TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 54 /2020/DS-ST
Ngày: 11/09/2020.
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 BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Xuyến
- Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Mạnh Dũng, ông Nguyễn Quang Liêu
- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thế Vinh – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:
Ông An Bắc Lừng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 68/2020/DS-ST, ngày 20/3/2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa ra xét xử số 81/2020 /QĐST-DS ngày 01 tháng 09 năm 209 giữa các đương sự:

[1]. Nguyên Đơn : ông Phạm Văn T; sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ : Thôn 11, xã Th Nh, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
[2]. Bị đơn: anh Điểu G; sinh năm 1986(có mặt)
chị Điểu Thị C; sinh năm 1987(có mặt)
Địa chỉ : Thôn 12, xã Th Nh, huyện B Đ , tỉnh Bình Phước.
[3]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Ban quản lý rừng phòng hộ Bù Đăng, tỉnh Bình Phước .
Địa chỉ : xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo pháp luật: ông Lê H; Chức vụ Giám đốc.(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/03/2020 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày:
Ngày 17/8/2019 Tôi có mua của vợ chồng anh Điểu G chị Điểu Thị C một diện tích đất đã trồng cây Điều diện tích khoảng 1,1ha, kết quả đo đạc diện tích đất thực tế là 10466,2m^2 tọa lạc tại thôn 2, xã Đăng Hà, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, tứ cận đông

giáp Điểu Bét, tây giáp ông Trường, nam giáp Điểu Bra, bắc giáp suối, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi mua bán chỉ viết giấy tờ tay, không có công chứng hoặc chứng thực, có người làm chứng Phạm V Tuấn, Phan Đình H, Phạm Phương N số tiền chuyển nhượng 284.000.000đ tôi đã giao tiền đủ và nhận đất để sử dụng, tuy nhiên đến ngày 07/3/2020 thì bị đơn đã ngăn cản tôi sử dụng và chiếm lại diện tích đất nêu trên, nay khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Bị đơn trình bày: Vợ chồng tôi có diện tích đất 10466,2m^2 tọa lạc tại thôn 2, xã Đăng Hà, huyện Bù Đăng, có tứ cận đông giáp Điểu Bét, tây giáp ông Trường, nam giáp Điểu Bra, bắc giáp suối, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/8/2019 vợ chồng tôi bán điều bông cho vợ chồng anh Cao Văn T, chị Phạm Thị L thời hạn bán 10 năm (từ năm 2020 đến 2030), số tiền 90.000.000đ, sau đó ông Tiến biết và nói vợ chồng tôi sao không bán cho ông Tiến, vợ chồng tôi nể ông Tiến nên chúng tôi bán điều bông cho ông Tiến và vợ chồng tôi với vợ chồng anh Tuyển đã hủy hợp đồng mua bán điều bông, đã trả lại tiền cho vợ chồng anh Tuyển.

Cụ thể ngày 17/8/2019 chúng tôi có thỏa thuận bán điều bông cho ông Tiến thời hạn 10 năm, số tiền 90.000.000đ, đã nhận đủ tiền của ông Tiến. Các bên có viết ký vào giấy tay, tuy nhiên do vợ chồng không biết chữ nên ông Tiến viết giấy bán đất và viết số tiền 284.000.000đ, khi mua bán chỉ có vợ con ông Tiến chứng kiến, một tuần sau khi phát hiện ra ông Tiến viết giấy bán đất thì chúng tôi không bán nữa, mùa điều năm 2020 thì ông Tiến thu hoạch điều.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ Bù Đăng, tỉnh Bình Phước trình bày nội dung: Diện tích đất mà các bên tranh chấp chuyển nhượng thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quản lý, thuộc quy hoạch rừng sản suất, không thuộc diện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân, các hộ dân xâm canh sử dụng và trồng cây trái phép, tuy nhiên hiện nay chưa có chủ trương cụ thể nên cây trồng trên đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền, đối với đất thì đương sự có nghĩa vụ giao trả Ban quản lý rừng phòng hộ Bù Đăng, tỉnh Bình Phước khi nhà nước có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị bác 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

1/ Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

2/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Toà án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự*”*.

Tài sản tranh chấp tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

3/ Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2019 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy: Theo văn bản mà các bên đã ký kết thì ngày 17/8/2019 ông Phạm Văn T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Điểu G, chị Điểu Thị C diện tích đất đã trồng cây Điều, kết quả đo đạc diện tích là 10466,2m^2 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đăng Hà, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực. Đối tượng của hợp đồng là diện tích đất mà các bên tranh chấp chuyển nhượng thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quản lý, thuộc quy hoạch rừng sản suất, không thuộc diện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân, việc các bên chuyển nhượng là trái pháp luật. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết ngày 17/8/2019 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm nội dung và hình thức hợp đồng, vì vậy cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét hậu quả hợp đồng vô hiệu:

ông Phạm Văn T giao trả cho vợ chồng anh Điểu G chị Điểu Thị C diện tích đất đã trồng cây Điều xen cà phê, diện tích là 10466,2m^2 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đăng Hà, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, anh Điểu G chị Điểu Thị C tạm quản lý, giao trả cho cơ quan nhà nước khi có yêu cầu.

Số tiền chuyển nhượng 284.000.000đ theo hợp đồng đã ghi, bị đơn cho rằng số tiền chỉ là 90.000.000đ do bán điều bông cho ông Tiến, đã nhận tiền 90.000.000đ của ông Tiến và sau đó vợ chồng đã trả anh Cao Văn Tuyển, chị Phạm Thị Lan .ông Tiến không thừa nhận việc mua bán điều bông và số tiền 90.000.000đ. bị đơn không có gì chứng minh mình chỉ nhận 90.000.000đ từ ông Tiến. Do vây căn cứ vào hợp đồng đã ký kết buộc anh Điểu G chị Điểu Thị C trả lại ông Tiến số tiền 284.000.000đ.

Xác định thiệt hại: Do các bên thực hiện giao dịch trái pháp luật, vi phạm điều cấm pháp luật nên không có thiệt hại xảy ra.

4/ Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp tiền án phí theo luật định, cụ thể số tiền án phí 300.000đ.

Chi phí xác minh thẩm định tài sản và đo đạc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn tự chịu, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119,123, 129 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án;

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2019 giữa ông Phạm Văn T với vợ chồng anh Điểu G chị Điểu Thị C vô hiệu.

Diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 10466,2m^2 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đăng Hà, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, tứ cận đông giáp Điểu Bét, tây giáp ông Trường, nam giáp Điểu Bra, bắc giáp suối, và cây trồng trên đất, tạm giao cho vợ chồng anh Điểu G chị Điểu Thị C quản lý và có trách nhiệm giao trả cho cơ quan nhà nước khi có yêu cầu.

Buộc anh Điểu G chị Điểu Thị C trả lại ông Phạm Văn T số tiền 284.000.000đ.

2/ Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn T nộp tiền án phí DSST là 300.000đ, tuy nhiên khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0010182 ngày 20/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

Chi phí xác minh thẩm định tài sản và đo đạc ông Phạm Văn T tự chịu.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích lục bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

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

Trần Văn Xuyến