TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN E** **TỈNH F**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **107**/2019/DS - ST
Ngày: 25-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN E, TỈNH F

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phú A.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Ngọc Thạch;

2. Ông Nguyễn Văn Thả.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Kim Vân - Thư ký Toà án nhân dân huyện E, tỉnh F.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E, tỉnh F Gm gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện E, tỉnh F xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2019/TLST- DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2019/QĐXX- ST ngày 25 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Võ Văn A, sinh năm 1986 và chị Trần Thị B, sinh năm 1985, cùng nơi cư trú: Tổ 1, ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1967 và bà Trần Thị H, sinh năm 1966, cùng nơi cư trú: Tổ 1, ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H*: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1967, nơi cư trú: Tổ 1, ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F (văn bản ủy quyền ngày 02/5/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Suối Ngô, huyện E, tỉnh F.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Ngân Hà – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tạ K – Chức vụ: Chuyên viên phòng Kế hoạch – Kỹ thuật (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019).

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, nơi cư trú: Tổ 1, ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F.

Anh A, ông G, anh An, bà L có mặt; chị B có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – anh Võ Văn A, chị Trần Thị B trình bày:

Vào ngày 03/10/2015 anh, chị có chuyển nhượng của ông G, bà H một phần đất có diện tích 30 m x 40 m, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Đù sử dụng, Hướng Nam giáp đất anh Lê Minh Sơn sử dụng, Hướng Tây giáp đất ông G sử dụng, Hướng Bắc giáp đường đất. Giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là 180.000.000 đồng, khi chuyển nhượng, ông G là người trực tiếp viết và ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Anh, chị đã Gnh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông G, bà H vào ngày 03/10/2015 và nhận đất để sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận đất sử dụng được khoảng 01 tháng thì giữa vợ chồng anh, chị và ông G thỏa thuận chuyển đổi phần đất anh, chị nhận chuyển nhượng A phần đất có diện tích 30 m x 40 m, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông G đang sử dụng; Hướng Tây giáp đất bà L sử dụng; Hướng Nam giáp đường giao thông; Hướng Bắc giáp đất ông Sơn sử dụng.

Sau khi nhận phần đất chuyển nhượng với ông G, bà H thì anh, chị có đổi cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị L một phần đất có diện tích 10 m x 40 m trong phần đất anh, chị chuyển nhượng từ ông G, bà H với phần đất có diện tích 10 m x 40 m do bà L chuyển nhượng từ ông G, bà H. Việc chuyển đổi đất do anh chị và bà L tự thực hiện. Hiện tại anh có cất căn nhà tạm và xây ao cá trên phần đất chuyển đổi với bà L. Riêng phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 20 m x 40 m còn lại anh, chị không có trồng trọt, xây dựng gì trên đất. Kể từ ngày anh, chị xây dựng nhà trên phần đất đổi với bà L thì bị Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng ngăn cản vì cho rằng phần đất anh, chị chuyển nhượng thuộc quyền quản lý của Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng.

Nay, do ông G, bà H không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh, chị đối với phần đất có đặc điểm nêu trên nên anh, chị khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh, chị 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 50.000.000 đồng anh, chị bỏ ra xây dựng nhà, xây ao cá và công trình vệ sinh. Tổng cộng số tiền yêu cầu ông G, bà H hoàn trả là 230.000.000 đồng, anh chị không yêu cầu tính tiền lãi và không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H trình bày:

Ông, bà thừa nhận và thống nhất vào ngày 03/10/2015, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho anh A, chị B một phần đất có diện tích 30 m x 40 m, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Ông, bà cũng thống nhất sau khi giao đất cho anh A, chị B sử dụng thì các bên có thỏa thuận việc chuyển đổi đất chuyển nhượng A phần đất có diện tích 30 m x 40 m, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông G đang sử dụng; Hướng Tây giáp đất bà L sử dụng; Hướng Nam giáp đường giao thông; Hướng Bắc giáp đất ông Sơn sử dụng. Sau khi nhận đất sử dụng thì giữa vợ chồng anh A, chị B và bà L thực hiện việc đổi đất với nhau thì ông, bà không biết. Nay do phần đất ông, bà chuyển nhượng cho anh A, chị B bị Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng tranh chấp; ông, bà không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh A, chị B nên ông, bà đồng ý hoàn trả cho anh A, chị B số tiền chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng, riêng số tiền 50.000.000 đồng anh A, chị B sử dụng vào việc xây dựng nhà, ao cá, công trình vệ sinh yêu cầu ông, bà hoàn trả thì ông, bà không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là mẹ ruột của anh Võ Văn A, giữa bà và vợ chồng ông G, bà H cũng có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần đất có diện tích 20 m x 40 m, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì bà và anh A, chị B có thỏa thuận đổi một phần đất có diện tích 10 m x 40 m trong phần đất bà chuyển nhượng từ ông G, bà H với phần đất có diện tích 10 m x 40 m do anh A, chị B chuyển nhượng từ ông G, bà H. Việc chuyển đổi đất do bà và anh A, chị B tự thực hiện, không có lập thành văn bản và anh A, chị B có cất căn nhà tạm, xây ao cá và công trình vệ sinh trên phần đất bà chuyển nhượng với ông G, bà H. Bà xác định đối với yêu cầu khởi kiện của anh A, chị B với ông G, bà H thì bà không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng do anh Tạ K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện giữa anh A, chị B và ông G, bà H liên quan đến việc anh A, chị B yêu cầu ông G, bà H hoàn trả số tiền 230.000.000 đồng. Phần đất anh A, chị B chuyển nhượng của ông G, bà H thuộc tiểu khu 61, lô 797, thửa 195 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F. Đất được UBND tỉnh F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM189091 ngày 20/12/2013, mục đích sử dụng chỉ là trồng rừng. Do đó việc anh A, chị B, ông G, bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng được giao quản lý là trái quy định pháp luật. Hiện tại Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng đang vận động ông G, bà H trả lại đất hoặc hợp đồng trồng rừng theo đúng quy định, nếu sau này ông G, bà H không chấp nhận thì sẽ có các bước xử lý sau. Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh

chấp giữa Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng và ông G, bà H liên quan đến phần đất ông G, bà H chuyển nhượng cho anh A, chị B trong cùng vụ án này.

* Tại phiên tòa:

* Ý kiến của Kiểm sát viên Gm gia phiên toà:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người Gm gia tố tụng: Những người Gm gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về tố tụng: Do chị Trần Thị B là nguyên đơn trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị Trần Thị B.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Căn cứ các Điều 127, 128, 137 BLDS 2005, Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, sử dụng án phí và lệ phí Toà án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A, chị B về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H. Buộc ông G, bà H trả cho anh A và chị B số tiền 180.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A, chị B yêu cầu ông G, bà H bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 50.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Do chị Trần Thị B là nguyên đơn trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị Trần Thị B.

[2] Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu của anh Võ Văn A và chị Trần Thị B yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 50.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử xét thấy:

- Số tiền anh A, chị B yêu cầu ông G, bà H hoàn trả xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 03/10/2015. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận ông G, bà H có chuyển nhượng cho anh A, chị B một phần đất có diện tích 30 m x 40 m, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 180.000.000 đồng. Việc A nhượng đất được các bên viết bằng giấy tay nhưng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định; trên thực tế phần đất các bên chuyển nhượng được xác định thuộc tiểu khu 61, lô 797, thửa 195 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh

F, đất được UBND tỉnh F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM189091 ngày 20/12/2013 cho Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng quản lý nên xác định ông G, bà H, anh A, chị B không được quyền chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này. Do đó căn cứ các Điều 689, 691, 692, 697, 122, 410, 411 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, G, bà H với anh A, chị B thực hiện là giao dịch dân sự vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 buộc ông G, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh A, chị B số tiền chuyển nhượng đất ông G, bà H đã nhận là 180.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu ông G, bà H bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 50.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Số tiền anh A, chị B yêu cầu xuất phát từ việc anh A, chị B xây dựng nhà, ao cá và xây dựng công trình vệ sinh sau khi chuyển nhượng đất với ông G, bà H. Tuy nhiên, sau khi nhận đất từ ông G, bà H thì giữa anh A, chị B lại có việc chuyển đổi đất với bà Nguyễn Thị L, việc chuyển đổi đất không được lập thành văn bản và anh A, chị B xây dựng nhà, ao cá, công trình vệ sinh trên phần đất đã chuyển đổi với bà L chứ không phải trên phần đất chuyển nhượng với ông G, bà H. Mặt khác, bà L vẫn đang khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G, bà H tại tòa án trong vụ án thụ lý số 80/2019/TLST-DS ngày 25/3/2019, trong phần đất bà L tranh chấp có phần đất chuyển đổi giữa bà L và anh A, chị B. Do đó việc anh A, chị B yêu cầu ông G, bà H bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 50.000.000 đồng sẽ được giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H.

Do Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông G, bà H liên quan đến phần đất ông G, bà H chuyển nhượng cho anh A, chị B thuộc tiểu khu 61, lô 797, thửa 195 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi một trong các bên có yêu cầu.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H phải chịu 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do anh A, chị B đã nộp số tiền trên nên ông G, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh A, chị B 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 137, 689, 691, 692, 697, 122, 410, 411 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 146, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn A, chị Trần Thị B đối với ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Võ Văn A, chị Trần Thị B số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Võ Văn A, chị Trần Thị B và ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H xác lập ngày 03/10/2015 liên quan đến phần đất có diện tích 30 m x 40 m, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Châ, tỉnh F là vô hiệu.

Kể từ ngày anh Võ Văn A, chị Trần Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H chưa thi hành xong đối với số tiền trên thì hàng tháng ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H còn phải trả thêm cho anh Võ Văn A, chị Trần Thị B khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng và ông G, bà H liên quan đến phần đất ông G, bà H chuyển nhượng cho anh A, chị B thuộc tiểu khu 61, lô 797, thửa 195 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện E, tỉnh F. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi một trong các bên có yêu cầu.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do anh A, chị B đã nộp số tiền trên nên ông G, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh A, chị B 500.000 (năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Văn A, chị Trần Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Võ Văn A, chị Trần Thị B số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 5.750.000 (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0015169 ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh F.

Trường hợp 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 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.

Báo cho anh Võ Văn A, ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị H, Ban quản lý khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng chị Trần Thị B được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh F;
- VKSND tỉnh F;
- VKSND huyện E;
- Chi cục G DS huyện E;
- Những người Gm gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (S).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Phú A