

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 41/2022/DS-ST

Ngày: 28 - 4 - 2022

“V/v tranh chấp yêu cầu bồi thường liên
quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

– Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Duy Thương.

2. Ông Nguyễn Quốc Mẫn.

– Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

– Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2021/TLST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1972.

Ông Võ Thành L, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn Tân T, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Loan: Ông Võ Thành L, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 5 năm 2021), có mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư T do ông Phạm Mạnh T – chức vụ Tổng giám đốc đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Lô 8 – đường Đức Hòa H, khu công nghiệp T, xã Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư T: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Lô 8 – đường Đức Hòa H, khu công nghiệp T, xã Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần đầu tư T:
Ông Vũ Ngọc T – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên A
thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Đ nay là
Văn phòng công chứng Trần Văn C do ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng đại
diện, xin vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 3 năm 2021 và những lời khai tiếp
theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ
Thành L và bà Hoàng Thị Thu H do ông L đại diện trình bày:*

Vào ngày 28/12/2017, ông L và bà H có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển
nhượng QSD đất với Công ty cổ phần đầu tư T để mua 01 nền đất với diện tích
200m², Lô đất số I-3, Ô số 22, ký hiệu nền đất 22-I-3 nằm trong khu dân cư T tại xã
Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.766.400.000đồng chia làm 04
đợt thanh toán. ông L, bà H đã thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư T 03 đợt số
tiền 1.589.760.000đồng và khi ông L, bà H nhận được giấy chứng nhận QSD đất
sẽ thanh toán số tiền đợt 4. Ngày 12/9/2018, hai bên có ký Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất có vị trí và giá đất cụ thể và Công ty cổ phần đầu tư T đã giao đất
theo biên bản bàn giao đất ngày 25/3/2020. Đến nay, Công ty cổ phần đầu tư T vẫn
chưa giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà H. Nay ông L, bà H yêu cầu
Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường 12%/năm trên tổng số tiền mà Công ty
cổ phần đầu tư T đã nhận theo quy định tại điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thỏa
thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Cụ thể, 1.589.760.000đồng x
12% x 02 năm = 381.542.000đồng. Ngoài ra, ông L và bà H không có yêu cầu gì
khác.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư T do bà Nguyễn Thị Thu T đại diện trình
bày: Ngày ngày 28/12/2017, ông L và bà H có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển
nhượng QSD đất với Công ty cổ phần đầu tư T để mua 01 nền đất với diện tích
200m² thuộc thửa 2320 tờ bản đồ số 11, lô I-3, ký hiệu nền đất 22-I-3 nằm trong
khu dân cư T tại xã Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá
1.766.400.000đồng chia làm 04 đợt thanh toán. ông L, bà H đã thanh toán cho
Công ty cổ phần đầu tư T 03 đợt số tiền 1.589.760.000đồng và khi ông L, bà
H nhận được giấy chứng nhận QSD đất sẽ thanh toán số tiền đợt 4 và Công ty cổ
phần đầu tư T đã bàn giao đất cho ông L, bà H theo biên bản bàn giao đất ngày
25/3/2020. Ngoài ra, Công ty cổ phần đầu tư T đã hoàn tất thủ tục ra giấy chứng
nhận QSD đất cho ông L, bà H từ năm 2020 nhưng ông L, bà H không thanh toán
tiền đợt 4 cho Công ty cổ phần đầu tư T nên chưa nhận được giấy chứng nhận QSD
đất. Nay ông L, bà H yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường 12%/năm
trên tổng số tiền mà Công ty cổ phần đầu tư T đã nhận theo quy định tại điểm 3.1
Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Cụ thể,
1.589.760.000đồng x 12% x 02 năm = 381.542.000đồng thì bà Thảo đại diện Công

ty cổ phần đầu tư T không đồng ý. Vì bà Thảo cho rằng, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12 tháng 9 năm 2018 nên quyền, nghĩa vụ đã được quy định trong Hợp đồng và Công ty cổ phần đầu tư T đã làm hết các thủ tục để ông L, bà H được giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2020 nhưng ông L, bà H không thanh toán số tiền đợt 4 để được nhận giấy chứng nhận QSD đất.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn về việc Công ty cổ phần đầu tư T có ký Hợp đồng thỏa thuận ngày 28/12/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 và Công ty cổ phần đầu tư T đã giao đất cho ông L, bà H vào năm 2020. ông L, bà H căn cứ quy định tại điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017 để yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T bồi thường số tiền 381.542.000đồng là không có căn cứ vì Công ty cổ phần đầu tư T với ông L, bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 đúng với trình tự thủ tục được quy định tại Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết vì một đối tượng không thể được điều chỉnh bằng hai Hợp đồng. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn.

Quan điểm của Kiểm sát viên: Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường 12%/năm trên tổng số tiền mà Công ty cổ phần đầu tư T đã nhận theo quy định tại điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Cụ thể, $1.589.760.000\text{đồng} \times 12\% \times 02 \text{ năm} = 381.542.000\text{đồng}$, không được phía bị đơn đồng ý. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017 không có vị trí đất cụ thể (không có số thửa, tờ bản đồ), Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 có vị trí đất cụ thể (có số thửa, tờ bản đồ) và quy định quyền, nghĩa vụ của các bên. Mặt khác, các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 là hoàn toàn tự nguyện, các bên không có thỏa thuận nào khác về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như không thỏa thuận viện dẫn quy định quyền, nghĩa vụ các bên theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp yêu cầu đòi bồi thường liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Võ Thành L và bà Hoàng Thị Thu H cho rằng bị Công ty cổ phần đầu tư T xâm phạm quyền lợi của ông, bà nên ông, bà có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của ông L, bà H với bên Công ty cổ phần đầu tư T tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 28/12/2017, ông L và bà H có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất với

Công ty cổ phần đầu tư T để mua 01 nền đất với diện tích 200m² thuộc thửa 2320 tờ bản đồ số 11, lô I-3, ký hiệu nền đất 22-I-3 nằm trong khu dân cư T tại xã Đức Hòa H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.766.400.000đồng chia làm 04 đợt thanh toán. ông L, bà H đã thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư T 03 đợt số tiền 1.589.760.000đồng. Ngày 12/9/2018, giữa Công ty cổ phần đầu tư T với ông L, bà H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và ông L, bà H đã nhận đất được các bên đương sự thừa nhận nên xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa, ông L, bà H xác định rõ yêu khởi kiện là yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường 12%/năm trên tổng số tiền mà Công ty cổ phần đầu tư T đã nhận theo quy định tại điều 3.1 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Cụ thể, $1.589.760.000\text{đồng} \times 12\% \times 02 \text{ năm} = 381.542.000\text{đồng}$ thì ông L, bà H đồng ý trả cho Công ty cổ phần đầu tư T số tiền tiền đợt 4 còn lại là 176.640.000đồng còn trường hợp Công ty cổ phần đầu tư T không bồi thường thì ông, bà không đồng ý trả cho Công ty cổ phần đầu tư T số tiền đợt 4 còn lại là 176.640.000đồng. Công ty cổ phần đầu tư T trước đây có yêu cầu ông L, bà H thanh toán số tiền đợt 4 còn lại là 176.640.000đồng và 8.832.000đồng tiền lệ phí trước bạ nhà đất nhưng đây là ý kiến nêu ra để giải quyết vụ án chứ không phải yêu cầu phản tố. Sau này, xét thấy cần thiết thì Công ty cổ phần đầu tư T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác chứ trong vụ án này Công ty cổ phần đầu tư T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H. Qua ý kiến trình bày của các bên tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H là yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T bồi thường cho ông, bà số tiền 381.542.000đồng. Công ty cổ phần đầu tư T không có yêu cầu phản tố.

[4] ông L, bà Hyêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường Công ty cổ phần đầu tư T phải bồi thường 12%/năm trên tổng số tiền mà Công ty cổ phần đầu tư T đã nhận theo quy định tại điều 3.1 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017. Cụ thể, $1.589.760.000\text{đồng} \times 12\% \times 02 \text{ năm} = 381.542.000\text{đồng}$. Ngoài ra, ông L, bà H không có yêu cầu gì khác. Phía Công ty cổ phần đầu tư T cho rằng sau khi ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thì không thể hiện vị trí đất cụ thể và đến ngày 12/9/2018 thì hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có vị trí cụ thể nên Công ty cổ phần đầu tư T đã tiến hành giao đất cho ông L, bà H và phía Công ty cổ phần đầu tư T đã làm tất cả thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà H nhưng ông L, bà H không đóng số tiền còn lại nên không lấy được giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy, khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 thể hiện đầy đủ những điều khoản cơ bản của Hợp đồng, được công chứng theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các bên phải thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 là Hợp đồng độc lập không có điều khoản nào quy định tiếp tục áp dụng Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017 nên việc ông L, bà H đưa vào Điều 3.1 của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/12/2017 để yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư T bồi thường 12%/năm trên tổng số

tiền mà Công ty cổ phần đầu tư T đã nhận. Cụ thể, 1.589.760.000đồng x 12% x 02 năm = 381.542.000đồng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí trong vụ án: Buộc ông Võ Thành L và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 147, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 589 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành L và bà Hoàng Thị Thu H “*Tranh chấp yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” đối với Công ty cổ phần đầu tư T.

2/ Về án phí: Buộc ông Võ Thành L và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu 19.077.000đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước, được khấu trừ số tiền 9.540.000đồng ông L, bà H đã nộp theo biên lai thu số 7900 ngày 08/4/2021 củ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. ông L, bà H còn phải nộp tiếp số tiền 9.537.000đồng.

Án này là sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

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

Mai Văn Hiệp