TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 14/2017/DS-ST
Ngày: 20-07-2017
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN

-Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Hoàng
2. Ông Nguyễn Quốc Khanh .

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Văn Thành – Thư ký Toà án nhân dân huyện Tịnh Biên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên*** *tham gia phiên toà:* Ông Phạm Hoàng Phong – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 07 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2014/TLST-DS, ngày 23 tháng 12 năm 2014 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2017/QĐXX-ST ngày 07 tháng 06 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Hồng C, sinh năm: 1983.
Địa chỉ: Ấp S, xã Y, huyện B, tỉnh Kiên Giang.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Hồng C: Ông Dương Trường V, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 18/7/2017).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1954.
Địa chỉ: Tổ 01, ấp H, xã H, huyện B, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Dương Trường V, sinh năm: 1978.
Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, thành phố Hồ Chí Minh.
3.2 Ông Phạm Văn N, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện B, tỉnh An Giang.
3.3 Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh An Giang.

Ông Dương Trường V có mặt; bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn N, ông Vũ Văn Q vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2014 của nguyên đơn là bà Võ Hồng C trình bày:

Do là chổ quen biết nên vào ngày 02/8/2013 bà L có chuyển khoán cho bà C diện tích 8.300m^2 đất trồng rừng địa điểm thuộc núi Bà Đội lô F24, F25, F26, khỏanh 5 tiểu khu 11 xã H, huyện B với giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Ngày 11/7/2013 bà C có đưa trước cho bà L số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), đến ngày 02/8/2013 bà L thông báo là đã làm xong giấy tờ, thủ tục sang tên hồ sơ giao khoán trồng rừng cho bà C và yêu cầu bà C trả tiếp 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) còn lại, bà C đã thực hiện xong, lần giao trả tiền nầy do ông V trực tiếp giao nhận với bà L.

Vài tháng sau thì bà C phát hiện diện tích đất mà bà L sang nhượng cho bà vẫn còn đứng tên của bà L, đồng thời đối chiếu lại với sổ giao khoán trồng rừng bà L giao khi nhận tiền đợt 2 là không đúng với quy định, lý do đất trồng rừng thuộc phạm vi xã H, nhưng sổ giao khoán trồng rừng bà L giao lại có sự xác nhận của UBND xã L do ông phó chủ tịch Phạm Văn N ký.

Nay bà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất rừng nói trên giữa bà với bà L (theo hợp đồng mua bán nhà đất được lập ngày 02/8/2013) và buộc bà L phải trả lại số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) đã nhận, trả lại số tiền 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) chi phí sữa chữa, cất mới lại phòng, nhà vệ sinh, nâng cấp nhà sau. Tổng số tiền là: 937.578.000đ (chin trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Lúc đầu do gặp khó khăn về kinh tế bà C đã cho bà mượn tiền và nói khi nào có tiền sẽ trả lại, việc lập hợp đồng mua bán là chỉ để làm tin, bà chỉ nhận của bà C một lần với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vào ngày 11/7/2013 (theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2013), ngoài ra không có nhận thêm lần nào 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Bà C yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà cũng đồng ý, nhưng bà chỉ trả lại cho bà C 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đã nhận, chớ không phải là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) như bà C đã trình bày.

Đối với số tiền chi phí mà bà C đã bỏ ra để xây cất mới, sữa chữa, nâng cấp là 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) bà cũng không đồng ý trả lại, do bà C tự ý xây cất, sữa chữa trên đất của bà. Đồng thời bà cũng có yêu cầu phản tố, khi bà C xây cất mới, sữa chữa đã chặt phá một số cây bà đã trồng để xây dựng tháp, bà yêu cầu bà C phải bồi thường số cây nầy.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Trường V trình bày: Khi bà L giao lại cuốn sổ giao khoán trồng rừng đã được sang tên cho bà C thì ông đã đưa cho bà L trực tiếp nhận số tiền còn lại 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) tại nhà của ông Nguyễn Tấn P, địa chỉ: Số nhà 115, phường Đ, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, khi giao tiền thì phía bà L có làm tờ mua bán đất ngày 02/8/2013 và giao cho ông cuốn sổ giao khoán trồng rừng ngày 18/7/2013 đã được đứng tên của bà C.

Ông Vũ Minh Quới trình bày: Ông đang công tác tại trạm Kiểm lâm núi cấm, trách nhiệm quản lý địa bàn xã L và có nhiệm vụ làm hồ sơ chuyển khoán đất trồng rừng trên 02 địa bàn xã L, xã H. Trong thời gian nầy có bà Nguyễn Thị L ngụ ấp H, xã H đến liên hệ yêu cầu làm thủ tục chuyển khoán đất trồng rừng, qua kiểm tra thì bà L có đủ điều kiện chuyển khoán nên ông đã hướng dẫn thủ tục cho bà L. Sau khi hoàn tất các thủ tục bà L nộp lại hồ sơ cho ông. Nhưng do việc chuyển khoán của người dân ở hai địa phương trên số lượng nhiều nên việc sắp xếp hồ sơ trình ký có nhầm lẫn, lẽ ra hồ sơ chuyển khoán của bà L phải được địa phương xã H ký xác nhận, nhưng ông đã xấp lộn vào hồ sơ và đưa cho xã L ký xác nhận, từ đó dẫn đến những sai sót trên. Khi phát hiện có sự nhầm lẫn, ông có đến tìm bà L để thu hồi, nhưng bà L đã bỏ địa phương đi thành phố Hồ Chí Minh, nên không thu hồi lại được.

Ông Phạm Văn N trình bày: Vào thời điểm nầy phía Kiểm lâm có đưa rất nhiều hồ sơ chuyển khoán đất trồng rừng cho ông ký, nên khi ký thiếu kiểm tra vẫn đến sơ suất như trường hợp của bà L.

Tại phiên tòa hôm nay bà L vắng mặt, bà C do ông V đại diện theo ủy quyền có mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

+ Thẩm phán: Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn để án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

+ Hội đồng xét xử: Đảm bảo đúng quy định của pháp luật gồm một thẩm phán và hai hội thẩm nhân dân.

+ Người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về sự vắng mặt của các đương sự*: Bị đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, ông Vũ Minh Q được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và ông N, ông Q cũng có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông Q, ông N được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Từ khi thụ lý Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng mua bán", tuy nhiên trong quá trình giải quyết cũng như về nội dung tranh chấp thì đây không phải là "Tranh chấp hợp đồng mua bán" như đã xác định ban đầu. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định lại đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đất đang tranh chấp tọa lạc tại địa bàn huyện Tịnh Biên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền: Sau khi khởi kiện bà Võ Hồng C đã ủy quyền lại cho bà Võ Thị C theo giấy ủy quyền ngày 28/5/2014, thời gian ủy quyền là 03 năm kể từ ngày ký ủy quyền. Đến thời điểm xét xử thời gian được ủy quyền của bà C đã hết, bà C tiếp tục ủy quyền lại cho ông Dương Trường V (theo giấy ủy quyền ngày ngày 18/7/2017) nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua đơn khởi kiện của bà C cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ thì việc tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cụ thể là đất rừng phòng hộ. Phía bà C cho rằng thỏa thuận sang nhượng của bà Nhiều diện tích 8.300m^2 đất trồng rừng địa điểm thuộc núi Bà Đội lô F24, F25, F26, khoảnh 5 tiểu khu 11 xã An Hảo, huyện Tịnh Biên với giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và đã giao tiền đủ cho bà L, nhưng do trong thủ tục sang tên có sai sót, đất hiện nay vẫn còn đứng tên bà L, nên bà C yêu cầu hủy bỏ hợp đồng sang nhượng nầy và buộc bà L phải trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) cùng với số tiền 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) chi phí sữa chữa, cất mới lại phòng, nhà vệ sinh, nâng cấp nhà sau. Tổng số tiền là: 937.578.000đ (chín trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng). Bà L chỉ thừa nhận có nhận của bà C 200.000.000đ, bà cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và chỉ giao trả lại cho bà C 200.000.000đ đã nhận, đối với số tiền 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) chi phí sữa chữa, cất mới lại phòng, nhà vệ sinh, nâng cấp nhà

sau là do bà C tự ý xây dựng, sữa chữa bà không đồng ý trả lại, từ đó làm phát sinh tranh chấp.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã vi phạm các quy định của pháp luật, do đây là đất rừng phòng hộ, không được tự ý chuyển nhượng bất kể bằng hình thức nào, nhà nước chỉ giao cho người dân quyền giao khoán trồng rừng, không phải là quyền sử dụng như Luật đất đai đã quy định, các đương sự cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nầy, nên việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với bà C là phù hợp với quy định của pháp luật và được chấp nhận.

[2.3] Về số tiền giao nhận bà L trình bày đã giao đủ cho bà C 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), yêu cầu được nhận lại. Bà C không đồng ý vì cho rằng mình chỉ nhận của bà C 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Qua các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án được thể hiện tại bản tự khai ngày 30/12/2014, biên bản làm việc ngày 07/01/2015 của hạt Kiểm lâm huyện Tịnh Biên bà Nguyễn Thị L đều thừa nhận có sang nhượng đất cho bà C và đã nhận đủ số tiền của bà C giao là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Mặc khác chính bà L cũng đã khai nhận tự mình đi làm các thủ tục để chuyển khoán đất rừng sang tên cho bà C, sau khi hoàn tất bà đã đi đến thành phố Hồ Chí Minh giao sổ cho bà C nhằm để nhận thêm số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) còn lại từ phía bà C, còn hợp đồng mua bán đất được lập ngày 02/8/2013 là do bà C cho rằng trong cuốn sổ giao khoán trồng rừng mà bà đưa cho bà C không đề cập gì đến việc mua bán đất, nên lập thêm hợp đồng nầy, bà L cũng tự tay viết tờ đơn sang nhượng đất núi Bà Đội ngày 02/8/2013 có nội dung về số tiền sang nhượng đất 800.000.000 đồng và cũng có thỏa thuận sau nầy khi có tiền sẽ hoàn lại đủ số tiền như trên cho bà C để nhận lại đất. Các lời khai của bà đã có đủ căn cứ chứng minh bà đã nhận thêm số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) từ bà C khi đã hoàn tất thủ tục chuyển khoán đất trồng rừng và giao sổ cho bà C. Như vậy việc bà L nại ra chỉ nhận từ phía bà C 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền sang nhượng đất là không có cơ sở để chấp nhận được. Từ những chứng cứ trên cho thấy việc bà C yêu cầu bà Nhiều phải trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) là hoàn toàn có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[2.3] Xét về các chi phí mà bà C đã bỏ ra để xây dựng, sữa chữa trên đất với số tiền là 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) yêu cầu bà L phải trả lại, bà L không đồng ý vì cho rằng bà C tự xây dựng. HĐXX nhận thấy việc chuyển nhượng đất nầy là hoàn toàn do sự tự nguyện giữa các bên. Phía bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và cũng giao diện tích đất nói trên cho bà C quản lý, từ đó bà C mới xuất ra chi phí xây dựng, sữa chữa lại một số hạng mục đã có sẳn trên đất để sử dụng. Nay do hợp đồng chuyển nhượng trên không thực hiện được, bà L nhận lại đất thì phải có nghĩa vụ trả lại các chi phí xây dựng, sữa chữa cho bà C là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chổ, cũng như định giá các phần xây dựng sửa chữa theo biên bản định giá ngày 12/8/2016 là: 237.945.600đ (hai

trăm ba mươi bảy triệu chin trăm bốn mươi lăm ngàn sáu trăm đồng), nhưng phía bà C chỉ yêu cầu bà L trả lại các khoản chi phí trên với số tiền 137.578.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) là hoàn toàn có lợi cho phía bị đơn, do đó HĐXX chấp nhận theo yêu cầu nầy của bà C.

[2.4] Bà L có yêu cầu phản tố đối với việc bà C chặt phá một số cây trên đất bà để xây dựng tháp số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng), Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà, đồng thời đã triệu tập hợp lệ bà nhiều lần để tiến hành hòa giải giữa các đương sự về yêu cầu phản tố của bà, nhưng bà không đến theo giấy triệu tập nên Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố số 16/2017/QĐST-DS ngày 04/5/2017.

[3] Về án phí:

- Yêu cầu của bà Võ Hồng C được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch là 40.127.000 đồng (bốn mươi triệu một trăm hai mươi bảy ngàn)

- Bà Võ Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Hồng C số tiền tạm ứng án phí 20.000.000 đồng (hai chục triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005717 ngày 22/12/2014 của Chi cục thi hanh án dân sự huyện Tịnh Biên.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122,123,131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Hồng C.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Võ Hồng C số tiền 800.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Hồng C và 137.578.000 đồng chi phí sữa chữa nhà ở. Tổng cộng, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Võ Hồng C số tiền 937.578.000 đồng (chín trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn).

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Võ Hồng C với bà Nguyễn Thị L là vô hiệu đối với đơn sang nhượng đất núi Bà Đội ngày 02/08/2013 và hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 02/08/2013.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 40.127.000 đồng (bốn mươi triệu một trăm hai mươi bảy ngàn) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Hồng C số tiền tạm ứng án phí 20.000.000 đồng (hai chục triệu đồng) theo

biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005717 ngày 22/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

"Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015".

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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".

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKSND huyện Tịnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi Cục THADS huyện Tịnh Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng;

Phạm Tấn Tài