

Bản án số: 221/2022/DS-PT

Ngày: 15 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất nhận khoán

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận khoán*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Ngọc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Văn V, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Chị Phạm Thị Mỹ K, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H (có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 15, xã P, huyện M, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trần H (Trần Văn H), sinh năm 1961 (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1962 (vắng mặt).
4. Anh Dương Văn T, sinh năm 1981 (vắng mặt).
5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông H, bà Y, anh T, bà T, Tòa án không triệu tập.

Người kháng cáo: Chị Phạm Thị Mỹ K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của chị Trần Ngọc T và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện hợp pháp của chị T trình bày: Vào ngày 14/10/2015, chị T thống nhất chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Mỹ K phần diện tích đất rừng nhận khoán tại ấp 4, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc lâm phần của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H, vị trí: Phía Đông (mặt hậu đất) giáp Kinh Sáng có kích thước khoảng 58 mét; Phía Tây (mặt tiền đất) giáp Kinh Sáng có kích thước khoảng 57 – 60 mét; Phía Nam giáp phần đất ông B sử dụng; Phía Bắc giáp phần đất ông Lưu Thành H sử dụng. Giá chuyển nhượng 125 chỉ vàng 24k, chị K đã giao cho chị T nhận 50 chỉ vàng 24k, khi nào làm giấy chị K sẽ giao thêm 50 chỉ vàng 24k, còn lại 25 chỉ vàng 24k thống nhất đến tháng 02/2016 giao đủ. Khi nào giao đủ vàng thì chị T sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị K.

Kể từ ngày 14/10/2015 chị K nhận đất sử dụng có chỉ ranh giới cụ thể. Tuy nhiên, phía chị K viện lý do đất thiếu diện tích nên không giao đủ vàng cho chị T và xảy ra tranh chấp, nay chị T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận khoán với chị K, yêu cầu chị K giao trả toàn bộ phần diện tích đất chị K đang quản lý theo trích lục thửa đất từ hồ sơ địa chính, chị T thống nhất giao trả chị K 50 chỉ vàng 24k đã nhận, về phần cây trồng trên đất thì chị K được khai thác và chị T chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục đảm bảo cho chị K khai thác theo quy định, phía chị T không yêu cầu định giá.

Ý kiến của bị đơn chị Phạm Thị Mỹ K: Chị thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận khoán với chị Trần Ngọc T đối với phần đất tại ấp 4, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc lâm phần của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H với giá 125 chỉ vàng 24k theo ý kiến chị T trình bày. Chị đã giao cho chị T 50 chỉ vàng 24k, còn lại 75 chỉ vàng 24k khi nào giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị sẽ giao đủ, tuy nhiên diện tích đất chị T chuyển nhượng thiếu so với hợp đồng và không xác định ranh giới cụ thể nên xảy ra tranh chấp. Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chị sẽ giao trả cho chị T 75 chỉ vàng 24k còn lại, trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chị sẽ bàn giao trả đất cùng toàn bộ cây rừng tràm có trên đất nhưng chị T phải trả cho chị 50 chỉ vàng 24k đã nhận và giá trị cây rừng, chi phí đầu tư (cuộc đất lên líp, chi phí rửa tràm - dọn cây, thuê xáng cuộc đất tạo đường nước lưu thông phục vụ cho việc phòng cháy rừng, chi phí bảo vệ rừng, trực lửa hàng năm khoảng 350.000.000 đồng) tính tổng bằng tiền 1.200.000.000 đồng (tính cả giá trị của 50 chỉ vàng 24k) nhưng không yêu cầu định giá.

Ý kiến của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H (gọi tắt là Công ty): Công ty có xác lập hồ sơ giao nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất với hộ Trần Ngọc T trên diện tích đất 53.496,7m² tại ấp 4, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau số thửa 78 và 77, khoảnh 07, tiểu khu 053 thuộc lâm phần của Công ty. Chị Trần Ngọc T chuyển nhượng thành quả lao động đối với phần đất trên cho chị Phạm Thị Mỹ K không thông qua Công ty và chưa được sự đồng ý của Công ty nên Công ty không chấp nhận việc chuyển nhượng này, Công ty yêu cầu được vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Trần H (Trần Văn H), bà Lê Thị Y, anh Dương Văn T và bà Lê Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành huyện T đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 158 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Ngọc T đối với chị Phạm Thị Mỹ K về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố tờ “giao kèo sang nhượng đất” ngày 14/10/2015 giữa ông Trần Văn H, bà Lê Thị Y và chị Trần Ngọc T với chị Phạm Thị Mỹ K là vô hiệu.

Buộc chị Phạm Thị Mỹ K có nghĩa vụ giao trả cho chị Trần Ngọc T phần đất nhận khoán diện tích 54.460,8m² tại số thửa 77 và 78, khoảnh 07, tiểu khu 053 tại ấp 4, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc lâm phần của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H theo sơ đồ, vị trí tại trích lục thửa đất từ hồ sơ địa chính (bút lục 208) và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2020 sau khi thực hiện khai thác cây rừng tràm (có sơ đồ kèm theo)

Chị Phạm Thị Mỹ K có trách nhiệm khai thác cây rừng tràm trồng trên đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi khai thác theo quy định. Chị Trần Ngọc T đại diện hộ nhận khoán có nghĩa vụ đảm bảo và thực hiện đầy đủ các thủ tục với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H để chị K thực hiện việc khai thác và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đảm bảo cho chị K khai thác theo quy định.

Buộc chị Trần Ngọc T trả cho chị Phạm Thị Mỹ K 50 chỉ vàng 24k.

Buộc chị Phạm Thị Mỹ K trả cho chị Trần Ngọc T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/5/2022 chị Phạm Thị Mỹ K kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét lại chi phí đầu tư là 808.500.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 50 chỉ vàng thời gian 7 năm 6 tháng theo quy định của nhà nước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Mỹ K về phần buộc nguyên đơn thanh toán tiền chi phí cuộc liếp cho bị đơn, các phần khác không chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa chị K xác định phạm vi kháng cáo là yêu cầu tính chi phí đầu tư để trồng tràm và tính lãi suất 50 chỉ vàng 24k.

[2] Xét kháng cáo của chị K cho rằng do không hiểu biết pháp luật nên chị kháng cáo tính chi phí đầu tư cải tạo để trồng tràm là có phần chị không đồng ý nhận tràm. Khi Hội đồng xét xử đặt câu hỏi từng vấn đề về cải tạo đầu tư như thế nào thì chị K mới thay đổi nội dung là trong đơn kháng cáo chị yêu cầu 808.500.000 đồng là chị không nhận cây để khai thác, do chị không có điều kiện thực hiện. Chị K cũng thừa nhận nếu khai thác cây chị đang trồng thì 01ha được 85.000.000 đồng.

Tại phiên tòa cả phía chị T và chị K đều chấp nhận công lên liếp giá 10.000.000 đồng/ha. Chị K yêu cầu phải trả lại phần này, phía chị T chỉ chấp nhận thanh toán cho chị K là 50%. Xét chị T nhận lại đất thì đã được hưởng lợi từ việc chị K đầu tư lên liếp nên phải thanh toán lại chi phí cuộc liếp trồng cây cho K là 54.000.000 đồng (tương ứng với 5,4ha).

[3] Đối với kháng cáo không đồng ý nhận cây tràm của chị K mặc dù chị không nêu cụ thể trong đơn kháng cáo nhưng cũng được xem chị có kháng cáo thuộc phạm vi số tiền 808.500.000 đồng. Xét tại phiên tòa chị K nêu cụ thể số tiền như chi phí chống cháy, thuê người làm cỏ, mua cây giống, trồng cây ...các chi phí này được tích hợp khi cây tràm trưởng thành và khai thác. Quá trình tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu định giá. Tại tòa chị K xác định nếu khai thác thì mỗi ha được 85.000.000 đồng. Như vậy nếu tính khai thác thì số tiền gần 500.000.000 đồng, tính thêm chi phí công lên liếp 54.000.000 đồng thì cũng không đến số tiền 808.500.000 đồng. Chị K cho rằng do điều kiện hiện tại chị không có khả năng khai thác. Lý do chị K không đồng ý khai thác là không có căn cứ vì chị đã có kế hoạch chuyển nhượng đất để trồng rừng nhưng đến khi khai thác thì chị lại từ chối và đặt ra số tiền yêu cầu bên chị T thanh toán lại cũng không có căn cứ. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của chị K về việc không nhận cây để khai thác theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Đối với khoản tiền lãi 50 chỉ vàng 24k, chị K yêu cầu phía chị T thanh toán thấy rằng: Theo biên bản ngày 23/11/2020 thì chị K xác định giá chuyển nhượng hiện tại cũng không chênh lệch với thời điểm chuyển nhượng trước đây

(BL 181) là 125 chỉ vàng 24k và quá trình giải quyết chị K cũng không yêu cầu tính lãi nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị K theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Ngoài ra bản án sơ thẩm quyết định chị K có trách nhiệm khai thác cây rừng trồng trên đất nhưng không ấn định thời gian buộc chị K khai thác là gây khó khăn trong việc thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử điều chỉnh phần này cho phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Chị K kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị K không phải chịu án phí. Chị T phải chịu án phí đối với phần tiền phải giao cho chị Khanh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Phạm Thị Mỹ K về chi phí đầu tư cuộc đất lên liếp. Không chấp nhận kháng cáo về phần thuê nhân công giữ rừng, chữa cháy, mua cây giống, thuê nhân công trồng rừng... và tính lãi suất của 50 chỉ vàng 24k. Sửa bản án sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Ngọc T đối với chị Phạm Thị Mỹ K về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố tờ “giao kèo sang nhượng đất” ngày 14/10/2015 giữa ông Trần Văn H, bà Lê Thị Y và chị Trần Ngọc T với chị Phạm Thị Mỹ K là vô hiệu.

Buộc chị Phạm Thị Mỹ K có nghĩa vụ giao trả cho chị Trần Ngọc T phần đất nhận khoán diện tích 54.460,8m² tại số thửa 77 và 78, khoảnh 07, tiểu khu 053 tại ấp 4, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc lâm phần của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H theo sơ đồ, vị trí tại trích lục thửa đất từ hồ sơ địa chính (bút lục 208) và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2020 sau khi thực hiện khai thác cây rừng trồng:

Phía Đông giáp Kênh 85 từ vị trí số 6 đến vị trí thứ 7 kích thước 58 mét.

Phía Tây giáp Kênh 84 từ vị trí số 1 đến vị trí số 4 kích thước 57 mét.

Phía Nam giáp phần đất ông Trương Thanh B quản lý, sử dụng từ vị trí số 4 đến vị trí số 3 kích thước 319 mét và vị trí số 8 đến vị trí số 7 kích thước 560 mét.

Phía Bắc giáp phần đất ông Lưu Thành H quản lý, sử dụng từ vị trí số 1 đến vị trí số 2 kích thước 313 mét và vị trí số 5 đến vị trí số 6 kích thước 567 mét.

Đoạn giữa từ vị trí số 2 đến vị trí số 3 kích thước 67 mét và vị trí từ số 5 đến vị trí số 8 kích thước 67 mét (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc chị Phạm Thị Mỹ K có trách nhiệm khai thác cây rừng tràm trồng trên đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi khai thác theo quy định. Chị Trần Ngọc T đại diện hộ nhận khoán có nghĩa vụ đảm bảo và thực hiện đầy đủ các thủ tục với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H để chị K thực hiện việc khai thác và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm nghiệp H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đảm bảo cho chị K khai thác theo quy định. Kể từ ngày chị T thực hiện xong thủ tục khai thác tràm giao chị K thì chị K phải có trách nhiệm khai thác trong 60 ngày.

2. Buộc chị Trần Ngọc T trả cho chị Phạm Thị Mỹ K 50 chỉ vàng 24k và 54.000.000 đồng.

3. Buộc chị Phạm Thị Mỹ K trả cho chị Trần Ngọc T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng.

Kể từ khi bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng bên có nghĩa vụ còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch chị Phạm Thị Mỹ K phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Trần Ngọc T phải chịu 16.250.000 đồng, chị T đã nộp tạm ứng án phí 23.585.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008363 ngày 29/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được khấu trừ, phần còn thừa chị T được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm chị K không phải chịu, đã dự nộp 300.000 theo biên lai thu tiền số 0004784 ngày 10/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được nhận lại.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Hải Hà