

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM NÔNG  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 25-3-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, tranh  
chấp bồi thường thiệt hại tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Khang.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hữu Phúc.

Ông Võ Hùng Em.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bảo Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa:**  
Bà Hồ Thị Thuần - Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2022/QĐST-DS ngày 10/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Thanh T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Khóm X, TT. T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm: 1965;

3.2. Nguyễn Tấn K, sinh năm: 1987;

3.3. Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1994;

3.4. Nguyễn Thị Diệu A, sinh năm: 1996;

3.5. Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

3.6. Ngân hàng TMCP N.

Địa chỉ: phường X, TP. C, tỉnh Đồng Tháp

Ông T, ông M có mặt tại phiên tòa.

Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đồng Tháp vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại có mặt tại phiên tòa không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:** Vào ngày 21/5/2020, ông nhận chuyển nhượng phần đất nền nhà chiều ngang 10m, chiều dài từ giáp Tỉnh lộ 855 đến Kênh Cà Dâm, đất tọa lạc tại xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng là 250.000.000đ. Ông đã thanh toán cho ông M số tiền 50.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận đến khi nào làm thủ tục chuyển quyền sang tên xong thì sẽ thanh toán đủ. Đến nay, mặc dù đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông M vẫn không làm thủ tục chuyển quyền sang tên và không chịu giao đất cho ông sử dụng.

Tại phiên tòa, ông T yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 383m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp theo quy định pháp luật phải hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì yêu cầu ông M phải trả lại số tiền đã giao là 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại 100.000.000đ, tổng cộng là 150.000.000đ (Gồm tiền đã đưa 50.000.000đ, tiền cát 1.000.000đ, xi măng 100.000đ, thuê nhân công 300.000đ, còn lại là tiền bồi thường do không thực hiện hợp đồng).

- **Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:** Thừa nhận vào ngày 21/5/2020, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phần đất chiều ngang 10m, chiều dài từ tỉnh lộ 855 đến kênh Cà Dâm, đất do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 25.000.000đ/m chiều ngang. Việc chuyển nhượng vợ và các con ông không biết, đồng thời ông đã nhận số tiền do ông T đưa là 50.000.000đ. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng là đất cây lâu năm nên ông chuyển nhượng với giá 25.000.000đ/m chiều ngang, trường hợp đất thổ cư thì sẽ chuyển nhượng với giá 50.000.000đ/m chiều ngang.

Nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và ông đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 50.000.000đ; đồng thời tự nguyện bồi thường do không thực hiện hợp đồng, tiền cát, xi măng, tiền thuê nhân công là 50.000.000đ (Trong đó bồi thường tiền cát, xi măng, tiền thuê nhân công là 1.400.000đ); tổng cộng là 100.000.000đ.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T, ông K, ông T, bà A, bà L vắng mặt không có lý do.**

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N vắng mặt.**

Theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt Ngân hàng Thương mại cổ phần N trình bày: Thừa đất các bên đương sự tranh chấp hiện đang thế chấp ở Ngân hàng, tài sản ông M thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Huỳnh Văn Đ, hiện nay Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án.

**- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:**

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T, ông K, ông T, bà A, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là thực hiện không đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản nên đề nghị bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp “Bồi thường thiệt hại tài sản” cho đầy đủ.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 503, Điều 584, Điều 586, Điều 589 Bộ luật dân sự và Điều 167, Điều 188 Luật đất đai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 383m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Tân Công Sinh, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/5/2020 giữa ông T với ông M, buộc ông M có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 50.000.000đ. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M về việc bồi thường cho ông T số tiền 50.000.000đ; tổng cộng là 100.000.000đ (Trong đó bao gồm tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 50.000.000đ, bồi thường thiệt hại tài sản là 1.400.000đ, còn lại là tiền bồi thường theo sự tự nguyện của ông M).

Trong quá trình thu thập chứng cứ: Tòa án đã lấy lời khai đương sự, người làm chứng, xem xét thẩm định tại chỗ, yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án.

### **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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông T yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết. Trường hợp hủy hợp đồng thì yêu cầu ông M phải trả lại số tiền đã nhận là 50.000.000đ, bồi thường các khoản là

100.000.000đ (trong đó có tiền cát, xi măng, thuê nhân công là 1.400.000đ) nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản” theo quy định tại khoản 3 khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đất tọa lạc tại xã Tân Công Sính nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Tam Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vợ con ông M) vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do; Ngân hàng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2020 thể hiện ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T phần đất chiều ngang 10m, chiều dài từ lộ tới sông với số tiền là 250.000.000đ; ông T đưa cho ông M trước 50.000.000đ, số tiền còn lại đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Hiện ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông M không đồng ý và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng là có thật, được các bên đương sự thừa nhận; tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng đất đã thế chấp ở Ngân hàng thương mại cổ phần N - Phòng giao dịch H. Theo giấy tay chuyển nhượng thì đất chuyển nhượng là đất cây lâu năm, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thổ cư, việc chuyển nhượng đất theo như ông M trình bày thì vợ và các con ông M không biết. Các bên chưa đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sang tên theo quy định và hiện nay, ông T mới thanh toán cho ông M được số tiền 50.000.000đ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông M được ký kết vào ngày 21/5/2020 là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng: Thời điểm chuyển nhượng ông M không nói về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ở ngân hàng nhưng ông T là người nhận chuyển nhượng đất cũng không hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M ở đâu. Theo giấy tay chuyển nhượng đất thể hiện phần đất chuyển nhượng là đất cây lâu năm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thể hiện đất thổ cư, Hội đồng xét xử cũng đã động viên ông T trả thêm một phần tiền (tương đương với tiền thuế để chuyển mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm sang đất thổ cư) cho ông M để trả tiền Ngân hàng và các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên ông T không đồng ý và chỉ chấp nhận chuyển nhượng theo giá thỏa thuận ban đầu là 250.000.000đ. Do đó, lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là của cả hai bên đương sự.

[5] Về việc bồi thường thiệt hại: Lỗi dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là của hai bên đương sự. Tuy nhiên, sau thời điểm ký kết hợp đồng ngày 21/5/2020, đến ngày 04/8/2020 các bên đương sự lại ký kết với nhau giấy hẹn thể hiện trong thời hạn 15 ngày ông M có trách nhiệm làm giấy cho ông T, nếu không làm được thì trả cho ông T số tiền 50.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, ông M đồng ý trả lại số tiền 50.000.000đ và tự nguyện bồi thường cho ông T số tiền 50.000.000đ (trong đó có khoản tiền bồi thường thiệt hại tài sản gồm tiền cát, xi măng, thuê nhân công là 1.400.000đ) là có lợi cho ông T nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với Ngân hàng thương mại cổ phần N không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Đối với bà Nguyễn Thị E (vợ ông T), trong quá trình giải quyết bà E xác định việc tranh chấp giữa ông T với ông M không liên quan đến bà và từ chối không tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định việc chuyển nhượng đất với ông M là của cá nhân ông, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng do đó không đưa bà E vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.143.000đ ông T đã nộp tạm ứng, do lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện được hợp đồng là của hai bên nên mỗi bên đương sự phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí là 1.571.500đ. Như vậy, ông M có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 1.571.500đ.

[10] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 126, Điều 131, Điều 500, Điều 503, Điều 584, Điều 586, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 3 khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 Lê Thanh T đối với ông Nguyễn Văn M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh T với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/5/2020 giữa ông Lê Thanh T và ông Nguyễn Văn M. Phần đất chuyển nhượng diện tích 383m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả cho ông Lê Thanh T số tiền 100.000.000đ (Trong đó bao gồm tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 50.000.000đ, bồi thường thiệt hại tài sản là 1.400.000đ, còn lại là tiền bồi thường theo sự tự nguyện của ông M).

4/ Ông Nguyễn Văn M được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 383m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5/ Về chi phí đo đạc: Buộc ông Nguyễn Văn M phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Thanh T số tiền 1.571.500đ.

6/ Về án phí:

- Ông Lê Thanh T phải nộp 2.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000đ đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và 2.500.000đ đối với phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận), được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo các biên lai số 0010440 ngày 19/10/2020 và 0003418 ngày 17/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, ông Lê Thanh T được nhận lại số tiền 1.250.000đ.

- Ông Nguyễn Văn M phải nộp 5.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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.

**Nơi nhận:**

- Phòng GDKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Duy Khang**