TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EAKAR** TỈNH ĐẮK LẮK Bản án số: **58**/2022/DS-ST. Ngày: 30/9/2022. V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".	**CỘNG HOÀ 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 EAKAR – TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa*: Bà Trần Thị Nhã Phương.

- *Hội thẩm nhân dân*: Bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Y Nik Ê Ban.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaKar.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện EaKar mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 359/2019/TLST-ST, ngày 26/12/2019. Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2022/QĐXXST – DS, ngày 06 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2022/QĐST-DS, ngày 21/9/2022, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Ông Lương Văn T11. Nơi cư trú: Thôn M, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

-*Bị đơn*: Ông Phạm Văn T2. Nơi cư trú: Thôn M, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn M. Địa chỉ: Thôn M, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

-*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH Hai thành viên Lâm Nghiệp PA. Địa chỉ: Số 107 đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Hai thành viên Lâm Nghiệp PA tham gia tố tụng:

1/ Ông Đoàn Minh T, sinh năm: 1977. Nơi cư trú: Nguyễn Xuân N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2/ Ông Nguyễn Kim S sinh năm: 1973. Nơi cư trú: Tổ M, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lương Văn T1 trình bày:***

Ngày 01/07/2018, ông Lương Văn T1 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2 với diện tích đất rẫy khoảng 01 hécta, tọa lạc tại khu vực đồi Cà te, thôn 01, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá trị: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Lô đất có vị tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp ông Nguyễn Văn T.

+ Phía nam giáp đường.

+ Phía bắc giáp mương.

+ Phía tây giáp đất Lâm Nghiệp.

Ông T1 đã trả đủ số tiền 100.000.000 đồng chuyển nhượng cho ông T2 và nhận bàn giao đất. Khi chuyển nhượng trên đất có khoảng 06 sào đậu đen do ông T2 trồng gần đến mùa thu hoạch, hai bên thỏa thuận ông T1 được quyền thu hoạch, sau đó ông T1 thu đậu và bán được 12.000.000 đồng.

Sau một tháng thu đậu xong ông T1 thuê người cày đất, trồng cây ngô, cây điều, cây vải và kéo hàng rào bằng dây thép gai vòng quanh đất nhưng có người ngăn cản, tranh chấp nói đất này là của Công ty Lâm Nghiệp PA đã được quy hoạch trồng chuối. Lúc này ông T1 mới biết diện tích đất thuộc xã Vụ Bổn, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Một thời gian sau bên phía Lâm nghiệp xịt thuốc, đưa máy đến dỡ hết bờ rào và cày hết đất gây thiệt hại về kinh tế của ông T1 nên ông T1 đã làm đơn báo Công an xã Vụ Bổn và ý kiến với Công ty Lâm Nghiệp PA hỏi thì Công ty nói đất của Công ty Lâm nghiệp chứ không phải đất của ông T2. Đến tháng 03/2020 Công ty Lâm nghiệp đã thu hồi phần diện tích đất này.

Ông T1 đã nhiều lần liên hệ với ông T2 để giải quyết sự việc nhưng ông T2 không thực hiện.Nhận thấy việc ông T2 lấy đất của Lâm Nghiệp PA để chuyển nhượng cho ông T1 là trái quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Tuyên hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 ngày 01/7/2018 vô hiệu.

+ Buộc ông Phạm Văn T2 trả lại cho ông Lương Văn T1 số tiền: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T1 chỉ yêu cầu HĐXX tuyên hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 ngày 01/7/2018 vô hiệu và yêu cầu ông T2 phải trả số tiền 50.000.000đồng (không trừ vào số tiền thu hoạch đậu).

Về thời hạn trả theo thủ tục thi hành án dân sự.

Ông T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000đồng Ông T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

**** Tại bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn ông Phạm Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn C và tại phiên tòa ông Phạm Văn M trình bày:***

Tháng 05 năm 2012, gia đình ông T2 có mua một đám rẫy khoảng 1,2 hécta tại đồi Cà te của ông Y G Niê và vợ là H M ở Buôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Cả khu đồi thuộc quản lý của Lâm nghiệp nhưng các hộ dân canh tác trên các khu đất đó thì Lâm nghiệp không có ý kiến gì. Sau đó, gia đình ông T2 có canh tác trên thửa đất này nhiều năm không có tranh chấp với ai. Do gia đình ông T2 gặp khó khăn nên phải bán rẫy thì gặp ông T1 có như cầu mua rẫy. Ngày 01/7/2018 ông T2 và ông T1 lập giấy sang nhượng đất viết tay, ông T1 đồng ý mua đám rẫy diện tích là khoảng 1,2 hécta, trên đất có trồng đậu khoảng 9 sào đã đến vụ thu hoạch.Giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Ông T1 đã trả đủ tiền và nhận bàn giao đất, thu hoạch đậu, canh tác luôn trên đám rẫy đó. Sau đó ông T1 canh tác 1 – 2 năm, ông T1 không giữ được để cho Lâm nghiệp lấy đi một 1/2 diện tích đất giao cho người khác trồng chuối.

Tại phiên tòa, nhận thấy sự việc Công ty Lâm nghiệp thu hồi phần đất của ông T1 không ai mong muốn và cũng do lỗi của cả hai, nên tại phiên tòa phía bị đơn đồng ý thỏa thuận với ông T1. Ông T2 có trách nhiệm trả cho ông T1 số tiền 50.000.000đồng (không yêu cầu về số tiền thu hoạch đậu). Về thời hạn trả theo thủ tục thi hành án dân sự.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Minh T, ông Nguyễn Kim S trình bày:***

Về vị trí của thửa đấttheo hợp đồng sang nhượng đất giữa Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 ngày 01/7/2018: Thuộc khoảnh số 6, thửa 295, tiểu khu 956, tờ bản đồ số 153, diện tích khoảng 0,7 ha thuộc địa bàn xã Vụ Bổn, huyện Krông Pắc,

tỉnh Đắk Lắk. Đã được Văn phòng đăng ký sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk trích lục ngày 25/4/2014. Được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Công ty TNHH HTV Lâm Nghiệp PA quản lý và sử dụng. Đầu tư cho người dân theo hình thức hợp đồng đầu tư cây giống, riêng đất chỗ đang tranh chấp giữa ông T1 với ông T2 Công ty để đất trống.

Trước đây Công ty tiến hành trồng cây lâm nghiệp (Cụ thể là cây keo) và đã khai thác trong khi đang chờ chuyển đổi sang trồng cây nông nghiệp công nghệ cao thì hộ ông T2 đã lấn chiếm, xâm canh trái phép tổ chức trồng cây nông nghiệp ngắn ngày trên diện tích đất của Công ty. Công ty đã nhiều lần cử cán bộ xuống gặp gỡ, giải thích ngăn cản nhưng hộ ông T2 vẫn cố tình lấn chiếm để trồng hoa màu. Sau đó ông T2 đã sang nhượng trái phép diện tích đã nêu trên cho hộ ông T1.

Đến tháng 03/2020, công ty đã sử sụng một phần diện tích đất đã nêu trên để tổ chức trồng chuối xuất khẩu theo chủ trương cho phép của UBND tỉnh Đắk Lắk, khi Công ty sử dụng đất hỗ trợ cho người dân xâm canh, lấn chiếm là 7.000.000 đồng/01 héc ta (cộng với tiền hỗ trợ cây trồng nếu có) tùy theo vùng và vị trí.

Quyền sử dụng đất hợp pháp lô đất là thuộc quyền của Công ty TNHH HTV Lâm Nghiệp PA. Vì vậy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Văn T2 và ông Lương Văn T1 là hoàn toàn trái pháp luật, theo quy định của Công ty khi các bên chuyển nhượng cho nhau thì phải hỏi ý kiến của Công ty, ở đây hai bên chuyển nhượng Công ty không biết nên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là hoàn toàn trái pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã ban hành các quyết định, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Các đương sự chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, việc thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó đề nghị HĐXX tuyên. Cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 xác lập ngày 01/7/2018 là vô hiệu.

+ Ông Phạm Văn T2 phải có trách nhiệm trả cho ông T1 số tiền 50.000.000đồng.

Về thời hạn trả theo thủ tục thi hành án dân sự.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1 đối với số tiền 50.000.000đ

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] -Về tố tụng: Nguyên đơn ông Lương Văn T1 khởi kiện ông Phạm Văn T2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng dân sự, tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn ông Phạm Văn T2 có nơi cư trú tại huyện Ea Kar và nơi các bên giao kết hợp đồng tại huyện Ea Kar. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện EaKar theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lương Văn T1 tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000đồng. Căn cứ điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút.

[2]Nguyên đơn ông Lương Văn T1 và bị đơn ông Phạm Văn T2 đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của Công ty TNHH HTV Lâm Nghiệp PA. Ngày 01/07/2018, ông T1 và ông T2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất rẫy khoảng 01 hécta đất của Công ty Lâm Nghiệp PA, tọa lạc tại xã Vụ Bổn, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk với giá 100.000.000 đồng. Các bên đã giao tiền và bàn giao đất cho nhau. Việc chuyển nhượng không thông qua Công ty Lâm Nghiệp PA và không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm nên các bên thống nhất hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/07/2018 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117 và 122 BLDS. Trong quá trình ông T1 sử dụng đất thì Công ty Lâm Nghiệp PA đã thu hồi phần diện tích đất này.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lương Văn T1 và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn M đã thỏa thuận được với nhau để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 xác lập ngày 01/7/2018 là vô hiệu

+ Ông Phạm Văn T2 có trách nhiệm phải trả cho ông Lương Văn T1 số tiền 50.000.000đồng. Về thời hạn trả theo thủ tục thi hành án dân sự.

Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

- Ông Phạm Văn T2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đồng nhưng ông T2 thuộc diện hộ nghèo và có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông T2 là phù hợp.

- Hoàn trả cho ông Lương Văn T1 số tiền 2.500.000đồng mà ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005975 ngày 24/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 144, 147, 235, 244, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122 BLDS 2015

- Áp dụng 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.

[1]Tuyên: Chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn T1

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T1 và ông Phạm Văn T2 xác lập ngày 01/7/2018 là vô hiệu

Ông Phạm Văn T2 phải trả cho ông Lương Văn T1 số tiền 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

Về thời hạn trả nợ: Thực hiện việc trả nợ theo thủ tục thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn T1 đối với số tiền 50.000.000đồng.

[3] Về án phí:

- Ông Phạm Văn T2 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm

- Hoàn trả cho ông Lương Văn T1 số tiền 2.500.000đồng mà ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005975 ngày 24/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự."

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Nhã Phương

Nơi nhận
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaKar;
- Chi cục THADS huyện EaKar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.