

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **24/2022/DS-ST**

Ngày: 22-6-2022

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huệ**.

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Lương Khoa**

2. Ông **Nguyễn Xuân Tùng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa:
Bà **Phạm Thị Lý** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, tại Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 369/2020/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn B**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Đặng Thị L**, sinh năm 1967

Ông **Triệu Đức Q**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp U, xã T, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Q ủy quyền cho anh Triệu Tính C tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ban Quản lý Rừng phòng hộ Xuân Lộc**

Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Triệu Khánh L1**, sinh năm 1987

3. Anh **Triệu Tính C**, sinh năm 1990

4. Chị **Triệu Thị Thanh T**, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Ấp U, xã T, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Ông B, bà L, anh C có mặt, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn B trình bày:**

Ngày 20/9/2019, ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Triệu Đức Q và bà Đặng Thị L để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 8 sào (8.000m²) thuộc thửa 182.4; 185.2/75 Lô 62 khoảng 5, tiểu khu 204 phân trường Trảng Táo, thuộc BQL Rừng phòng hộ Xuân Lộc với giá 320.000.000 đồng. Ông Q có dẫn ông đi xem đất và khẳng định vị trí đất và diện tích đất là 8 sào. Do tin tưởng ông Q nên ông giao trước số tiền tổng cộng 310.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q nhưng không tiến hành đo đạc diện tích đất, chỉ xem thoáng qua. Trên đất có trồng cây cao su khoảng 5 năm tuổi. Sau đó, ông và ông Q đến BQL rừng phòng hộ Xuân Lộc để làm thủ tục giao trả đất và tiến hành làm hợp đồng giao khoán lại với ông B. Khi tiến hành làm thủ tục để ký hợp đồng với BQL rừng phòng hộ Xuân Lộc thì ông biết diện tích không đủ như ban đầu nhưng do ông đã đưa trước tiền cho vợ chồng ông Q nên ông vẫn ký hợp đồng nhận khoán đất. Sau đó, ông liên lạc với ông Triệu Đức Q và bà Đặng Thị L để đòi lại số tiền chênh lệch là 120.000.000 đồng nhưng gia đình ông Q không đồng ý.

Theo bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc đo đạc thì diện tích tranh chấp là 5695.8m². Ông thống nhất với diện tích đất trên, không có ý kiến gì. Như vậy, diện tích đất chênh lệch so với diện tích ông mua ban đầu là 2,3 sào. Do đó ông yêu cầu ông Q và bà L hoàn lại số tiền 82.000.000 (*Tám mươi hai triệu đồng*) tương đương với diện tích đất 2,3 sào còn thiếu. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Triệu Đức Q là anh Triệu Tín C trình bày:**

Diện tích đất trên là của gia đình anh hợp đồng nhận khoán với Lâm trường Xuân Lộc, diện tích cụ thể như thế nào gia đình không biết, không đo đạc nên chỉ ước lượng là khoảng 8.000m² và bán cho ông B với giá 320.000.000 đồng. Khi ông B hỏi mua, gia đình anh đã dẫn ông B đi xem đất nhiều lần và ông B đồng ý mua nên ông B mới soạn hợp đồng để các bên cùng ký tên. Sau đó, ông Q làm đơn trả lại đất cho Lâm trường và ông B đã làm hợp đồng giao khoán với Lâm trường Xuân Lộc để tiếp nhận diện tích đất trên. Việc mua bán coi như hoàn tất. Nay ông B yêu cầu ông Q, bà L trả lại số tiền 82.000.000 đồng thì ông Q không đồng ý.

*** Bà Đặng Thị L trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày của ông Triệu Đức Q, không có ý kiến gì khác.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía**

bị đơn là các anh (chị): Triệu Tín C, Triệu Khánh L1, Triệu Thị Thu T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn về quá trình chuyển nhượng đất với ông Nguyễn B và không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ban quản lý rừng phòng hộ Xuân Lộc do anh Nguyễn Duy C1 làm đại diện trình bày:**

Ngày 20/9/2019, Ban quản lý rừng phòng hộ Xuân Lộc (gọi tắt là BQL) nhận được đơn xin trả lại hợp đồng của ông Triệu Đức Q và vợ là bà Đặng Thị L, đều trú tại xóm Gia Ui, xã Xuân Tâm, đang canh tác diện tích 2. 23 ha, gồm các thửa đất số: 187; 195,1; 182,4; 185.2 - Tờ bản đồ 75, xã Xuân Tâm tại Tiểu khu 204, phân trường Trảng Táo, với nội dung xin trả lại một phần diện tích hợp đồng do gia đình khó khăn, không có khả năng thực hiện toàn bộ diện tích. Đồng thời, BQL cũng nhận được đơn xin tiếp nhận hợp đồng của ông Nguyễn B, trú tại ấp Suối Đục, xã Xuân Tâm đối với diện tích đất của ông Q xin trả lại. Sau khi tiến hành xác minh, nhận thấy những nội dung C1 dân trình bày trong đơn là đúng thực tế. Hộ ông Q do khó khăn về nhân lực nên xin trả lại một phần diện tích nhận khoán là phù hợp với nội dung hợp đồng, đúng quy định của Nhà nước. Hộ ông Nguyễn B xin tiếp nhận khoán phần diện tích ông Q trả lại cho Ban quản lý là đúng đối tượng, phù hợp các tiêu chí theo quy định; BQL tiến làm việc với đại diện 02 hộ dân cụ thể như sau:

- Đối với hộ ông Triệu Đức Q: BQL chấp thuận cho hộ ông Q trả lại diện tích 0,49 ha tại các thửa 182,4; 185,2; diện tích còn lại: 1,74 ha tại thửa số 187; 195.1, BQL lập lại hợp đồng khoán theo Nghị định 168/2016 / NĐ-CP cho hộ ông Triệu Đức Q. Ông Q tự thỏa thuận với ông Nguyễn B - người xin tiếp nhận khoán để nhận tiền chi phí để đầu tư trên phần đất xin trả lại.

- Đối với hộ ông Nguyễn B: BQL phê duyệt giao khoán diện tích 0,49 ha tại các thửa 182,4; 185,2 do hộ ông Triệu Đức Q trả lại cho ông Nguyễn B và thiết lập hợp đồng khoán mới theo Nghị định 168/2016 / NĐ-CP. Ông Nguyễn B có trách nhiệm hoàn trả chi phí đầu tư diện tích trên cho ông Q theo sự thỏa thuận của hai bên, đồng thời trồng bổ sung cây gỗ rừng lớn theo hướng dẫn của Ban quản lý.

*** Ý kiến của BQL về yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn B:**

Thứ nhất: Toàn bộ diện tích đất lâm nghiệp (trong đó có diện tích 2,23 ha hộ ông Triệu Đức Q canh tác trước đây) thuộc lâm phận của Ban quản lý rừng phòng hộ Xuân Lộc đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý để quản lý và tổ chức sản xuất theo quy hoạch 3 loại rừng. Ban quản lý tiến hành giao khoán cho các hộ dân thông qua hợp đồng để sản xuất lâm - nông nghiệp theo quy định của Nhà nước, nếu các hộ không có khả năng, điều kiện thực hiện thì trả lại diện tích đất nhận giao khoán để Ban quản lý trực tiếp sản xuất hoặc giao khoán lại cho hộ dân khác.

Thứ hai: Việc BQL rừng phòng hộ Xuân Lộc lập lại hợp đồng khoán cho hộ ông Triệu Đức Q với diện tích 1,74 ha (nhỏ hơn số với diện tích canh tác trước đây là 0,49 ha) và lập hợp đồng khoán mới cho hộ Nguyễn B diện tích

0,49 ha (phần diện tích ông Q xin trả lại cho Ban quản lý) là xuất phát từ nguyện vọng của 02 hộ, đúng chức năng rất C1 khai, minh bạch, đúng trình tự quy định và được sự đồng thuận của 02 hộ ông Q và ông B.

Thứ ba: Việc ông B hoàn trả chi phí ông Q đã đầu tư trên diện tích ông Q xin trả BQL để xin tiếp nhận lại là do hai bên tự thỏa thuận, thống nhất với nhau, BQL không can thiệp và cũng không nắm được. Nay ông B khởi kiện ông Q, BQL không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 106 Luật đất đai 2003, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: ông B khởi kiện ông Q và bà L yêu cầu hoàn lại cho ông B số tiền 82.000.000 đồng (*tám mươi hai triệu đồng*) tương ứng với diện tích chênh lệch 0,23 ha do hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất thiếu diện tích. Nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất các bên chuyển nhượng tại xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án: ông B khởi kiện ông Q và bà L nên Tòa án xác định ông B là nguyên đơn, bà L và ông Q là bị đơn theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 BLTTDS. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của anh Triệu Khánh L1, Triệu Tính C, Triệu Thị Thanh T, BQL rừng phòng hộ Xuân Lộc nên Tòa án đưa anh Triệu Khánh L1, Triệu Tính C, Triệu Thị Thanh T, BQL rừng phòng hộ Xuân Lộc vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Ban quản lý rừng phòng hộ Xuân Lộc, anh L1, chị T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Xét yêu cầu của các đương sự: Ông B yêu cầu ông Triệu Đức Q, bà Đặng Thị L hoàn lại cho ông B số tiền 82.000.000 đồng (*tám mươi hai triệu đồng*) tương ứng với diện tích chênh lệch 0,23 ha đất giao thiếu so với hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Q, bà L thừa nhận có việc chuyển nhượng này nhưng không đồng ý trả lại tiền cho ông B.

Xét thấy, ngày 20/9/2019, ông Q và bà L làm hợp đồng chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất và sở hữu nhà để bán cho ông B diện tích khoảng 8.000m² cộng với 3m x 50m tính từ đường bê tông kế nhà ông Q với tổng diện tích đường là 150m² với giá 320.000.000 đồng. Hợp đồng được làm bằng giấy tay có chữ ký và chữ viết của ông Q, bà L, ông B, anh L1 và người làm chứng là ông Chiêu Q Vinh. Tổng số tiền ông B đã đưa cho ông Q và bà L là 310.000.000 đồng. Trong hợp đồng không thể hiện rõ số tờ, thửa đất các bên giao dịch nhưng theo lời khai các bên thì phần đất chuyển nhượng là Thửa đất thuộc tờ bản đồ 182,4, 185,2/75-Lô 62, khoảng 5, tiểu khu 204 phân trường Trảng Táo, phần đất này thuộc lâm phận Ban quản lý rừng phòng hộ Xuân Lộc đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho BQL để quản lý và tổ chức sản xuất theo quy hoạch 3 loại rừng. BQL rừng phòng hộ đã giao khoán cho hộ ông Q diện tích đất này để canh tác. Theo biên bản làm việc về việc tiếp nhận hợp đồng giao khoán ngày 14/5/2020 giữa BQL Rừng phòng hộ, ông Triệu Đức Q, ông Nguyễn B thể hiện khi ông Q có đơn xin trả lại một phần diện tích đất khoảng 0,49 ha do khó khăn về nhân lực thì BQL Rừng phòng hộ chấp thuận và căn cứ vào hồ sơ, ý kiến của ông Nguyễn B xin tiếp nhận lại một phần hợp đồng từ ông Triệu Đức Q trả lại. Nhận thấy, BQL lập hợp đồng khoán mới cho hộ Nguyễn B diện tích 0,49 ha (phần diện tích ông Q xin trả lại cho Ban quản lý) là xuất phát từ nguyện vọng của 02 hộ, đúng chức năng, C1 khai, minh bạch, đúng trình tự quy định và được sự đồng thuận của 02 hộ ông Q và ông B. Việc ông Q, ông B thỏa thuận thanh toán chi phí ông Q đã đầu tư như thế nào là do các bên tự thỏa thuận. Ông B đã biết diện tích đất mình nhận khoán lại là 0,49 ha. Nếu ông B không đồng ý thì có thể không tiếp nhận hợp đồng khoán và yêu cầu ông Q trả lại tiền. Nhưng ông B vẫn đồng ý tiếp nhận hợp đồng giao khoán với BQL Rừng phòng hộ nên không có căn cứ cho rằng ông B không biết. Hơn nữa, phần đất các bên chuyển nhượng thuộc sự quản lý của BQL Rừng phòng hộ, không ai được phép chuyển nhượng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết với nhau không có giá trị pháp lý nên yêu cầu khởi kiện của ông B là không có căn cứ.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là $82.000.000 \times 5\% = 4.100.000$ đồng.

[8] Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 68, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 503 BLDS; Điều 106 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn B về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

2. Về án phí: Ông Nguyễn B phải nộp 4.100.000 đồng (*bốn triệu một trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số 0004549 ngày 12 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được khấu trừ thành tiền án phí. Ông B còn phải nộp thêm số tiền là 1.100.000 đồng (*Một triệu một trăm ngàn đồng*).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THA huyện Xuân Lộc;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Án văn.

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

Nguyễn Thị Huệ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hà

Nguyễn Văn Hiếu

Nguyễn Thị Huệ