

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: **39/2019/ST-DS**

Ngày 17/12/2019

Về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất giao, nhận khoán*”

CỘNG HÒA 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 ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Lê Quang Thìn**
Ông Lê Văn Trung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** – Thư ký
Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham
gia phiên tòa: **Ông Tạ Văn Phú** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/12/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2019/TLST-DS ngày 03/01/2019 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất giao, nhận khoán*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/QĐ-HPT ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Trần Văn L**, sinh năm 1958

Bà Trần Thị H, sinh năm 1962

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông Trần Văn L

Địa chỉ: ấp Nước Vàng, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương

* Bị đơn: **Ông Nguyễn Trọng V**, sinh năm 1974

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị Quý T, sinh năm 1971

Địa chỉ: tổ 29, Kp Thắng Lợi, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, Bình Phước;

Hạt KL-ĐP

Địa chỉ: Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, Bình Phước;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn L và đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H trình bày:

Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H là anh em ruột; có nhận giao khoán của Công ty TNHH MTV CS.BP phần đất lâm phần để trồng cao su với diện tích, vị trí xác định như sau:

- Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 48/2011/HĐ ngày 15/9/2011 được ký giữa Công ty TNHH MTV CS.BP và ông Trần Văn L có diện tích: 80.050 m² thuộc thửa số 48 tờ bản đồ địa chính số 48 thuộc khoảnh 7,8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL với mục đích trồng cao su.

- Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, Lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 47/2011/HĐ ngày 15/9/2011 được ký giữa Công ty TNHH MTV CS.BP và bà Trần Thị H có diện tích: 35.100 m² thuộc thửa số 47 tờ bản đồ địa chính số 47 thuộc khoảnh 7 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL với mục đích trồng cao su.

Ngày 17/11/2016, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Trọng V với nội dung: Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất theo các hợp đồng số 47, 48 nói trên cho ông Nguyễn Trọng V với giá chuyển nhượng (đất giao khoán và tài sản gắn liền với đất giao khoán có khoảng 6.000 cây cao su 12 năm tuổi) là 350.000.000 đồng/ha. Ông Nguyễn Trọng V trả trước 2.600.000.000 đồng, còn lại 1.446.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ông Nguyễn Trọng V trả đủ, đồng thời ông Trần Văn L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ sang tên trong các Hợp đồng giao khoán cho ông Nguyễn Trọng V.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã giao toàn bộ 02 thửa đất cho ông Nguyễn Trọng V quản lý, sử dụng và khai thác cao su, thu hoa lợi trên đất cho đến nay. Khi hết thời hạn, mặc dù ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã nhiều lần đòi nợ nhưng ông Nguyễn Trọng V không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị H số tiền còn nợ lại là 1.446.000.000 đồng .

Sau khi phát sinh tranh chấp, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phát hiện đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao khoán và tài sản gắn liền trên đất giao khoán, đã vi phạm điểm e khoản 1 Điều 3 các Hợp đồng số 47, 48 nói trên nên Công ty TNHH MTV CS.BP (là chủ rừng) không đồng ý cho ông Trần

Văn L, bà Trần Thị H sang nhượng thành quả lao động trên đất.

Do ông Nguyễn Trọng V chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L, bà Trần Thị H, vì vậy, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H khởi kiện ông Nguyễn Trọng V; yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao khoán ký ngày 17/11/2016 giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V đối với các thửa đất có diện tích và vị trí xác định theo các hợp đồng số 47, 48 nói trên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trọng V phải trả lại cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị H các phần đất nói trên, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đồng ý trả lại số tiền gốc 2.600.000.000 đồng đã nhận cho ông Nguyễn Trọng V.

Về hoa lợi thu được trên phần đất có tổng diện tích 11,56 ha, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đồng ý cho ông V quản lý sử dụng ngược lại ông Trần Văn L, bà Trần Thị H không phải trả lãi cho ông Nguyễn Trọng V của số tiền 2.600.000.000 đồng ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã nhận của ông Nguyễn Trọng V ngày 17/11/2016.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết về hoa lợi thu được trên phần đất 11,56ha, đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Trọng V số tiền 11,56 đồng (đơn giá 400.000.000 đồng/ha x 7,428ha (là diện tích đất tương đương số tiền 2.600.000.000 đồng ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Hải đã nhận từ ông Nguyễn Trọng V với đơn giá hai bên thỏa thuận năm 2016).

Tại bản tự khai đề ngày 02/02/2019, bị đơn ông Nguyễn Trọng V trình bày:

Ngày 17/11/2016, sau khi bàn bạc thống nhất, bà Trần Thị H, ông Trần Văn L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng V phần đất có tổng diện tích 115.600 m² và cây trồng trên đất gồm: 6000 cây cao su 12 năm tuổi, 01 hàng cây dầu và cây sao trồng xen dọc theo ranh đất, thuộc khoảnh 7, 8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL, tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng/ha, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây cao su, cây sao, cây dầu), hai bên cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định.

Sau khi ký hợp đồng, ông Nguyễn Trọng V trả trước cho ông Trần Văn L số tiền 2.600.000.000 đồng theo hình thức chuyển tiền vào tài khoản 050063373858 của ông Trần Văn L mở tại Ngân hàng Sacombank. Bà Trần Thị H, ông Trần Văn L cam kết trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ giao sổ giao khoán cho ông Nguyễn Trọng V, đồng thời ông Nguyễn Trọng V sẽ

thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ lại theo hợp đồng. Bà Trần Thị H, ông Trần Văn L đã giao đất và cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Trọng V quản lý, chăm sóc và thu hoạch.

Ngày 28/6/2018, ông Nguyễn Trọng V tiếp tục chuyển khoản số tiền 498.000.000 đồng để mua khoảng 4ha cây cao su thanh lý của bà Trần Thị H, ông Trần Văn L nhưng hợp đồng mua cây cao su này không thực hiện được. Bà Trần Thị H, ông Trần Văn L đã đồng ý chuyển khoản tiền này thành khoản tiền thanh toán cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo các hợp đồng đã ký kết thì tổng số tiền ông Nguyễn Trọng V phải trả cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị H là 3.098.000.000 đồng (tương đương tỷ lệ 76,3% giá trị hợp đồng), bà Trần Thị H, ông Trần Văn L đã giao đất cho ông Nguyễn Trọng V quản lý, chăm sóc, thu hoạch từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay không có ý kiến tranh chấp gì. Do vậy, ông Trần Văn L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà các bên đã ký kết thì ông Nguyễn Trọng V không đồng ý vì ông V không có lỗi gì trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng mà lỗi hoàn toàn do ông Trần Văn L và bà Trần Thị H với các lý do:

Thứ nhất: Theo hợp đồng thì ông Trần Văn L bà Trần Thị H phải giao sổ giao giao khoán cho ông V nhưng ông Trần Văn L bà Trần Thị H không thực hiện đúng cam kết.

Thứ hai: Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã nhận tiền, đã giao đất cho ông V quản lý, chăm sóc, thu hoạch mà không có tranh chấp gì.

Thứ ba: Ông Trần Văn L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trái với cam kết của các bên. Trường hợp ông Trần Văn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì ông Trần Văn L phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Trọng V các khoản tiền thiệt hại kể từ ngày 17/11/2016 như sau:

- Trả lại tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng;
- Tiền thanh toán lần 2 là 498.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất chậm thanh toán do ngân hàng nhà nước quy định (tạm tính từ ngày 25/6/2018 đến ngày 02/02/2019 là 44.114.128 đồng)..
- Chi phí chăm sóc cây cao su tăng độ sinh trưởng và tăng năng suất mủ là 1.800.000.000 đồng;
- Chi phí cải tạo đất xây dựng 01 căn nhà tạm bằng trụ, xà gồ sắt diện tích khoảng 75 m² là 40.000.000 đồng;

- Chi phí trồng xen và chăm sóc 3.000 cây tràm từ tháng 5/2017 là 75.000.000 đồng.

Tổng cộng, ông Nguyễn Trọng V yêu cầu ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải trả số tiền là 7.657.114.128 đồng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Quý T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.**

Tại văn bản số 139/HKL-QLBVR ngày 18/11/2019, Hạt KL-ĐP trình bày:

Ngày 09/9/2019, Công ty TNHH MTV CS.BP đã bàn giao toàn bộ 13.134,86 ha đất rừng và đất lâm nghiệp về Hạt KL-ĐP theo Quyết định 1286/QĐ-UBND ngày 20/6/2019 của UBND tỉnh Bình Phước. Trong 13.134,86 ha đất rừng và đất lâm nghiệp mà Hạt KL-ĐP tiếp nhận có diện tích đất giao hoán của hộ ông Trần Văn L và hộ bà Trần Thị H. Với chức trách là đơn vị kế thừa việc quản lý rừng và đất lâm nghiệp tiếp nhận từ Công ty TNHH MTV CS.BP, Hạt KL-ĐP có ý kiến như sau:

Các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tài sản hoặc thành quả lao động gắn liền trên đất giao, nhận khoán: Theo mục e khoản 1 Điều 3 của các Hợp đồng số 47, 48 ngày 15/9/2011 quy định: *“Bên nhận khoán không được giao lại đất nhận khoán hoặc đơn phương chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được bên giao khoán đồng ý bằng văn bản”*. Do đó, ngày 17/11/2016, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H sử dụng đất theo hình thức nhận giao khoán, đã tạo dựng nên tài sản trên diện tích đất giao khoán rồi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lâm nghiệp được giao khoán cho người khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên giao khoán là Công ty TNHH MTV CS.BP (thời điểm này đang quản lý) là không đúng theo quy định của pháp luật.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:**

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Trần Thị H. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao khoán được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V đối với tổng diện tích đất lâm nghiệp được giao khoán là 11.15 ha thuộc khoảnh 7, 8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL, tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; buộc ông Nguyễn Trọng V trả lại cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị H thửa đất 11,56 ha và toàn bộ tài sản trên đất

giao nhận khoán; buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Trọng V số tiền 11,56 đồng; tách các yêu cầu của ông Nguyễn Trọng V để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1].1 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao, nhận khoán được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V ngày 17/11/2016:

Ngày 20/11/2007, Nông lâm trường TL và ông Trần Văn L, bà Trần Thị H ký các hợp đồng giao nhận khoán đất lâm nghiệp số 79/HĐ/2007 và 82/2007/HĐ đối với các thửa đất tương ứng là 8,05 ha và 3,51ha thuộc khoảnh 7, 8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL. Ngày 15/9/2011, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và Công ty TNHH MTV CS.BP ký điều chỉnh lại hợp đồng giao nhận khoán đối với các thửa đất nói trên theo các Hợp đồng số 47/2011/CTCSBP, 48/2011/CTCSBP.

Ngày 17/11/2016, bà Trần Thị H, ông Trần Văn L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng V tổng diện tích đất lâm nghiệp được giao khoán là 11,56 ha (theo các Hợp đồng giao khoán số 47, 48 ngày 15/9/2011 được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và Công ty TNHH MTV CS.BP) thuộc khoảnh 7, 8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL.

Văn bản pháp luật điều chỉnh việc giao nhận khoán là: Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ quy định về việc giao đất khoán đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh, công ty, xí nghiệp nông nghiệp, lâm nghiệp nhà nước; Quyết định số 21/2008/QĐ-UBND ngày 16/5/2008 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quy định giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Ban quản lý rừng, nông trường quốc doanh và công ty lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Tại điểm c mục 2.1 khoản 2 Điều 8 của Quy định giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Ban quản lý rừng, nông trường quốc doanh và công ty lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 21/2008/QĐ-UBND ngày 16/5/2008 của UBND tỉnh Bình Phước quy định:

“...2.1 Nghĩa vụ bên nhận khoán

c) Không được tự ý chuyển nhượng hợp đồng giao nhận khoán với bất kỳ hình thức nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của bên giao khoán. Khi bị phát hiện đã tự ý chuyển nhượng hợp đồng hoặc vi phạm các nội dung đã ký trong hợp đồng gây thiệt hại cho bên giao khoán thì bị hủy hợp đồng, trả lại đất và phải bồi thường theo mức độ thiệt hại cho bên giao khoán...”

Theo mục e khoản 1 Điều 3 của các Hợp đồng số 47, 48 ngày 15/9/2011 quy định: “*Bên nhận khoán không được giao lại đất nhận khoán hoặc đơn phương chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được bên giao khoán đồng ý bằng văn bản*”.

Xét thấy, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H là người nhận khoán thửa đất 11,56 ha đất lâm nghiệp tại khoảnh 7, 8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL, đã tạo dựng nên tài sản trên đất (cao su, sao, dầu...); mặc dù theo quy định của pháp luật thì người nhận khoán đất lâm nghiệp được quyền chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nhận khoán song phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện do pháp luật quy định. Tuy nhiên, ngày 17/11/2016, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H sử dụng đất theo hình thức nhận giao khoán, đã tạo dựng nên tài sản trên diện tích đất giao khoán, tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lâm nghiệp được giao khoán cho ông Nguyễn Trọng V nhưng không có sự đồng ý bằng văn bản của bên giao khoán là Công ty TNHH MTV CS.BP (thời điểm này đang quản lý) là không đúng theo quy định của pháp luật đã viện dẫn ở trên. Do đó, cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giao, nhận khoán được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H ngày 17/11/2016 nêu ở trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giao, nhận khoán được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H ngày 17/11/2016 nêu ở trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì:

Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...

Đối với các khoản tiền ông Trần Văn L, bà Trần Thị H hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng V:

Xét thấy, ông Nguyễn Trọng V chỉ cung cấp bản tự khai và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không đến Tòa án để nộp đơn yêu cầu phản tố, và nộp tạm ứng án phí theo quy định. Khi ký kết và thực hiện hợp đồng thì ông Trần Văn L, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trọng V không đọc kỹ Hợp đồng giao khoán nên không nắm rõ nội dung khi thực hiện việc chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất giao nhận khoán với ông Nguyễn Trọng V phải có sự đồng ý của bên giao khoán là Công ty TNHH MTV CS.BP nên dẫn đến hậu quả hợp đồng bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Vì vậy, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V cùng có lỗi tương đương với nhau trong việc làm cho hợp đồng được ký kết giữa các bên nói trên vô hiệu, cần buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần áp dụng Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 buộc ông Nguyễn Trọng V hoàn trả lại cho ông Trần Văn L và bà Trần Thị H tổng diện tích đất là 11,56 ha và tài sản gắn liền với đất (là cao su, cây dầu, sao, trầm...) theo các Hợp đồng giao khoán số 47, 48 ngày 15/9/2011 được ký giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và Công ty TNHH MTV CS.BP là phù hợp.

Đối với thiệt hại xảy ra khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Xét thấy, ngay sau khi ký kết hợp đồng ngày 17/11/2016, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã giao cho ông Nguyễn Trọng V quản lý, chăm sóc và thu hoa lợi trên toàn bộ diện tích 11,56 ha, ông Nguyễn Trọng V đã trả cho ông Trần Văn L số tiền 2.600.000.000 đồng. Như vậy, thực tế các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng. Tranh chấp xảy ra do các bên vi phạm điều cấm của pháp luật nên không thực hiện hết các nội dung đã thỏa thuận. Qua xem xét thẩm định giá, tổng giá trị tài sản gắn liền với đất giao khoán 3.643.681.218 đồng (thấp hơn giá thực tế mà các bên thỏa thuận). Đối với diện tích đất 11,56 ha là đất lâm nghiệp, giao khoán cho các hộ gia đình sản xuất nông lâm nghiệp nên không có cơ sở để định giá quyền sử dụng đất. Do đó, cần buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng V số tiền 2.600.000.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Trần Văn L đồng ý trả cho ông Nguyễn Trọng V số tiền 400.000.000 đồng/ha x 7,428 ha (gồm toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tương đương 64,28% giá trị hợp đồng các bên đã thực hiện) = 2.971.200.000 đồng và hoàn trả thêm theo yêu cầu của ông Nguyễn Trọng V giá trị căn nhà tạm bằng sắt là 40.000.000 đồng; toàn bộ cây trầm trồng dọc hàng ranh là 70.000.000 đồng (tổng cộng là 3.081.200.000

đồng) là cao hơn giá trị thẩm định giá và giá các bên thỏa thuận năm 2016. Xét đây là sự tự nguyện của ông Trần Văn L nên cần ghi nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng V đòi buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H liên đới trả số tiền phạt cọc một lần với số tiền 2.600.000.000 đồng là không được xem xét giải quyết do ông Nguyễn Trọng V không làm đơn phản tố, không thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí dân sự theo quy định. Yêu cầu này của ông Nguyễn Trọng V cần được tách ra để giải quyết bằng một vụ việc khác khi có yêu cầu.

Trong Bản tự khai đề ngày 02/02/2019, ông Nguyễn Trọng V yêu cầu ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải trả tiền công chăm sóc để tăng độ sinh trưởng và tăng năng suất mủ của cây cao su, chi phí cải tạo đất với số tiền 1.800.000.000 đồng. Thực tế, kể từ ngày 17/11/2016 ông V là người sử dụng, quản lý khai thác giá trị đất và thu hoa lợi toàn bộ cây cao su trên đất, đầu tư chi phí, công sức để phát triển vườn cây và thu hoa lợi. Tuy nhiên, ông Nguyễn Trọng V không cung cấp chứng cứ về chứng minh về sản lượng mủ thu hoạch được, số tiền do bán mủ có được, chi phí chăm sóc vườn cây cao su từ ngày 17/11/2016 đến nay, giá trị đất tăng thêm và chứng minh việc chăm sóc làm tăng độ sinh trưởng của cây là bao nhiêu so với thời điểm trước ngày 17/11/2016, không làm đơn yêu cầu phản tố, không thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí dân sự theo quy định nên không được xem xét trong vụ án này.

Mặt khác, như đã phân tích ở trên, ông Nguyễn Trọng V cũng có phần lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu, không phải ngay tình trong việc thu hoa lợi, lẽ ra cần xem xét giải quyết về giá trị hoa lợi thu được trên tổng diện tích đất 11,56 ha. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Trần Văn L không yêu cầu xem xét giải quyết đối với hoa lợi (mủ cao su) thu được trên 11,56 ha đất giao khoán trong các mùa từ 2007-2009 mà tự nguyện giao lại cho ông Nguyễn Trọng V quản lý, sử dụng và sở hữu nên Hội đồng xét xử không xem xét về hoa lợi thu được trên đất là phù hợp.

Đối với số tiền 498.000.000 đồng ông Nguyễn Trọng V đề nghị xác định đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao khoán, đồng thời đòi buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H trả lại cho ông V số tiền gốc và lãi suất phát sinh từ ngày 26/5/2018 cho đến nay theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước công bố. Xét thấy, theo nội dung bảng kê thanh toán tại quầy do Sacombank cung cấp (ông V nộp kèm bản tự khai), qua lời trình bày của ông Nguyễn Trọng V, qua lời thừa nhận của ông Trần Văn L và các chứng cứ kèm theo xác định đây là khoản tiền thanh toán ông Nguyễn Trọng V chuyển khoản cho ông Trần Văn L (qua tài khoản của bà Võ Thị Quý T – vợ ông Nguyễn Trọng V) để thực hiện hợp đồng mua cây cao su

thanh lý trên phần đất khác có diện tích khoảng 04 ha của ông Trần Văn L. Ông Nguyễn Trọng V cho rằng hai bên đã thỏa thuận chuyển khoản tiền này thanh toán cho số tiền ông V còn nợ lại của ông Trần Văn L bà Trần Thị H khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao khoán nói trên. Tuy nhiên, ông Trần Văn L không thừa nhận, ông Nguyễn Trọng V không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh hai bên đã thanh lý hợp đồng mua cây cao su thanh lý để chuyển sang thanh toán cho khoản nợ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao khoán 11,56ha. Mặt khác, ông Nguyễn Trọng V không làm đơn yêu cầu phản tố, không không thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí dân sự theo quy định nên không được xem xét trong vụ án này mà tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Do ông Trần Văn L, bà Trần Thị H là anh em ruột, cùng sử dụng, canh tác chung trên phần đất 11,56 ha, cùng có yêu cầu Tòa án khi xét xử thì giải quyết chung 02 mảnh đất chứ không tách thành 02 phần cụ thể như Hợp đồng giao khoán vì tài sản trên đất là do công sức của anh em cùng tạo dựng; cùng thỏa thuận, ký hợp đồng, nhận tiền sử dụng chung nên ông Trần Văn L, bà Trần Thị H có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với ông Nguyễn Trọng V.

Ông Nguyễn Trọng V, bà Võ Thị Quý T vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án; Hạt KL-ĐP có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản phải thực hiện. Ông Nguyễn Trọng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Hải được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 24, 26, 27 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; UBND huyện Đồng Phú không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Trần Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao, nhận khoán ký ngày 17/11/2016 giữa ông Trần Văn L, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Trọng V đối với các thửa đất có diện tích và vị trí xác định theo:

- *Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 48/2011/HĐ ngày 15/9/2011 được ký giữa Công ty TNHH MTV CS.BP và ông Trần Văn L có diện tích: 80.050 m² thuộc thửa số 48 tờ bản đồ địa chính số 48 tại khoảnh 7,8 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL.*

- *Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, Lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 47/2011/HĐ ngày 15/9/2011 được ký giữa Công ty TNHH MTV CS.BP và bà Trần Thị H có diện tích: 35.100 m² thuộc thửa số 47 tờ bản đồ địa chính số 47 thuộc khoảnh 7 tiểu khu 374 Nông lâm trường TL.*

Hai thửa đất trên tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Trọng V phải hoàn trả cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị H toàn bộ tài sản (là cao su, dầu, sao trầm, nhà tạm bằng sắt) gắn liền với phần đất 115.600 m² có vị trí xác định theo 02 Hợp đồng số 47, 48/2011/HĐ ngày 15/9/2011 nói trên.

Buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng V số tiền là 3.081.200.000 đồng (là giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tương đương 64,28% giá trị hợp đồng các bên đã thực hiện và giá trị tài sản do ông Nguyễn Trọng V tạo dựng sau khi ký kết hợp đồng gồm căn nhà tạm bằng sắt là 40.000.000 đồng, toàn bộ cây trầm trồng dọc hàng ranh là 70.000.000 đồng).

Tách vấn đề giải quyết đối với hợp đồng mua bán cây cao su thanh lý trên diện tích 04 ha tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước liên quan đến số tiền 498.000.000 đồng (và tiền lãi phát sinh) ông Nguyễn Trọng V đã chuyển khoản cho ông Trần Văn L; tách yêu cầu giải quyết đòi phạt cọc đối với số tiền 2.600.000.000 đồng, số tiền chăm sóc làm tăng giá trị khai thác đối với cây cao su trên diện tích 11,56 ha đất nói trên của ông Nguyễn Trọng V để giải quyết bằng một vụ án khác khi ông Nguyễn Trọng V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trọng V phải nộp án phí dân sự là 300.000 đồng.

Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới nộp là (72.000.000 đồng + (1.081.200.000 đồng x 2%)) = 93.624.000 đồng, được khấu trừ một phần vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn L, bà Trần Thị H đã nộp là 57.025.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0010652, 0010653 quyển số 0214 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Số tiền án phí còn lại ông Trần Văn L, bà Trần Thị H phải liên đới nộp là 36.599.000 đồng.

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 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 phải 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 phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Ông Trần Văn L, bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Trọng V, bà Võ Thị Quý T, đại diện hợp pháp của Hạt KL-ĐP có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự.
- Lưu;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung