TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐĂKLĂK
Bản án số: 08/2018/DS-ST.
Ngày: 24/05/2018.
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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Trung Kiên.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bành Trọng Bình và Bà Nguyễn Thị Xuân.
- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 05 năm 2018, tại Hội trường Toà án nhân dân huyện Ea Súp mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 04 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vòng Văn T – SN: 1966
Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)
Bị đơn: Ông Siu Ch – SN: 1942
Địa chỉ: Buôn B, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk
Tạm trú: Buôn M, xã A, huyện S, Đắk Lắk (Có mặt)
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Công ty TNHH MTV P. H Đắk Lắk
Địa chỉ: Thôn N, xã I, huyện S, tỉnh Đắk Lắk
Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Minh D – SN: 1976
Địa chỉ: Thôn N, xã I, huyện S, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)
Bà Đặng Thị M, sinh năm: 1966
Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Viết L, sinh năm: 1995
Địa chỉ: số 79 đường A, thành phố B, Đắk Lắk (Có mặt)
Người phiên dịch: Anh Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1968
Địa chỉ: Ban dân vận huyện ủy huyện S (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn ông Vòng Văn T và người được ủy quyền anh Nguyễn Viết L trình bày:

Vào ngày 30/01/2015 ông Siu Ch có lập hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cho ông diện tích 28.000m^2 (2,8 ha) với số tiền 80.000.000^đ (*Tám mươi triệu đồng*) thửa đất tọa lạc tại tiểu khu 264, xã Ea Lê, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk và có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp cao su lô D1 Công ty P Đắk Lắk
- Phía Tây giáp đất ông Ái Lư
- Phía Nam giáp cao su lô D1 Công ty P Đắk Lắk
- Phía Bắc giáp suối.

Ông canh tác được một năm thì Công ty TNHH MTV P Đắk Lắk (gọi tắt là Công ty P) đến cày xới đất thì ông mới được biết đất ông mua của ông Siu Ch đã được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Công ty P sử dụng nên ông không canh tác được. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Súp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Siu Ch là hợp đồng vô hiệu và buộc ông Siu Ch phải trả lại số tiền 80.000.000^đ (*Tám mươi triệu đồng*) tiền ông bỏ ra mua đất, tiền thuê cày đất 6.000.000^đ (*Sáu triệu đồng*) và tiền đầu tư cây giống 5.000.000^đ (*Năm triệu đồng*) tổng cộng 91.000.000đ (*Chín mươi mốt triệu đồng*).

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền thuê cày đất 6.000.000^đ (*Sáu triệu đồng*) và tiền đầu tư cây giống 5.000.000^đ (*Năm triệu đồng*) chỉ yêu cầu ông Siu Ch trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*).

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông ông Siu Ch trình bày:

Vào ngày 30/01/2015, ông có lập hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cho ông Vòng Văn T diện tích 28.000m^2 với số tiền 80.000.000^đ (*Tám mươi triệu đồng*), vị trí và tứ cận như ông Vòng Văn T đã trình bày. Lô đất trên là do ông khai phá từ năm 2005, hiện tại UBND tỉnh Đắk Lắk đã lấy đất giao đất cho Công ty P. Nay ông Vòng Văn T khởi kiện yêu cầu ông trả lại tiền thì ông không có khả năng trả vì lý do sức khỏe yếu, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên không có điều kiện để trả lại số tiền trên cho ông Tài, hiện nay ông đang chờ Công ty P đền bù công khai phá, khi nào nhận được tiền thì ông sẽ trả lại cho ông Tài.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Công ty P trình bày:

Ngày 14/02/2015 UBND tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 474/ QĐ – UBND về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp C và giao cho công ty TNHH MTV P thuê diện tích đất để thực hiện trồng cao su, trồng rừng, quản lý và bảo vệ rừng. Theo kết quả đo đạc thì thửa đất ông Siu Ch đã bán cho ông Vòng Văn T là tại tiểu khu 264 xã Ea Lê, huyện Ea Súp trước đây thuộc Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp C quản lý nay đã được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Công ty P thuê. Khi Công ty tiến hành cày sới để trồng cao su thì trên đất không trồng hoa

màu, không có cây cối gì và hiện tại công ty đã trồng cao su trên thửa đất này. Việc các bên mua bán đất với nhau như thế nào thì Công ty không được biết. Công ty không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến ngày xét xử cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của ông Vòng Văn T là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện và buộc ông Siu Ch phải trả lại số tiền đã chuyển nhượng đất cho ông Vòng Văn T là 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Vòng Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố "*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" lập ngày 30/01/2015 giữa ông với ông Siu Ch là hợp đồng vô hiệu và đồng thời buộc ông Siu Ch phải trả số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) là tiền mà ông Vòng Văn T đã trả để nhận chuyển nhượng đất nên Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Ea Súp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Vào ngày 30/01/2015 ông Siu Ch có lập hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cho ông Vòng Văn T diện tích 2,8 ha với số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*), thửa đất tọa lạc tại lô D2, khoảnh 2, tiểu khu 264, xã Ea Lê, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk, trước năm 2015 là do Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp C quản lý. Thửa đất này ông Siu Ch tự khai phá năm 2005 không được sự cho phép của nhà nước và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/02/2015 UBND tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 474/ QĐ – UBND về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp C và giao cho Công ty P thuê diện tích đất để thực hiện trồng cao su, trồng rừng, quản lý và bảo vệ rừng trong đó có một phần đất mà ông Siu Ch tự khai phá và chuyển nhượng lại cho ông Vòng Văn T. Như vậy việc ông Siu Ch tự ý chuyển nhượng đất khai phá trái phép do Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp C được nhà nước giao quản lý cho ông Vòng

Văn T là trái quy định của nhà nước về quản lý đất đai. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2015 giữa ông Siu Ch và ông Vòng Văn T là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện của giao dịch và vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ theo khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"* do đó yêu cầu khởi kiện của ông Vòng Văn T buộc ông Siu Ch phải trả lại cho ông số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) đã nhận chuyển nhượng đất là có căn cứ.

[3] Về số tiền thuê cày đất 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) và tiền đầu tư cây giống 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên tòa không yêu cầu bị đơn phải trả nên cần đình chỉ một phần yêu cầu này.

[4] Về chi phí tố tụng: Xét số tiền 3.000.000 (*Ba triệu đồng*) mà ông Vòng Văn T đã nộp để Tòa án tiền hành thẩm định đất. Việc thẩm định đất để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, xét lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định. Do ông Vòng Văn T đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định nên buộc ông Siu Ch phải trả lại cho ông Vòng Văn T số tiền 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm nghìn đồng)*.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Siu Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 127, 128, 137 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Vòng Văn T. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30 tháng 01 năm 2015 giữa ông Siu Ch với ông Vòng Văn T là hợp đồng vô hiệu. Buộc Ông Siu Ch phải hoàn trả cho ông Vòng Văn T số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 80.000.000đ *(Tám mươi triệu đồng)*.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền thuê cày đất 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) và tiền đầu tư cây giống 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đã rút yêu cầu tại phiên tòa.

Kể từ ngày ông Vòng Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Siu Ch còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Siu Ch phải trả lại cho ông Vòng Văn T số tiền 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm nghìn đồng)* là tiền chi phí thẩm định đất.

3. Về án phí: Ông Siu Ch phải chịu 4.000.000^{đ} *(Bốn triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Vòng Văn T số tiền tạm ứng án phí 2.575.000^{đ} (*Hai triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), ông Tài đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai thu số 0004270 ngày 24/10/2017.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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:
- Các đương sự;
- VKS huyện Ea Súp;
- Tòa án tỉnh;
- Thi hành án dân sự huyện S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Trung Kiên