

**TÒA ÁN N DÂN
HUYỆN TỈNH BIÊN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 12/2018/DS-ST

Ngày: 01/3/ 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất rừng.

**N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN HUYỆN TỈNH BIÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Tòng.

Các Hội thẩm N dân:

1. Ông Trần Thanh Hoàng;

2. Bà Nguyễn Thị Minh Chuyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Thanh Hùng, Thư ký Toà án N dân huyện TB, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện TB, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Toà án N dân huyện TB xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2015/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2015, về: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1982; địa chỉ nơi cư trú: số 1115, khóm 1, phường 11, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình H, sinh năm: 1989; nơi cư trú: xã An Nông, huyện TS, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ nơi cư trú: Số 200, đường THD, phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18 tháng 7 năm 2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H – Trưởng Chi nhánh Văn phòng Luật sư Bằng Giang, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1985 và bà Bùi Thị Ngọc H1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ 6, khóm III, thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của đồng bị đơn bà Bùi Thị Ngọc H1: Ông Nguyễn Công T1, sinh năm: 1985; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 6, khóm III, thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang làm đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 31/8/2015.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục kiểm lâm tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 10/1, đường Châu Văn Liêm, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang; có ông Trần Phú Hòa – Chi cục trưởng làm đại diện theo pháp luật;

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang: Ông Thái Văn N – Phó Hạt trưởng Hạt kiểm lâm huyện TB làm đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số 07/GUQ-CCKL ngày 30/3/2016.

3.2. Ông Chau H3; địa chỉ nơi cư trú: Ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Chau C1, sinh năm: 1925; địa chỉ nơi cư trú: Ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Nèang P, sinh năm: 1961; địa chỉ nơi cư trú: Ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang;

3.5. Bà Nèang S; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 7, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang.

4. Người phiên dịch: Ông Lục Tà Dung – Công tác tại Đài phát thanh huyện TB, tỉnh An Giang.

Anh Trần Đình H có mặt; ông Chau C1, ông Chau H3, bà Nèang P, Nèang S, bà Huỳnh Thị Quỳnh H, ông Thái Văn N vắng mặt tại phiên tòa. Ông N, bà H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2015 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/12/2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T, ông Trần Đình H trình bày: Vào ngày 02/11/2013, ông T và vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 tự nguyện thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng trồng diện tích 5.000 m², tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang). Khi chuyển nhượng các bên có thỏa thuận, nếu trong thời hạn 07 tháng (tính từ ngày 02/11/2013 đến ngày 02/6/2014) kể từ ngày ký, ông T1 bà H1 pH hoàn T1 thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để ông T đứng tên theo thẻ đỏ thì giá chuyển nhượng 40.000.000

đồng/1000 m² , trường hợp nếu chỉ chuyển quyền để ông T đứng tên trên sổ xanh thì giá 30.000.000/1000 m² . Để thực hiện hợp đồng, ông T đã đưa trước số tiền 150.000.0000 đồng, và ông T1 bà H1 đã nhận đủ. Tuy nhiên sau đó, ông T1 bà H1 cố tình không tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên trên sổ xanh lẫn sổ đỏ, hiện đất do ông T1 và bà H1 quản lý sử dụng.

Do đó, ông H yêu cầu ông T1 và bà H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng trồng theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TB là 6.344m² và toàn bộ cây ăn trái được trồng trên đất tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang) cho ông Nguyễn Thanh T đứng tên và sử dụng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông Nguyễn Thanh T đã cung cấp bản pho to giấy viết tay đã được đối chiếu là giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T, Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên có ý kiến bảo vệ với nội dung: Ngày 02/11/2013, ông T nhận chuyển nhượng của ông T1, bà H1 diện tích 5.000m² (thực tế đo đạc 6.344m²) đất vườn xoài, thuộc các thửa 4057, 4058, 4059, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang). Trên phần đất chuyển nhượng, ông T1, bà H1 có trồng xoài Đài Loan, Xoài Keo được 03 năm tuổi. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T với ông T1, bà H1 có người làm chứng ký tên là ông Lưu Văn Châu và ông Lê Văn Tạo.

Tại thời điểm sang nhượng quyền sử dụng đất, ông T1, bà H1 thỏa thuận với ông T nếu trong thời hạn 07 tháng kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 02/11/2013 đến ngày 02/6/2014 ông T1, bà H1 được cấp sổ đỏ thì sang nhượng cho ông T với giá 40.000.000 đồng/1.000m². Trường hợp nếu ông T1, bà H1 chỉ làm được sổ xanh thì chuyển nhượng cho ông T với giá 30.000.000 đồng/1.000m². Ông T đã trả cho ông T1, bà H1 đủ số tiền 150.000.000 đồng. Nhưng cho đến nay ông T1, bà H1 vẫn chưa được cấp sổ đỏ, sổ xanh và cũng không giao đất cho ông T như thỏa thuận. Nay ông T yêu cầu ông T1, bà H1 pH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2013.

Trong quá trình sang nhượng, ông T1, bà H1 không nói rõ đây là diện tích đất do Chi cục kiểm lâm tỉnh An Giang quản lý và ông T1, bà H1 nhận giao khoán lại từ ông Chau H3, ông Chau C1. Như vậy, ông T1, bà H1 cố tình lừa dối ông T trong quá trình sang nhượng. Ngoài ra, căn cứ vào biên bản ghi lời khai của bà Nèang P, bà Nèang S thì cả hai đều thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 vào năm 2010 và đã nhận tiền đầy đủ nên không có ý kiến đòi với ông T1, bà H1. Cùng với đó, Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang cũng có ý kiến sẽ hỗ trợ cho ông Chau C1, Chau H3 đến Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang để làm thủ tục giao khoán lại cho ông T1, bà H1. Sau đó, ông T1, bà H1 chuyển quyền giao khoán cho ông T phần diện tích đất 5.000m²(đo đạc thực tế là

6.344m²). Căn cứ vào khoản 2, Điều 129 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng sang nhượng ngày 02/11/2013 giữa ông T1, bà H1 với ông T là hợp pháp. Buộc ông T1, bà H1 pH giao cho ông T diện tích đất 6.344m², gồm các thửa 4057, 4058, 4059, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang) và toàn bộ cây trồng có trên đất.

Theo tờ tường trình đề ngày 11/8/2015, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn và cũng là người đại diện cho đồng bị đơn bà Bùi Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Công T1 trình bày: Năm 2013, ông Nguyễn Thanh T có cho vợ chồng ông mượn số tiền 150.000.000 đồng để làm xoài, lãi suất 2%/tháng. Vợ chồng ông làm ăn lỗ nên định bán miếng đất cho người khác, thì ông T làm giấy tay khi nào bán đất thì bán cho ông T. Do cần tiền nên ông và vợ ông (bà H1) ký vào giấy để ông T cho mượn tiền. Do đó ông T1 không đồng ý việc ông Nguyễn Thanh T cho rằng vợ chồng ông đã bán diện tích đất 5.000m² đất rừng nói trên cho ông Nguyễn Thanh T. Tại biên bản hòa giải ngày 12/8/2015, ông T1 có ý kiến đồng ý việc giao đất và cây ăn trái trên đất cho ông T, nhưng ông yêu cầu pH cho vợ chồng ông canh tác và thu hoạch Xoài trên đất đến hết năm 2018 thì vợ chồng ông giao đất và cây ăn trái trên đất cho ông Nguyễn Thanh T canh tác và sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang, có người đại diện theo ủy quyền ông Thái Văn N có văn bản số 83/KL-QLPTR ngày 07/4/2016 trình bày: Diện tích 5.000 m² đất rừng, tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang) do ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 đang sử dụng và tranh chấp với ông Nguyễn Thanh T thuộc 02 lô, được Chi cục Kiểm lâm (Ban quản lý dự án trồng rừng PH-ĐD) An Giang giao khoán cho ông Chau H3, cư ngụ tại ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB với diện tích nhận khoán trồng rừng 0,27ha, lô a34, loại cây keo lá tràm + Xoài trồng bước 1 (1996) và trồng bước 2 (trồng năm 2002) loài cây Sao/Rừng và ông Chau C1, cư ngụ tại ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB với diện tích nhận khoán trồng rừng 0,23 ha lô a34, loài cây keo lá tràm + Xoài trồng bước 1 (1996) và trồng bước 2 (trồng năm 2002) loài cây Sao/Rừng.

Hiện nay, Trạm Kiểm lâm xã A và Hạt Kiểm lâm huyện TB đang quản lý trên danh sách, hồ sơ giao khoán trồng rừng. Ông Chau H3 và ông Chau C1 chưa đến Trạm Kiểm lâm A để làm thủ tục chuyển quyền giao khoán theo quy định. Việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 tại 02 lô rừng nói trên với các bên, Trạm Kiểm lâm A và Hạt Kiểm lâm TB không nắm rõ, do các bên chuyển nhượng không thực hiện đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Diện tích đất này chỉ được kiểm lâm cấp Sổ giao khoán trồng rừng (sổ xanh) chứ chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(sổ đỏ).

Theo biên bản ghi lời khai ngày 01/6/2016, ngày 30/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chau C1 trình bày: Ông và vợ ông (Nèang S) có sang nhượng cho ông Nguyễn Công T1 diện tích đất là 2 công 3 với số vàng 01 cây. Ông Chau C1 đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông T1, khi sang nhượng các bên chỉ có viết giấy tay và không đo đạc lại diện tích đất. Việc sang nhượng chỉ là việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông và ông T1 chứ không thông qua một cơ quan nào, cũng không có trình báo với Kiểm lâm. Việc ông T1 sang nhượng cho người khác, ông không có ý kiến và có yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án mời.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 30/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nèang P trình bày: Bà và ông Chau H3 có bán phần đất diện tích 2,7 công đất rừng cho ông Nguyễn Công T1, còn việc giá bán bao nhiêu bà không nhớ. Hiện ông Chau H3 đi làm ở tỉnh Bình Dương. Đồng thời bà có yêu cầu được Vắng mặt khi Tòa án mời.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần giữa các đương sự nhưng không thành.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát N dân huyện TB phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán: Chấp hành đúng 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 kéo dài, quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

+ Hội đồng xét xử: Đảm bảo đúng quy định của pháp luật gồm một thẩm phán, hai Hội thẩm N 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: Nhận thấy ông Nguyễn Thanh T yêu cầu ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 thực hiện hợp đồng là giấy sang nhượng đất vườn xoài vào ngày 02/3/2013 với diện tích 5.000m² (đo đạc thực tế là 6.344m²) cho ông T với số tiền 150.000.000 đồng vì ông T1, bà H1 đã nhận đủ số tiền nhưng không thực hiện đầy đủ việc chuyển nhượng.

Tuy nhiên căn cứ vào Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b, khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng là giấy sang nhượng đất vườn xoài vào ngày 02/3/2013 không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài ra, đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng là đất rừng phòng hộ nên căn cứ quy định Luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2004, Nghị định số 23/2006/NĐ-CP về thi hành Luật bảo vệ và phát triển rừng, Điều 24 Quyết định số 44/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2006 về quản lý, bảo vệ, phát triển rừng, bảo tồn thiên nhiên, sử dụng rừng, gây nuôi động vật rừng và quản lý đất lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh An Giang. Hơn nữa diện tích 5.000m²

(đo đạc thực tế là 6.344m²) đang tranh chấp không pH do ông T1, bà H1 đứng tên, mà do ông Chau C1, ông Chau H3 đứng tên ký nhận hợp đồng giao khoán với Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang vào năm 1996 đến nay chưa chuyển quyền giao khoán lại cho người khác. Nên ông T1, bà H1 không pH là người đứng tên quyền sử dụng, vì vậy không có quyền chuyển nhượng lại cho người khác.

Từ những căn cứ trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013 giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T với bị đơn ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 là vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Thanh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 thực hiện việc chuyển nhượng 5.000m² đất rừng tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang) cho ông. Xét đây là tranh chấp hợp đồng dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng, đất tọa lạc tại huyện TB, tỉnh An Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện TB theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 được xác lập vào ngày 02/11/2013, khi hết hạn thực hiện hợp đồng ngày 02/6/2014, ông T1 và bà H1 không thực hiện. Ngày 09/7/2015, ông Nguyễn Thanh T khởi kiện nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt: Đồng bị đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho đồng bị đơn ông Nguyễn Công T1 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chau H3, bà Nèang S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Huỳnh H, người đại diện theo ủy quyền cho Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang ông Thái Văn N, ông Chau C1, bà Nèang P có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông T1, ông H3, ông C1, ông N, bà Nèang S, Nèang P theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Thanh T yêu cầu ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000 m² đất rừng (diện tích đo đạc thực tế 6.344m²) và toàn bộ cây ăn trái được trồng

trên đất tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cấm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang) cho ông Nguyễn Thanh T đứng tên và sử dụng theo tờ giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013 do ông Nguyễn Công T1 viết và cùng bà Bùi Thị Ngọc H1 ký tên. Trong khi đó, ông Nguyễn Công T1 cho rằng ông và vợ ông không có sang nhượng diện tích 5.000m² đất rừng (diện tích đo đạc thực tế 6.344m²) cho ông T, sở dĩ có tờ giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013 là do ông và vợ ông mượn số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng từ ông T. Ông T1, bà H1 ký vào giấy sang nhượng để cam kết nếu có bán số đất trên thì sẽ bán cho ông T và cũng để ông T tin tưởng và cho mượn tiền, chứ thực tế không có việc mua bán.

[2.2] Ngày 22/6/2017, Tòa án đã có thông báo số 69/TB-TA, về việc yêu cầu ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 cung cấp chứng cứ thể hiện việc vay nợ số tiền 150.000.000 đồng và đóng tiền lãi cho ông Nguyễn Thanh T trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ. Nhưng ông T1 và bà H1 không thực hiện. Ngoài ra ông T1 cũng đã thừa nhận ông và vợ ông ký vào tờ giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013. Từ đó, có đủ cơ sở để kết luận ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 đã sang nhượng đất rừng diện tích đã nêu trên cho ông Nguyễn Thanh T với giá 150.000.000 đồng và thời điểm xác lập hợp đồng là ngày 02/11/2013.

[2.3] Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Điều 122 Bộ Luật dân sự năm 2005, thì Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;
- Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”

Điều b, khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003: “*Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”.

Song với đó, đối tượng của hợp đồng là rừng phòng hộ, nên căn cứ theo quy định tại Luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2004, Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03/3/2006 của Chính phủ về thi hành Luật bảo vệ và phát

triển rừng và thủ tục chuyển khoán rừng phòng hộ pH theo quy định tại Điều 24 Quyết định số 44/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang Quy định về Quản lý, bảo vệ, phát triển rừng, bảo tồn thiên nhiên, sử dụng rừng, gây nuôi động vật rừng và quản lý đất lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh An Giang.

Ngoài ra, đối tượng của hợp đồng thuộc loại đất rừng phòng hộ được Chi cục Kiểm lâm (Ban quản lý dự án trồng rừng PH-ĐD) An Giang giao khoán vào năm 1996 giao khoán cho ông Chau C1 và ông Chau H3. Ông Chau C1, ông Chau H3 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công T1 thông qua giấy tay, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký. Do đó, ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 vẫn chưa có quyền sử dụng đối với diện tích 5.000m^2 (đo đạc thực tế là 6.344m^2) đất rừng phòng hộ nói trên.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 là giấy viết tay “*giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013*” là vô hiệu.

[2.4] Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2013 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 là vô hiệu. Nên căn cứ vào khoản 2, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, bên có lỗi thì pH bồi thường thiệt hại. Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 không thực hiện đúng các quy định tại các Điều 122, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức và thủ tục ký kết hợp đồng mua bán và đối tượng tranh chấp là đất rừng diện tích 5.000m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là số giao khoán và hồ sơ lưu tại Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang) (theo kết quả đo thực tế là 6.344m^2) do ông T1, bà H1 chưa làm thủ tục nhận quyền giao khoán từ ông Chau C1, ông Chau H3 mà sang nhượng cho ông Nguyễn Thanh T nên ông T1, bà H1 pH chịu 70% lỗi. Ông Nguyễn Thanh T cũng có lỗi trong việc không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục về đất nhận chuyển nhượng nên ông Nguyễn Thanh T pH chịu 30% lỗi.

Trên cơ sở pH1 định lỗi của các bên nêu trên, việc giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được tính như sau:

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 31/3/2017, xác định giá trị đất theo bản trích đo địa chính ngày 28/9/2016 có diện tích 6.344m^2 có giá: Giá đất $15.000 \text{ đồng}/01\text{m}^2 \times 6.344\text{m}^2 = 95.160.000$ (*Chín mươi lăm triệu, một trăm sáu chục ngàn*) đồng. Trên đất có 238 cây Xoài có giá $970.000 \text{ đồng}/01 \text{ cây} \times 238 \text{ cây} = 230.000.000$ (*Hai trăm ba chục triệu*) đồng. Tổng giá trị của tài sản là $325.160.000$ đồng, trừ khoản tiền đã giao dịch đúng với giá thị trường vào thời điểm ngày 02/11/2013 ông T1 và bà H1 đã nhận của ông T là $150.000.000$ (*Một trăm năm chục triệu*) đồng. Còn lại $275.160.000$ (*hai trăm bảy mươi lăm triệu, một trăm sáu chục ngàn*) đồng là giá trị trượt giá (là khoản thiệt hại do hợp đồng vô hiệu).

Ông Nguyễn Thanh T chịu 30% lỗi của số thiệt hại = $82.548.000$ (*tám mươi hai triệu, năm trăm, bốn mươi tám ngàn*) đồng.

Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 chịu 70% lỗi của số thiệt hại = 192.612.000 (một trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm mười hai ngàn) đồng.

Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên pH hoàn trả cho nhau những khoản tiền đã giao nhận và cùng chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra. Cụ thể là: Ông Nguyễn Thanh T để cho ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 tiếp tục sử dụng diện tích đất rừng 5.000m² theo sổ giao khoán rừng phòng hộ (6.344m² theo bản trích đo địa chính ngày 28/9/2016). Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 thanh toán hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 342.612.000 đồng (trong đó có 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhận ngày 02/11/2013 và 192.612.000 đồng tiền thiệt hại do trượt giá đất và cây trồng có trên đất theo giá nhà nước quy định).

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T pH chịu 2.155.154 đồng chi phí đo đạc, 1.500.000 đồng tiền định giá đã tạm ứng. Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 không pH chịu chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh T pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 pH chịu 9.630.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường thiệt hại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 134, 137 và 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2004, Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03/3/2006, Quyết định số 44/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban N dân tỉnh An Giang; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 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:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay “*giấy sang nhượng đất vườn xoài đề ngày 02/11/2013*” giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Công T1, bà Bùi Thị Ngọc H1 vô hiệu.

Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất rừng 5.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 6.344m²) tọa lạc tại Ô Lạnh, tổ 10, ấp Chơn Cô, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang (Núi Cẩm, Tiểu khu 8, khoảnh 6, xã A, huyện TB, tỉnh An Giang).

Buộc ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 342.612.000 đồng (trong đó có 150.000.000 đồng tiền

chuyển nhượng nhận ngày 02/11/2013 và 192.612.000 đồng tiền thiệt hại do trượt giá đất và cây trồng có trên đất).

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T pH chịu 2.155.154 (hai triệu một trăm năm mươi lăm ngàn một trăm năm mươi bốn) đồng chi phí đo đạc theo hóa đơn số 0026491 ngày 07/10/2016 và 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng tiền định giá đã tạm ứng (bút lục số 78). Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 không pH chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T pH chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm chục ngàn) đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số TU/2014/0005964 ngày 09/7/2015 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp, theo biên lai thu số TU/2016/0003922 ngày 07/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm chục ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Công T1 và bà Bùi Thị Ngọc H1 pH chịu 9.630.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường thiệt hại.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để Tòa án N dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ.

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 án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, T1 cả các khoản tiền hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH 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 dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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.

Nơi nhận:

- VKS N dân H. TB (2);
- Tòa án N dân tỉnh (3);
- Thi hành án DS H. TB(1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1);

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

Võ Thanh Tông

