

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

Bản án số: 15 /2020/DS-ST

Ngày: 09/9/2020

“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG – TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Long.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1 Ông Trương Quang Trung.

2. Ông Nguyễn Minh Phương.

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tham gia phiên tòa:***

*Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.*

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*-Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, H, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

*-Bị đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, H, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Bà Trương Thị T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, H, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T là ông Phạm Văn C, sinh năm 1968, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, H, huyện Tân Hưng. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/03/2020).

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, H, huyện Tân Hưng.

[Nguyên đơn, bị đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt]

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 04/12/2017 ông có thỏa thuận mua của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m<sup>2</sup>, đất tại thửa 256 và thửa 351 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố Rọc

Chanh A, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An giá 195.000.000 đồng, ông đã trả cho ông C, bà T 175.400.000 đồng, còn nợ lại số tiền 19.600.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông C, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả đủ tiền, sau đó ông C có hứa sẽ cho ông 2.000.000 đồng hỗ trợ chi phí đo đạc, như vậy ông chỉ còn nợ ông C, bà T 17.600.000 đồng. Ông C đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho ông và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 374m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc thực tế ông chỉ sử dụng được 320m<sup>2</sup> thiếu 54m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nhiều lần thỏa thuận với ông C nhưng không có kết quả nên ông khởi kiện yêu cầu ông C và bà T phải trả cho ông 54m<sup>2</sup> đất, do không có đất nên quy giá trị quyền sử dụng đất thành tiền diện tích 54m<sup>2</sup> giá theo giá do Tòa án trung cầu định giá như sau (54m<sup>2</sup> x 1.458.496 đồng/1m<sup>2</sup>) = 78.758.000 đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

Đối với phần đất giáp ranh giữa ông với ông Huỳnh Văn C ông và ông C tự thỏa thuận điều chỉnh, ông không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn ông Phạm Văn C và ông C đại diện cho bà Trương Thị T đồng bị đơn trình bày: Không đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H; ông thừa nhận vào 04/12/2017 giữa ông với ông Nguyễn Văn H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> nếu ít hơn thì vẫn sử dụng như hiện trạng, giá trị hai bên thỏa thuận là 195.000.000 đồng, ông H đưa trước cho ông số tiền 175.400.000 đồng, còn nợ lại vợ chồng ông số tiền 19.600.000 đồng, hẹn khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H sẽ trả đủ số tiền nợ còn lại, sau đó ông đăng ký kê khai cho ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2018 tổng diện tích là 374m<sup>2</sup> nhưng ông H không trả tiếp số tiền cho ông như thỏa thuận, mà còn khởi kiện ông ra tòa án, nay qua đo đạc thực tế quyền sử dụng đất ông H đang trực tiếp sử dụng là 320m<sup>2</sup>, dư ra 20m<sup>2</sup> so với thỏa thuận ban đầu nên ông khởi kiện phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả tiếp số tiền còn nợ 19.600.000 đồng và tiền sử dụng diện tích đất dư ra 20m<sup>2</sup> theo giá do Tòa án trung cầu định giá (20m<sup>2</sup> x 1.458.496 đồng/1m<sup>2</sup> = 29.170.000 đồng) tổng số tiền hai khoản là 48.769.900 đồng, bởi vì khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau hai bên thống nhất nếu ít hơn 300m<sup>2</sup> thì vẫn sử dụng nhưng không nói nhiều hơn thế nào, do vậy nên ông đã khởi kiện yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả cho ông, bà tiếp số tiền còn nợ 19.600.000 đồng và số tiền đất thừa 20m<sup>2</sup>, ngoài ra ông không yêu cầu bồi thường gì khác và cũng không yêu cầu vợ ông H có trách nhiệm cùng ông H trả số tiền trên cho ông, bà. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông H, ông chỉ yêu cầu ông H trả cho ông, bà số tiền còn nợ 19.600.000 đồng, ông không yêu cầu ông H trả tiếp số tiền đất dư ra 20m<sup>2</sup>.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày: giữa ông với ông C, bà T và ông Hg không tranh chấp quyền sử dụng đất, hiện nay đất ông với ông H có sự chồng chéo lẫn nhau, nhưng các ông đã tự thỏa thuận sẽ tự nguyện điều chỉnh cho phù hợp thực tế, ông không tranh chấp.

***Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

-Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định. Của pháp luật về tố tụng dân sự.

-Về nội dung vụ án: ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất  $54\text{ m}^2$  ( $54\text{ m}^2 \times 1.458.496$  đồng/ $\text{m}^2$ ) = 78.758.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, đối với yêu cầu của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn H tiếp tục trả số tiền nợ còn lại 19.600.000 đồng là có cơ sở chấp nhận, việc ông Cg tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện ông H đối với diện tích đất  $20\text{ m}^2$  là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### ***Về thủ tục tố tụng:***

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Văn C, bà Trương Thị T là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### ***Về nội dung vụ án:***

##### ***Xét thấy:***

[1]. Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn Văn H khởi kiện ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất diện tích  $54\text{ m}^2$  nhưng quy giá trị thành tiền 78.758.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ theo hợp đồng mua bán đất viết tay lập ngày 04/12/2017 giữa ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận hai bên đồng ý chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng đất diện tích khoảng  $300\text{ m}^2$  nếu ít hơn thì vẫn sử dụng đến ngày 20/8/2018 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất theo giấy là 2 thửa gồm thửa 256 và thửa 351 tờ bản đồ số 5, tổng diện tích  $374\text{ m}^2$  thừa hơn so với giấy thỏa thuận viết tay  $74\text{ m}^2$  như vậy so với thỏa thuận giữa ông C với ông H thì ông C không vi phạm, bởi vì trong hợp đồng viết tay có nêu rõ nếu ít hơn thì vẫn sử dụng trong khi diện tích thực tế lại nhiều hơn như vậy là có lợi cho ông H nên việc ông H khởi kiện ông C và bà T yêu cầu trả số tiền đất còn thiếu  $54\text{ m}^2$  là không có cơ sở chấp nhận.

[2]. Đối với yêu cầu của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền còn thiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng 19.600.000 đồng và  $20\text{ m}^2 \times 1.458.496$  đồng/ $\text{m}^2$  = 29.170.000 đồng nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Cường tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông H phần diện tích đất dư  $20\text{ m}^2$  tương đương số tiền 29.170.000 đồng là có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và bà T, bởi lẽ số tiền thỏa thuận ban đầu hai bên chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng đất có giá 195.000.000 đồng, ông H đã đưa trước cho ông C 175.400.000 đồng còn nợ lại ông C và bà T 19.600.000 đồng, việc này ông H cũng thừa nhận có nên cần buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông C và bà T số tiền còn nợ 19.600.000 là phù hợp.

[3]. Đối với việc ông C tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện ông Hưng đối với diện tích đất 20m<sup>2</sup> nên cần áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ phần yêu cầu này của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H.

[4]. Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình thụ lý giải quyết và tại phiên tòa cũng như quan điểm về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp.

[5]. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá số tiền: 12.704.000 đồng do yêu cầu của ông Nguyễn Văn H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ, ông H đã nộp xong.

[6]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 5% án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận (78.758.000 đồng x 5% = 3.938.000 đồng) và 5% án phí đối với tiền phải trả cho ông C và bà T (19.600.000 đồng x 5% = 980.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông H phải chịu là {3.938.000 đồng + 980.000 đồng} = 4.960.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 725.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008044 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, ông H còn tiếp tục phải nộp số tiền 4.235.000 đồng.

Ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông C và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.196.000 đồng theo biên lai thu số 0008198 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

*Vì các lẽ trên .*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 119, 401, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 96, 97, 166, 167, 168 Luật đất đai;

Căn cứ 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.** Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông H trả tiền giá trị quyền sử dụng đất diện tích 20m<sup>2</sup> số tiền 29.170.000 đồng.

**3.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T đối với ông Nguyễn Văn H, buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T số tiền 19.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá số tiền: 12.704.000 đồng do yêu cầu của ông Nguyễn Văn H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ khoản tiền này, ông H đã nộp xong.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 5% án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận ( $78.758.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.938.000 \text{ đồng}$ ) và 5% án phí đối với tiền phải trả cho ông C và bà Thu ( $19.600.000 \text{ đồng} \times 5\% = 980.000 \text{ đồng}$ ). Tổng số tiền án phí ông H phải chịu là  $\{3.938.000 \text{ đồng} + 980.000 \text{ đồng}\} = 4.960.000 \text{ đồng}$  nhưng được khấu trừ 725.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008044 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, ông H còn tiếp tục phải nộp số tiền 4.235.000 đồng.

Ông Phạm Văn C và bà Trương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông C và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.196.000 đồng theo biên lai thu số 0008198 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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.

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ + án văn.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm Phán - Chủ tọa phiên toà**

**Huỳnh Văn Long**