy - Là Thẩm tra viên,  
Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ tham gia phiên tòa:* Ông  
Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2019/TLST-DS, ngày 09/12/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2020/QĐXXST-DS, ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Trát Văn S**, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Số xx, Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L.

**2. Bị đơn:**

**2.1 Ông Mai Văn A**, sinh năm 19xx.

**2.2 Bà Đặng Thị T**, sinh năm 19xx.

Cùng địa chỉ: Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L.

*(Tất cả các đương sự đều có mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện và những lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Trát Văn S như sau:*

Vào ngày 11/8/2016 bà Đặng Thị T và ông Mai Văn A có chuyển nhượng cho ông phần thửa đất 22, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.200m<sup>2</sup>, loại đất lúa tọa lạc tại Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L và có lập giấy tay “tờ chuyển nhượng” với giá 100.000.000đ, ông đã giao số tiền 80.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên. Tuy nhiên, từ ngày 18/6/2017 đến ngày 18/9/2018 bà T đã nhiều lần mượn tiền của ông tổng cộng 25.471.000đ. Ông và ông A, bà T thỏa thuận số tiền mượn 25.471.000đ được khấu trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng mà ông chưa đưa cho ông A, bà T.

Như vậy, cần trừ số tiền 20.000.000đ còn lại của hợp đồng thì ông đã hoàn tất và ông A, bà T còn nợ lại ông số tiền 5.471.000đ.

Do ông A, bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22 vay tiền ngân hàng nên bà T, ông A hứa với ông khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ cùng ông đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên.

Đến năm 2019 ông A, bà T đã giải ngân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22 và ông có yêu cầu ông A, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông A, bà T không thực hiện.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 22 tờ bản đồ số 25, tại vị trí A diện tích 892m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 82-2020 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 29/5/2020, phần đất tọa lạc tại Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L. Trường hợp ông A và bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu ông A, bà T trả lại tiền theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thương mại cổ phần dịch vụ tư vấn Hồng Đức.

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu trường hợp ông A và bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu ông A, bà T trả số tiền giá trị quyền sử dụng đất 800.000.000đ. Nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện là trường hợp ông A và bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu ông A, bà T trả lại tiền theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thương mại cổ phần dịch vụ tư vấn Hồng Đức.

*2. Bị đơn ông Mai Văn A và bà Đặng Thị T thống nhất trình bày:*

Vào năm 2016 ông, bà có bán cho ông S một phần thửa đất 22, diện tích 1.200m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L với giá 100.000.000đ, đã nhận số tiền 80.000.000đ, còn lại 20.000.000đ thỏa thuận ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ gia tiền cho ông, bà. Sau đó, ông và bà có mượn thêm ông S tổng cộng số tiền 25.471.000đ như trình bày của ông S.

Đến năm 2018 ông, bà có đến gặp ông S để xin chuộc lại phần đất với giá 150.000.000đ, nhưng ông S không đồng ý với giá đó mà đồng ý cho ông, bà chuộc lại với giá 200.000.000đ. Ông, bà không đồng ý tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông, bà đồng ý trả lại cho ông S số tiền là 200.000.000đ.

Đối với số tiền 25.471.000đ là tiền ông, bà đã vay của ông S. Ông, bà T sẽ trả lại cho ông S số tiền 25.471.000đ, không đồng ý khấu trừ số tiền 25.471.000đ vào hợp đồng mua bán đất.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm đồng thời vẫn giữ ý kiến và yêu cầu của mình.

### *3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu:*

- Về hình thức: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Buộc ông Mai Văn A và bà Đặng Thị T trả cho ông Trát Văn S số tiền là 693.976.000đ x 80% = 555.180.800đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông S yêu cầu ông A, bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Ngày 23/9/2019, ông Trát Văn S có đơn khởi kiện yêu cầu ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/01/2020, ông S có đơn bổ sung yêu cầu trường hợp ông A, bà T không làm thủ tục chuyển nhượng thì trả tiền làm phát sinh quan hệ “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ theo quy định tại các Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Trát Văn S yêu cầu ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T làm thủ tục cho ông đứng tên trên quyền sử dụng đất một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 25 tại vị trí A diện tích  $892m^2$  tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh L nhưng ông A, bà T không đồng ý. Bà Đặng Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ số 25 diện tích  $1034,4m^2$  tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh L vào ngày 20/02/2019. Tại phiên tòa, ông A và bà T thừa nhận ngày 11/8/2016 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S thửa đất tọa lạc Ấp x, xã T với giá 100.000.000đ, hai bên có làm tờ nhượng quyền sử dụng đất. Do phần đất thửa 22 là đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước diện tích  $1034,4m^2$  nhưng ông S và ông A, bà T thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là  $892m^2$ , trường hợp chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 22 chia làm 2 phần diện tích là  $892m^2$  và diện tích là  $112,1m^2$ . Như vậy, diện tích đất sẽ nhỏ nên không phù hợp với thực tế, sử dụng đất không hiệu quả và đồng thời không phù hợp với chính sách đất đai tại địa phương. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm về hình thức hợp đồng nên yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S không có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông S và ông A, bà T ngày 11/8/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Ông Trát Văn S yêu cầu ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất do không giao kết hợp đồng được theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thương mại cổ phần dịch vụ tư vấn Hồng Đức. Ông A, bà T đồng ý trả lại giá trị hợp đồng là 200.000.000đ. Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, ông S đã đưa cho ông A, bà T số tiền 80.000.000đ (tương đương 80% giá trị), còn lại số tiền 20.000.000đ ông S sẽ đưa khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, sau khi ký tờ nhượng sử dụng đất ngày 11/8/2016 thì ông A, bà T có mượn của ông S tổng số tiền là 25.471.000đ nhưng ông A, bà T không đồng ý khấu trừ số tiền này trong hợp đồng. Ông S xác định đây là tiền vay và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức. Do hợp đồng chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện thì bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn giá trị đất nhưng

do các bên giao nhận đã giao nhận 80% giá trị hợp đồng nên ông A, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S số tiền là  $693.976.000đ \times 80\% = 555.180.800đ$ .

[4] Về các chi phí, gồm: Đo đạc là 2.069.000đ, xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000đ, định giá 3.500.000đ, tổng cộng là 6.169.000đ. Ông Mai Văn A và bà Đặng Thị T phải chịu các chi phí này.

[5] Về án phí: Ông Mai Văn A và bà Đặng Thị T phải chịu án phí dân sự trên số tiền trả cho ông S. Tuy nhiên, ông A và bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Giao dịch dân sự giữa ông Trát Văn S và ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T ngày 11/8/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T liên đới trả cho ông Trát Văn S số tiền 555.180.800đ (Năm trăm năm mươi lăm triệu, một trăm tám mươi nghìn, tám trăm đồng). 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chi phí khác: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng số tiền là 6.169.000đ (Sáu triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng), ông A và bà T phải chịu toàn bộ. Ông Sang đã nộp tạm ứng. Buộc ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T phải nộp số tiền 6.169.000đ (Sáu triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Trát Văn S.

Về án phí: Ông Mai Văn A, bà Đặng Thị T được miễn án phí.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- THA DS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Kim Thoa**