

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 25/2019/DS-ST

Ngày: 30-5-2019

V/v “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thế Hiên;

2. Ông Bùi Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Bị đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1975 và ông Trần Thanh T, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Ấp số 49, tổ 2, ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Tấn Q – Chức vụ: Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện D là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Tấn Q: Ông Nguyễn Văn H – chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/4/2019). Có mặt.

2. Ban Quản lý rừng phòng hộ N; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2018, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà T trình bày:* Vào ngày 27/01/2018 bà T có mua của ông T và bà H 01 phần đất có diện tích khoảng 44.560m² của hợp đồng giao khoán số 190/HĐK, phần đất thuộc tiểu khu 384-385, thời hạn hợp đồng đến ngày 08/02/2057 do Ban quản lý rừng phòng hộ N có giao khoán cho ông Trần Thanh T với giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng. Bà T có giao cho ông T và bà H số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại sau khi bà T được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán phần đất này cho bà T thì bà T sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà H và ông T. Tuy nhiên, khi bà T làm thủ tục chuyển nhượng thì Ban quản lý rừng phòng hộ N không giao khoán cho bà T vì cho rằng hiện phần tài sản trên đất là cây cao su (thành quả lao động của ông T, bà H) đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên nên bà T không thể tiếp tục mua bán đất được. Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc bà H ông T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Trong trường hợp Tòa án hủy giấy bán đất ngày 27/01/2019 thì bà T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện: bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất ngày 27/01/2018 giữa bà T và ông T, bà H và yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật 1,66%/tháng tính từ ngày nhận tiền 27/01/2019 cho đến ngày 27/05/2019 là 16 tháng.

- *Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T trình bày:* Bà H và ông T thừa nhận có bán cho bà T 01 phần đất có diện tích khoảng 44.000m² của hợp đồng giao khoán số 190/HĐK, phần đất thuộc tiểu khu 384-385, thời hạn hợp đồng đến ngày 08/02/2057 do Ban quản lý rừng phòng hộ N có giao khoán cho ông Trần Thanh T với giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, bà T có đưa trước cho bà H, ông T số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 100.000.000 đồng khi nào Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán cho bà T thì bà T sẽ giao hết cho ông T và bà H. Tuy nhiên, hiện nay phần đất đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện D kê biên nên ông T, bà H không tiếp tục chuyển giao phần đất này cho bà T được. Vì vậy, nay với yêu cầu của bà T thì bà H, ông T đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật là 1,66%/tháng tính từ ngày nhận tiền 27/01/2019 cho ngày xét xử sơ thẩm.

Tại Công văn số 460/CCTHA ngày 12/04/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương có ý kiến:

Hiện nay bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T đang phải có nghĩa vụ trả nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã kê biên phần đất có diện tích 44.560m² theo hợp đồng giao khoán số 190/HĐK ngày 08/02/2007 của Ban quản lý rừng phòng hộ N cho ông Trần Thanh T. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy giấy bán đất 27/01/2018 giữa bà T và bà Đào Thị H, ông Trần Thanh T và buộc ông T, bà H trả số tiền đã nhận và tiền lãi suất thì nay Chi cục Thi hành án huyện D không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 18/02/2019 của Ban quản lý rừng phòng hộ N có ý kiến: Đối tượng để được ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân đang cư trú hợp pháp tại địa phương theo quy định của luật cư trú, cộng đồng dân cư, thôn theo quy định của luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2004 và luật đất đai năm 2013 nơi có đối tượng giao khoán theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2016 của chính phủ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông T và bà H hiện đang phải có nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, để đảm bảo việc thi hành án đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy giấy bán đất lập ngày 27/01/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 1, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất lập ngày 27/01/2018, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận và lãi suất theo quy định pháp luật.

[3.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực giấy bán đất ngày 27/01/2018: Vào ngày 27/01/2018 bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T có chuyển nhượng thành quả lao động cho bà Nguyễn Thị T 01 phần đất có diện tích 44.560m² (đo đạc thực tế là 43312,8m²) của hợp đồng giao khoán số 190/HĐK, phần đất thuộc tiểu khu 384-385, do Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán cho ông Trần Thanh T với giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, bà T đã giao cho ông T và bà H số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại sau khi bà T được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán phần đất này cho bà T thì bà T sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà H và ông T. Tuy nhiên, khi bà T làm thủ tục chuyển nhượng thì Ban quản lý rừng phòng hộ N không giao khoán cho bà T vì cho rằng hiện phần tài sản trên đất là cây cao su (thành quả lao động của ông T, bà H) đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên nên bà T không thể tiếp tục mua bán đất được.

[3.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: *“kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật...” hoặc: “trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án...”* thì người có nghĩa vụ không được thực hiện quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...).

Như vậy, tại thời điểm xác lập chuyển nhượng thành quả lao động của bà H và ông T cho bà T là trên cơ sở tự nguyện, tài sản không tranh chấp, không bị kê biên. Thời điểm chuyển nhượng thành quả lao động được thực hiện trước khi có quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật (các quyết định số 84/2018/QĐST-DS ngày 25/5/2018; quyết định số 178/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018; quyết định số 179/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018; Bản án số 51/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 và Bản án số 52/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; quyết định kê biên số 16/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2018) nên việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp.

[3.3] Tuy nhiên, theo biên làm việc tại Ban quản lý rừng phòng hộ N thấy rằng đối tượng để được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao giao khoán thành quả lao động do người khác chuyển nhượng phải là người có đăng ký hộ khẩu tại địa phương (hộ khẩu thường trú tại xã M) theo luật cư trú quy định. Do bà Nguyễn Thị T không có hộ khẩu thường trú tại xã M nên bà T không thuộc trường Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán thành quả lao động do ông Trần Thanh T và bà Đào Thị H chuyển giao. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy bán đất được lập ngày 27/01/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Trần Thanh T, bà Đào Thị H, nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định là 1.66%/tháng tính từ ngày 27/01/2018 đến ngày 27/05/2019 là hoàn toàn có căn cứ. Yêu cầu của nguyên đơn cũng được bị đơn đồng ý. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Đối với số tiền lãi suất cần buộc bị đơn bà Đào Thị H, ông Trần Thanh T trả cho bà Nguyễn Thị T từ ngày 27/01/2018 đến ngày 27/05/2019 là 16 tháng. Như vậy số tiền lãi suất của 2.500.000.000 đồng là 664.000.000 đồng ($2.500.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 16 \text{ tháng} = 664.000.000 \text{ đồng}$).

[4] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: chi phí xem xét, thẩm định đo đạc và định giá tài sản là 2.696.634 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp số tiền trên để trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Đào Thị H, ông Nguyễn Thanh T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “giấy bán đất” ngày 27/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Đào Thị H, ông Nguyễn Thanh T.

- Buộc bà Đào Thị H, ông Nguyễn Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 3.164.000.000 đồng (ba tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Trong đó bao gồm số tiền gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi suất là 664.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án, Quyết định 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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Buộc bà Buộc bà Đào Thị H, ông Nguyễn Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 2.696.634 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đào Thị H, ông Nguyễn Thanh T liên đới nộp số tiền 30.860.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng).

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà đã T đã nộp tạm ứng án phí trước đây theo biên lai thu số AA/2016/0012720 vào ngày 19 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

5. 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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Quang Tuấn