

Bản án số: 222/2024/DS-ST.

Ngày: 16-9-2024.

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng.

Các Hội thẩm Nhân dân:

- Ông Bùi Duy Thâm;
- Ông Nguyễn Văn Thượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phan Văn B, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Số xx/xx/x, Đường K, Phường xx, Quận Y, Thành phố H (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Tổ x, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 19xx và bà Phạm Kim T, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-01-2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-8-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phan Văn B trình bày:

Ngày 12-3-2019, anh Phan Văn B nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông Nguyễn Thành N và bà Phạm Kim T hợp đồng khoán trồng - chăm sóc - bảo vệ rừng, xây dựng rừng phòng hộ đầu nguồn hồ Dầu Tiếng - tỉnh Tây Ninh số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 (gọi tắt là hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009) và hợp đồng khoán trồng, chăm sóc, bảo vệ, phòng chống cháy rừng trồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 (gọi tắt là hợp đồng số 165/HĐ-RPHDT ngày 15-7-2011) giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N, diện tích theo 02 hợp đồng là 10,7 ha, diện tích thực tế là 119.419,5 m², giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng, hai bên có làm giấy sang nhượng đất và anh B đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, đồng thời được Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng xác nhận nhưng do ông N trồng thiếu diện tích rừng, anh B phải trồng bổ sung rừng thì ông N mới sang tên hợp đồng lại được cho anh B, hiện nay thì 02 hợp đồng giao khoán trên vẫn đứng tên ông N là bên giao khoán. Đến ngày 23-6-2023 ông N ký Giấy ủy quyền cho anh B được toàn quyền thực hiện chăm sóc, bảo vệ, chống cháy, ký hồ sơ, đóng tiền và nhận tiền đầu tư của Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng kể từ năm 2020 về sau tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, tổng diện tích 10,7 ha rừng trồng năm 2009, 2011, Tiểu khu 52.

Ngày 15-3-2023, anh B ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), để chuyển nhượng phần đất trên cho anh Nguyễn Văn P, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận nêu diện tích chuyển nhượng phát sinh thêm trồng rừng thì anh B phải trả cho anh Phát 300.000.000 đồng/ha. Anh P đã đặt cọc cho anh B, số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 31-10-2023, anh P phải thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho anh B nhưng đến nay anh P không thanh toán cho anh B thêm số tiền nào. Hiện nay, anh P đang trồng mì nên anh B không thể thực hiện quyền lợi canh tác hợp pháp và nghĩa vụ trồng dặm cây rừng chính, trồng lại cây phụ trợ sau khai thác. Do đó, anh B khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), ngày 15-3-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Văn B với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn P vô hiệu, đối với diện tích 119.419,5 m², tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, liên quan đến hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N. Buộc anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ thu hoạch mì và tháo dỡ di dời hệ thống tưới đến trước ngày 01-11-2024 trả lại đất cho anh Phan Văn B.

- Buộc anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ bồi thường cho anh Phan Văn B số tiền sử dụng đất 01 năm diện tích 08 ha/tổng diện tích 119.419,5 m² là 200.000.000 đồng.

Đối với Đơn khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Văn P, yêu cầu anh Phan Văn B trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 149.800.000 đồng thì anh Phan Văn B chỉ đồng ý bồi thường cho anh Nguyễn Văn P số tiền mọc rễ cây cao su, dọn vệ sinh là 24.000.000 đồng và số tiền vận chuyển

cây rừng, trồng rừng (cây Dầu) là 9.300.000 đồng. Đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền còn lại 116.500.000 đồng thì anh B không chấp nhận vì anh P là người vi phạm hợp đồng và anh P tự ý sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của anh B.

Bị đơn anh Nguyễn Văn P trình bày:

Khoảng tháng 3-2023, thông qua giới thiệu của ông D (là người môi giới mua bán đất) thì anh Nguyễn Văn P biết anh Phan Văn B có phần sạt bên đất của anh P nên có nhu cầu chuyển nhượng. Ngày 15-3-2023, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì anh B cho biết, nguồn gốc đất của anh B là đất giao khoán giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N. Anh B đã nhận chuyển nhượng 02 hợp đồng giao khoán với ông Nguyễn Thành N, diện tích theo 02 hợp đồng là 10,7 ha, trong đó đất thuộc dự án rừng sản xuất diện tích 1,6 ha, đất dự án rừng phòng hộ diện tích 9,1 ha, còn diện tích thực tế là 119.419,5 m². Ông N đã ủy quyền cho anh B nhưng chưa sang tên hợp đồng. Ngoài ra, anh B cho biết đất của anh B “cưa cây gì thì trồng lại cây đó”, trên đất của anh B lúc đó có cây Cao su và cây Dầu (cây cao su chiếm khoảng 70%, cây Dầu chiếm khoảng 30%). Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 hợp đồng giao khoán trên, với giá 2.300.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 15-3-2023, anh P đã đặt cọc cho anh B số tiền 200.000.000 đồng, quy định từ ngày 15-3-2023 đến ngày 31-10-2023, anh P phải thanh toán đủ tiền chuyển nhượng còn lại 2.100.000.000 đồng cho anh B và anh B cam kết 02 hợp đồng giao khoán trên không phát sinh thêm trồng rừng, nếu phát sinh thêm trồng rừng 01 ha thì anh B phải bồi thường cho anh P số tiền 300.000.000 đồng, thể hiện tại mặt sau hợp đồng đặt cọc anh B có ghi nội dung “Bao đất không phát sinh trồng rừng, sẽ trả lại cho bên mua 300.000.000 đồng”, anh B ký tên và ghi họ tên xác nhận.

Sau đó, anh B thanh lý cây cao su diện tích khoảng 08 ha và anh B có điện thoại nhờ anh P thuê người móc rễ cây cao su, dọn vệ sinh để giao đất cho anh P, chi phí anh B chịu. Anh P có báo giá công móc rễ cao su, dọn vệ sinh là 3.000.000 đồng/ha, anh B đồng ý. Sau đó, anh P thuê ông Nguyễn Công T móc rễ cây cao su, dọn vệ sinh, số tiền 40.000.000 đồng/08 ha nhưng lúc đó anh P chỉ yêu cầu anh B trả số tiền 24.000.000 đồng/08 ha thì anh B cho rằng sẽ trừ vào số tiền chuyển nhượng còn lại. Ngoài ra, giữa anh P và anh B thỏa thuận anh B dọn đất trồng xong lúc nào thì anh B sẽ giao đất lúc đó (thỏa thuận miệng, chỉ có ông D làm chứng). Đến khoảng tháng 7, tháng 8-2023, anh B giao đất cho anh P gần 08 ha đất trồng và 04 ha rừng. Sau đó, anh P thuê ông Nguyễn Minh T1 khoan 03 giếng (dạng giếng âm), số tiền 13.500.000 đồng; thuê bà Đinh Thị Hồng A vận chuyển cây rừng, trồng rừng số tiền 9.300.000 đồng và lắp ráp hệ thống tưới số tiền 17.000.000 đồng; mua dụng cụ lắp ráp hệ thống tưới tại Cửa hàng điện cơ K, số tiền 70.000.000 đồng và trước đó là tiền công của ông Nguyễn Công T móc rễ cây cao su, dọn vệ sinh số tiền 40.000.000 đồng. Tổng cộng là 149.800.000 đồng. Đến cuối tháng 9, đầu tháng 10-2023 âm lịch, anh P trồng mì và sẽ thu hoạch mì trước ngày 01-11-2024.

Trước khi hết thời gian đặt cọc 01 tháng, anh P có điện thoại cho anh B thông báo đã chuẩn bị tiền xong rồi và Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng có thông

báo, đất anh B sang nhượng hợp đồng cho anh P phát sinh thêm trồng rừng diện tích hơn 09 công thì anh B nói đến ngày hết hạn hợp đồng (ngày 31-10-2023), anh B lên Tây Ninh sẽ giải quyết luôn. Ngày 31-10-2023, hai bên gặp nhau thì anh P yêu cầu anh B bớt số tiền chuyển nhượng 270.000.000 đồng vì đất anh B chuyển nhượng phát sinh thêm trồng rừng hơn 09 công, nhưng anh B chỉ đồng ý bớt cho anh P 100.000.000 đồng. Anh P đồng ý để anh B bớt 100.000.000 đồng với điều kiện là anh P thanh toán trước 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng thì đến khoảng tháng 4, tháng 5-2024 anh P thanh toán đủ. Anh B không đồng ý mà yêu cầu anh P phải thanh toán đủ số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng anh P không đồng ý và hai bên phát sinh tranh chấp. Tại buổi hòa giải tại ấp x xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh B đồng ý bớt cho anh P 150.000.000 đồng nhưng anh P không đồng ý. Sau đó, anh B khởi kiện anh P tại Tòa án. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh B:

- Anh Nguyễn Văn P đồng ý tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), ngày 15-3-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Văn B với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn P vô hiệu, đối với diện tích 119.419,5 m², tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, liên quan đến hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N.

- Anh Nguyễn Văn P không đồng ý bồi thường cho anh Phan Văn B số tiền sử dụng đất 01 năm diện tích 08 ha/tổng diện tích 119.419,5 m² là 200.000.000 đồng vì anh Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng đất chứ không thuê đất của anh Phan Văn B và anh Phan Văn B đồng ý cho anh Nguyễn Văn P sử dụng đất, có ông D làm chứng.

Anh Nguyễn Văn P khởi kiện phản tố yêu cầu anh Phan Văn B trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tổng số tiền 149.800.000 đồng, gồm: Số tiền khoan 03 giếng (dạng giếng âm) 13.500.000 đồng, số tiền vận chuyển cây rừng và trồng rừng 9.300.000 đồng, lắp ráp hệ thống tưới 17.000.000 đồng, số tiền mua dụng cụ lắp ráp hệ thống tưới 70.000.000 đồng, tiền công móc rễ cây cao su, dọn vệ sinh 40.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N và bà Phạm Kim T trình bày:

Ngày 12-3-2019, vợ, chồng ông Nguyễn Thành N và bà Phạm Kim T chuyển nhượng hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N cho anh Phan Văn B. Ông N và bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của anh B. Năm 2020, ông N và anh B đã liên hệ với Đội quản lý rừng phòng hộ Tân Thành - Suối Dây, cung cấp đầy đủ hợp đồng gốc và ký thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho 02 hợp đồng trên. Tuy nhiên, do mô hình trồng rừng chưa được nghiệm thu nên ông N đã ủy quyền cho anh B được toàn quyền sử dụng, quản lý diện tích đất trên nên việc anh B chuyển nhượng lại 02 hợp đồng trên cho người khác là đúng, không liên quan đến ông N và bà T vì việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất và

ông N, bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Phan Văn B và anh Nguyễn Văn P thì ông Nguyễn Thành N và bà Phạm Kim T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn B đối với anh Nguyễn Văn P.

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), ngày 15-3-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Văn B với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn P vô hiệu. Sau khi thu hoạch mùa vụ 2023- 10/2024, anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ giao diện tích đất trên cho anh Phan Văn B sử dụng theo hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N và Giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành N với anh Phan Văn B ngày 23-6-2023.

+ Buộc anh Nguyễn Văn P bồi thường cho anh Phan Văn B số tiền sử dụng đất 160.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn B đối với anh Nguyễn Văn P, về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn P bồi thường số tiền 40.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Văn P đối với anh Phan Văn B. Buộc anh Phan Văn B có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn P tổng số tiền 242.228.000 đồng, gồm số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền khoan 03 giếng (dạng giếng âm) 8.928.000 đồng, số tiền vận chuyển cây rừng, trồng rừng 9.300.000 đồng và số tiền móc rễ cây cao su, dọn vệ sinh 24.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Văn P đối với anh Phan Văn B, về việc yêu cầu anh Phan Văn B bồi thường số tiền 107.572.000 đồng. Anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hệ thống tưới, mọi chi phí phát sinh cho việc tháo dỡ, di dời thì anh Nguyễn Văn P chịu.

- Về án phí: Anh Phan Văn B và anh Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Thành N và bà Mai Kim T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông N và bà T.

[1.2] Xét việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng nên Hội đồng xét xử không đưa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Anh Phan Văn B yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 15-3-2024 giữa anh Phan Văn B với anh Nguyễn Văn P vô hiệu và yêu cầu anh Nguyễn Văn P bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng. Anh P khởi kiện phản tố yêu cầu anh Phan Văn B trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 149.800.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

[2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cùng ngày 11-7-2024 có kết quả như sau: Phần đất tranh chấp giữa anh Phan Văn B và anh Nguyễn Văn P tại các lô h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, diện tích theo hợp đồng giao khoán là 10,7 ha, diện tích thực tế anh B và anh P thống nhất là 119.419,5 m², tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất giao khoán của ông T và ông K; Hướng Tây giáp đất giao khoán của ông H; Hướng Nam giáp đất giao khoán của bà L và ông N; Hướng Bắc giáp đất giao khoán của ông H. Tài sản trên đất gồm có: Mì 07 tháng tuổi trồng trên diện tích 08 ha, có giá là 6.000 đồng/m²; 03 Giếng khoan độ sâu dưới 20m, có giá là 8.928.000 đồng (2.976.000 đồng/giếng khoan X 03 giếng khoan); 01 Hệ hồng tưới trên diện tích 08 ha, có giá là 76.800.000 đồng (9.600.000 đồng/ha X 08 ha); Cây Dầu trồng năm 2009, 2011 và 2023 (các đương sự không tranh chấp nên không yêu cầu định giá).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn B:

[3.1] Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 15-3-2023 giữa anh Phan Văn B với anh Nguyễn Văn P, có nội dung: Anh B cam kết chuyển nhượng cho anh P thửa đất tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, diện tích 119.419,5 m², giá chuyển nhượng 2.300.000.000 đồng. Anh B và anh P thừa nhận hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và cam kết kể từ ngày 15-3-2023 đến ngày 31-10-2023, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ). Sau khi ký HĐCNQSDĐ thì bên mua thanh toán số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc trên để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 119.419,5 m². Tuy nhiên, qua lời trình bày và chứng cứ có trong hồ

sơ thể hiện, diện tích 119.419,5 m² trên thuộc các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52 là đất thuộc quyền quản lý của Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng giao khoán cho ông Nguyễn Thành N theo hợp đồng số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011. Ngày 12-3-2019, vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Phạm Kim T chuyển nhượng 02 hợp đồng trên cho anh B nhưng hai bên vẫn chưa hoàn tất việc sang tên nên ngày 23-6-2023, ông N đã ủy quyền cho anh B được quyền thực hiện, chăm sóc, bảo vệ, chống cháy, ký hồ sơ, đóng tiền và nhận tiền đầu tư của Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng, thời gian ủy quyền từ ngày 15-3-2023 đến ngày 31-12-2025. Do việc sang tên hợp đồng giao khoán giữa ông N sang cho anh B chưa hoàn tất và trong Giấy ủy quyền ngày 23-6-2023 không có nội dung anh B được quyền sang nhượng 02 hợp đồng giao khoán trên cho bên thứ ba, đồng thời quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh P đồng ý tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2023 giữa anh B và anh P vô hiệu, được Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2023 giữa anh B và anh P vô hiệu.

[3.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó:

- Xét anh P đã đặt cọc cho anh B số tiền 200.000.000 đồng nên anh B có nghĩa trả lại cho anh P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

- Xét hiện nay anh P đang trồng mì trên đất tranh chấp và theo anh P trình bày sẽ thu hoạch mì trước ngày 01-11-2024. Đối với hệ thống tưới, anh P lắp đặt khi chưa được sự đồng ý của anh B nên cần buộc anh P đến trước ngày 01-11-2024 có nghĩa vụ thu hoạch mì và tháo dỡ, di dời hệ thống tưới trả lại cho anh B diện tích 119.419,5 m², trên đất có cây Dầu trồng năm 2009, 2011, 2023 và 03 giếng khoan tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[3.3] Xét anh B yêu cầu anh P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại số tiền sử dụng đất diện tích 08 ha/tổng diện tích 119.419,5 m² là 200.000.000 đồng. Qua xác minh ông Nguyễn Tấn H (tên thường gọi: Hai D) thể hiện, ông H là người giới thiệu cho anh P nhận chuyển nhượng đất rừng phòng hộ của anh B và có chứng kiến hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ngoài ra hai bên có thỏa thuận miệng khi nào anh P giao đủ tiền chuyển nhượng thì anh B mới giao đất cho anh P sử dụng. Xét anh P chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho anh B và không có chứng cứ chứng minh anh B đồng ý giao đất cho anh P sử dụng nên anh B yêu cầu anh P bồi thường thiệt hại số tiền sử dụng đất diện tích 08 ha/tổng diện tích 119.419,5 m² là có cơ sở. Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương về giá thuê đất trống, không có đường điện, không có hệ thống tưới gần phần đất tranh chấp giữa hai bên, có giá thuê là 20.000.000 đồng/ha. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh B, về việc yêu cầu anh P bồi thường thiệt hại số tiền sử dụng đất là 160.000.000 đồng (20.000.000 đồng/ha X 08 ha), không chấp nhận một phần

yêu cầu khởi kiện của anh B, về việc yêu cầu anh P bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Văn P:

[4.1] Về yêu cầu anh B trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng: Do hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2023 giữa anh B và anh P vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã phân tích tại mục [3.2] nên anh P yêu cầu anh B trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu anh B bồi thường thiệt hại tổng số tiền 149.800.000 đồng:

- Tại phiên tòa, anh B đồng ý bồi thường cho anh P số tiền vận chuyển cây rừng và trồng rừng (cây Dầu) 9.300.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Anh P và anh B đều thừa nhận và thống nhất, anh B có điện thoại nhờ anh P thuê người mót rễ cây cao su và dọn vệ sinh, số tiền là 3.000.000 đồng/ha, 08 ha là 24.000.000 đồng. Do đó, anh P yêu cầu anh B bồi thường số tiền thuê ông Nguyễn Công T1 mót rễ cây cao su, dọn vệ sinh số tiền 40.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử chỉ nhận một phần yêu cầu bồi thường của anh P số tiền 24.000.000 đồng, không chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của anh P số tiền 16.000.000 đồng.

- Do anh P tự ý sử dụng đất của anh B như đã phân tích tại mục [3.3] nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh P, về việc yêu cầu anh B bồi thường số tiền khoan giếng 13.500.000 đồng; số tiền mua dụng cụ lắp ráp hệ thống tưới 70.000.000 đồng và số tiền lắp ráp hệ thống tưới 17.000.000 đồng.

[4.3] Do đó, Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh P đối với anh B, buộc anh B có nghĩa vụ trả cho anh P tổng số tiền 233.300.000 đồng, gồm: Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại 33.300.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh P đối với anh B, về việc yêu cầu anh B bồi thường thiệt hại số tiền 116.500.000 đồng.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử chỉ không chấp nhận đề nghị yêu cầu anh B bồi thường thiệt hại cho anh P số tiền khoan giếng 8.928.000 đồng. Đối với các đề nghị khác của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh B và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh P nên anh B và anh P, mỗi người phải chịu 1/2 chi phí tố tụng. Do anh P đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng nên cần buộc anh B có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, gồm: 2.000.000 đồng (40.000.000 đồng X 5%) đối với yêu cầu khởi kiện của anh B, không được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần số tiền 40.000.000 đồng; 11.665.000 đồng

(233.300.000 đồng X 5%) đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của anh P, được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần số tiền 233.300.000 đồng. Tổng cộng, anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.665.000 đồng (2.000.000 đồng + 11.665.000 đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.300.000 đồng nên anh B còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.365.000 đồng.

[7.2] Anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, gồm: 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của anh B, được Hội đồng xét xử chấp nhận về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2023 vô hiệu; 8.000.000 đồng (160.000.000 đồng X 5%) đối với yêu cầu khởi kiện của anh B, được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần số tiền 160.000.000 đồng; 5.825.000 đồng (116.500.000 đồng X 5%) đối với yêu cầu anh P, không được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần số tiền 116.500.000 đồng. Tổng cộng, anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.125.000 đồng (300.000 đồng + 8.000.000 đồng + 5.825.000 đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.745.000 đồng nên anh P còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 5.380.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn B đối với anh Nguyễn Văn P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), ngày 15-3-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Văn B với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn P vô hiệu, đối với diện tích 119.419,5 m², tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, liên quan đến hợp đồng khoán trông - chăm sóc - bảo vệ rừng, xây dựng rừng phòng hộ đầu nguồn hồ Dầu Tiếng - tỉnh Tây Ninh số 146/HĐ-RPHDT ngày 26-6-2009 và hợp đồng khoán trông, chăm sóc, bảo vệ, phòng chống cháy rừng trồng số 165/HĐK-KRDT ngày 15-7-2011 giữa Ban quản lý Khu rừng phòng hộ Dầu Tiếng với ông Nguyễn Thành N.

1.2. Buộc anh Nguyễn Văn P đến trước ngày 01-11-2024 thu hoạch mì và tháo dỡ, di dời hệ thống tưới trả lại cho anh Phan Văn B diện tích 119.419,5 m², trên đất có cây Dầu trồng năm 2009, 2011, 2023 và 03 giếng khoan tại các lô: h2, g2, e2, d2, c2, a2, b2, x1, y1, I, l, khoảnh 3, Tiểu khu 52, tọa lạc tại ấp x, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất giao khoán của ông T và ông K; Hướng Tây giáp đất giao khoán của ông H; Hướng Nam giáp đất giao khoán của bà L và ông N; Hướng Bắc giáp đất giao khoán của ông H.

1.3. Buộc anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh Phan Văn B số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Phan Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn P chưa thi hành xong số tiền trên thì anh Nguyễn Văn P còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn B đối với anh Nguyễn Văn P, về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn P bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phần tố của anh Nguyễn Văn P đối với anh Phan Văn B: Buộc anh Phan Văn B có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn P tổng số tiền 233.300.000 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng), gồm: Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại 33.300.000 đồng (ba mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Phan Văn B chưa thi hành xong số tiền trên thì anh Phan Văn B còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phần tố của anh Nguyễn Văn P đối với anh Phan Văn B, về việc yêu cầu anh Phan Văn B bồi thường thiệt hại số tiền 116.500.000 đồng (một trăm mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Anh Phan Văn B có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn P số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Anh Phan Văn B phải chịu 13.665.000 đồng (mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.300.000 đồng (năm triệu, ba trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu số 0005815, ngày 18-01-2024 và số 0006543, ngày 21-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh Phan Văn B còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.365.000 đồng (tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

6.2. Anh Nguyễn Văn P phải chịu 14.125.000 đồng (mười bốn triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 8.745.000 đồng (tám triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006535, ngày 19-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh Nguyễn Văn P còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.380.000 đồng (năm triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng).

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8. 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 Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Đức Dũng