

**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: 21/2020/DS-ST
Ngày: 03-7-2020.
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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/ Bà Võ Thị Thanh Thủy.

2/ Ông Nguyễn Văn Còn.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Phước Mãi – Thư ký 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.

Trong ngày 03 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 139/2019/TLST-DS, ngày 04/12/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2020/QĐXXST-DS, ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Minh H, sinh năm 1955. Có mặt.

1.2 Bà Bùi Thị Kim H1, sinh năm 1958. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số xx, N, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L. (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020). Có mặt.

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

3.1 **Bà Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh L. Có mặt.

3.2 **Ông Dương Văn N**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L. Có đơn xin vắng mặt.

3.3 **Ông Trần Minh T2**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số xx, N, khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh L. Có đơn xin vắng mặt.

3.4 **Ông Huỳnh Tấn T3**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số xx, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh H, bà Bùi Thị Kim H1 và những lời trình bày tiếp theo các nguyên đơn thống nhất như sau:

Ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị Kim H1 có quản lý sử dụng phần đất thửa số 11, tờ bản đồ số 6, diện tích 172,3m², loại đất ở trên đất có nhà cấp 3 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

Ngày 16/4/2019, ông H và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Văn T với giá là 1.450.000.000đ và có lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông T có đưa cho ông và bà H1 số tiền cọc là 150.000.000đ.

Ngày 05/6/2019, ông H và bà H1 cùng với ông T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông T có nghĩa vụ giao tiếp cho ông, bà số tiền 1.300.000.000đ. Tại phòng công chứng ông, bà đồng ý để ông T giữ lại số tiền 50.000.000đ đóng tiền thuế thu nhập cá nhân.

Ông T có giao cho ông H giấy nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước với số tiền là 8.843.742đ. Ngày 10/9/2019 ông T có trả cho bà H1 số tiền 14.200.000đ, số tiền còn lại là 26.956.258đ ông T trả tiền hoa hồng nhưng trong hợp đồng mua bán giữa hai bên không có thỏa thuận chi tiền hoa hồng.

Ông H, bà H1g không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và ông T ngày 05/6/2019. Ông H và bà H1 yêu cầu ông T trả số tiền là 26.956.258đ, không yêu cầu tính lãi.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T do bà Võ Thị Q đại diện trình bày:

Được sự giới thiệu của bà Nguyễn Thanh T1 nên ngày 16/4/2019 ông T nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 11, tờ bản đồ số 6, diện tích 172,3m², loại đất ở và nhà cấp 3 trên đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L của ông H, bà H1 với giá là 1.450.000.000đ và có lập hợp đồng đặt cọc, ông T có đưa cho ông H và bà H1 số tiền cọc là 150.000.000đ.

Ngày 05/6/2019 ông T và ông H, bà H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông T có nghĩa vụ giao tiếp cho ông H và bà H1 số tiền 1.300.000.000đ nhưng ông T có giữ lại số tiền 50.000.000đ để đóng tiền thuế thu nhập cá nhân, chi tiền cò (giữa bà T và bà H1 thỏa thuận chi tiền cò 2% trên giá trị chuyển nhượng).

Số tiền 50.000.000đ ông T đã chi các khoản sau: Ông T có nộp tiền thuế theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền là 8.843.742đ; ông T có trả cho ông H, bà H1 số tiền 13.156.260đ; ông T có đưa cho bà Nguyễn Thanh T1 số tiền hoa hồng do môi giới trong việc mua bán đất là 28.000.000đ.

Ông Tùng đã trả đủ cho ông Hoàng, bà Hương số tiền giữ lại là 50.000.000đ nên ông Tùng không đồng ý theo yêu cầu của ông Hoàng, bà Hương là yêu cầu ông Tùng hoàn trả số tiền 26.956.258đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Bà có giới thiệu cho ông T ủng mua phần đất của bà H, ông H1 phần đất thửa số 11, tờ bản đồ số 6, diện tích 172,3m², loại đất ở trên đất có nhà cấp 3 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L với giá 1.450.000.000đ.

Ngày 16/4/2019, ông T có đưa cho ông H và bà H1 số tiền cọc là 150.000.000đ, bà có yêu cầu bà H1 đưa tiền hoa hồng thì bà H1 hứa ra phòng công chứng sẽ đưa hết số tiền hoa hồng cho bà.

Ngày 05/6/2019, ông T và ông H, bà H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tại phòng công chứng bà yêu cầu ông H, bà H1 trả số tiền cò là 29.000.000đ nhưng ông H không đồng ý và bỏ về. Tại phòng công chứng bà H1 có thỏa thuận với bà là bà H1 sẽ trả bà số tiền hoa hồng trong số tiền ông T giữ lại đóng thuế.

Ngày 10/9/2019, bà cùng ông T, ông T2, ông N đến nhà để trả tiền cho bà H1. Bà H1 đưa cho bà số tiền hoa hồng là 29.000.000đ trong số tiền 50.000.000đ mà ông T giữ lại và bà có cho lại bà H1 số tiền 2.000.000đ, bà nhận từ bà H1 27.000.000đ

Số tiền hoa hồng 27.000.000đ: Ông T2 nhận 5.000.000đ, ông N nhận 1.000.000đ, ông T3 nhận 1.000.000đ, bà T1 nhận 20.000.000đ.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N vắng mặt nhưng tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2020 có ý kiến:* Ông và bà T1 có giới thiệu cho ông T mua đất của ông H, bà H1. Do ông H và bà H1 không đồng ý trả tiền hoa hồng nên ngày 10/9/2019 ông có cùng ông T, bà T1, ông T2, ông T3 đến nhà bà H1. Giữa các bên không có cự cãi. Ông không có gây áp lực cho bà H1. Ông có nhận số tiền hoa hồng là 1.000.000đ và chứng kiến ông T giao cho bà H1 số tiền 14.156.258đ.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh T2 vắng mặt nhưng tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2020 có ý kiến:* Ông có cùng bà T1 giới thiệu cho ông T mua đất của ông H, bà H1. Do ông H và bà H1 không đồng ý trả tiền hoa hồng nên ngày 10/9/2019 ông có cùng ông T, bà T1, ông N, ông T3 đến nhà bà H1. Giữa các bên không có cự cãi. Ông không có gây áp lực cho bà H1. Ông có nhận số tiền hoa hồng là 5.000.000đ và chứng kiến ông T giao cho bà H1 số tiền 14.156.258đ.

6. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn T3 vắng mặt nhưng tại biên bản làm việc ngày 18/5/2020 có ý kiến:* Ông không biết sự thỏa thuận mua bán đất giữa ông Phạm Minh H, Bùi Thị Kim H1 với Nguyễn Văn T.

Ông không nhớ rõ thời gian, ông có cùng ông T, bà T1, ông N đến nhà của bà H1, ông H. Ông có chứng kiến ông T đưa cho bà H1 số tiền 13.156.258đ, sau đó khoảng vài phút ông T đưa cho bà H1 số tiền 1.000.000đ. Ông không nhớ thời gian, bà Nguyễn Thanh T1 có đưa cho ông số tiền 1.000.000đ, số tiền này là tiền bà T1 giới thiệu cho bà H1 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.

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, việc 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị Kim H1 số tiền 26.956.258đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị Kim H1 khởi kiện ông Nguyễn Văn T yêu cầu trả lại số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hiện ông T đang sinh sống tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long An làm phát sinh quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N, ông Trần Minh T2, ông Huỳnh Tấn T3 có yêu cầu vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt của ông N, ông T2, ông T3 theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa ông H, bà H1 trình bày ngày 16/4/2019 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thửa số 11, tờ bản đồ số 6, diện tích 172,3m², loại đất ở và nhà cấp 3 trên đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L cho ông T với giá là 1.450.000.000đ. Ông T trả tiền và còn nợ lại số tiền 26.956.258đ nên yêu cầu ông T hoàn trả số tiền 26.956.258đ. Ông H, bà H1 xác định không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực vào ngày 05/6/2019.

[4] Đại diện cho bị đơn là bà Võ Thị Q trình bày được sự mô giới của bà T1 nên ông T nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông H, bà H1 với số tiền 1.450.000.000đ; tại phòng công chứng bà H1 có thỏa thuận với bà T1 sẽ trả tiền mô giới 2% trên số tiền chuyển nhượng và ông T sẽ trả tiền cho bà T1 trong số tiền ông T đang giữ lại là 50.000.000đ; ông T đã trả tiền mô giới cho bà T1 nên ông T không đồng ý trả số tiền 26.956.258đ cho nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa, ông H và bà H1 xác định bán nhà bằng hình thức rao bán trên thông tin đại chúng và nói cho bạn bè biết, trong đó có người thân của bà T1. Ông T nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông H, bà H1 thông qua sự giới thiệu của bà T1. Ông H, bà H1 không thừa nhận có sự mô giới và không đồng ý trả tiền mô giới nhưng giao dịch mô giới là của người bán và người môi giới. Tại phòng công chứng ông T giao tiền cho ông H, bà H1 và ông T có giữ lại số

tiền 50.000.000đ. Việc ông T còn giữ lại số tiền 50.000.000đ là được sự đồng ý của ông H, bà H1 thể hiện tại biên nhận ngày 05/6/2019 có nội dung: "...T còn giữ chị H1 50.000.000đ (để đóng thu nhập cá nhân) còn bao nhiêu sẽ gửi lại" có chữ ký của bà H1.

[6] Tại phiên tòa, ông H, bà H xác định không biết tại phòng công chứng có bà T1 tham gia hay không nhưng tại biên bản hòa giải và biên bản đối chất ngày 06/3/2020 ông H, bà H1 có trình bày tại phòng công chứng bà T1 có yêu cầu tiền hoa hồng nên ông H không đồng ý. Như vậy, tại phòng công chứng ngày 05/6/2019 có sự tham gia của bà T1. Bà T1 xác định giữa bà và bà H1 có thỏa thuận số tiền hoa hồng là 2% trên giá trị hợp đồng, bà T1 có yêu cầu được nhận số tiền hoa hồng nhưng ông H không đồng ý; bà H1 có nói cho bà T1 sẽ trả tiền hoa hồng nhưng yêu cầu bà T1 không cho ông H biết. Ông H cũng thừa nhận tại phòng công chứng có yêu cầu ông và bà H1 trả số tiền hoa hồng và ông không đồng ý nên trước khi tiến hành công chứng hợp đồng tại phòng công chứng ông bỏ về. Như vậy, ông H biết được hợp đồng mua bán có sự mô giới thể hiện qua việc ông không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và bỏ về. Việc mô giới giữa ông H, bà H1 và bà T1 không rõ ràng do các bên không thể hiện bằng văn bản. Tuy rằng trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở không thể hiện số tiền mô giới nhưng tại phiên tòa ông H thừa nhận có sự việc tại phòng công chứng không đồng ý trả tiền cò và bỏ về, sau đó ông H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ngày 10/9/2019 ông T có đến trả cho bà H1, ông H số tiền còn lại là 13.156.258đ (sau khi trừ tiền thuế, tiền cò) và bà H1 có nhận tiền đồng thời thừa nhận chữ ký trong giấy ngày 10/9/2019 phần bên A do bà ký; bà H1 cho rằng ông T có tạo áp lực nên bà mới ký tên vào biên nhận này nhưng bà H1 không có chứng cứ chứng minh do bị đe dọa. Tại phiên tòa, ông T xác định đã trả đủ tiền 50.000.000đ cho bà H1 và bà T1 xác định đã nhận đủ tiền mô giới. Ông T không có thụ hưởng số tiền mô giới mà người thụ hưởng là bà T1, ông N, ông T2, ông T3. Số tiền trả phí mô giới là tập quán chung của việc mua bán đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 yêu cầu ông T trả số tiền 26.956.258đ. Đối với yêu cầu trả số tiền mô giới là giao dịch dân sự khác nên do đó nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[7] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ kiện không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, theo quy định ông H và bà H1 phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông H và bà H1

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 các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 570 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị Kim H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả số tiền 26.956.258đ (Hai mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi tám đồng).

2. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị Kim H1.

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