

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 60/2017/DS-ST

Ngày: 29/11/2017

*Về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng thành quả lao động
trên đất lâm nghiệp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Thiên Thơ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Hữu Hiệp

2. Ông Huỳnh Hữu Đoàn

-Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đà Lạ, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, Cà Mau.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin, kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 11 năm 2017 tại Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2017/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2017/QĐXX-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

-Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 11, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1949 - là vợ ông Đ (xin vắng mặt)

2. Anh Đoàn Văn N, sinh năm 1984 – là con ông Đ (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Phú B, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chị Lê Huỳnh N – là con ông Nước và bà Hạnh, trú cùng địa chỉ với ông N (xin vắng mặt).

4. Ông Quách Thanh V, sinh năm 1951 và vợ là bà Võ Kim H (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 13, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Bùi Duy Đ, sinh năm 1957 và vợ là bà Trần Thúy H, sinh năm 1958 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

3. Công ty U (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 15, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Nguyên đơn, ông Đoàn Văn Đ trình bày: Vào ngày 02/9/2016 ông có sang cho vợ chồng ông Lê Văn N và bà Huỳnh Thị Ngọc H phần đất lâm nghiệp do ông Đ đứng tên trong sổ hợp đồng giao khoán của Lâm ngư trường Sông Trẹm (nay là Công ty U) vào năm 1993, có Sổ hợp đồng số 198, khoảnh 2, tiểu khu 003, diện tích 58.241m², phần đất tọa lạc tại ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Mặt tiền hướng tây giáp lộ xe tuyến 7 Kinh dài 141,8 mét, mặt Hậu hướng đông giáp đất ông Bùi Duy Đ dài 141,8 mét, hướng bắc giáp giáp Kênh 25 dài 391,5 mét, hướng nam giáp với ông Lê Văn H dài 391,5 mét. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng bằng 800.000.000 đồng. Vợ chồng ông N đã trả cho ông Đ 02 lần với số tiền là 600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, ông N và bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sổ giao khoán. Phía ông Đ chịu chi phí sang tên với số tiền là 5.000.000 đồng. Hai bên làm tờ giao kèo ngày 02-9-2016 khi làm xong giấy tờ sang tên chuyển quyền thì ông N và bà H phải trả đủ số tiền còn lại cho ông Đ là 195.000.000 đồng. Nay ông N và bà H đã làm thủ tục sang tên xong và vợ chồng ông N đã quản lý sử dụng phần đất trên nhưng không trả số tiền còn lại cho ông Đ nên ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh giải quyết buộc ông Lê Văn N và bà Huỳnh Thị Ngọc H trả số tiền chuyển nhượng đất mà ông N và bà H còn nợ là 195.000.000 đồng. Trường hợp ông N và bà H không trả số tiền trên thì ông Đ yêu cầu ông N và bà H trả lại phần đất cho ông Đ, ông Đ sẽ trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho ông N và bà H.

-Bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Ông N xác định lời trình bày của ông Đ là đúng, hai bên có xác lập hợp đồng như ông Đ trình bày. Khi hai bên thỏa thuận thì diện tích đất sang nhượng 58.241m² với giá 800.000.000 đồng, bổ sung phần nhà 1.500.000 đồng, vồ composite 2.500.000 đồng, cây trồng trên đất 3.000.000 đồng nên tổng cộng 807.000.000 đồng, ông đã thanh toán cho ông Đ 607.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng, ông Đ bớt 5.000.000 đồng chi phí đi làm giấy tờ nên còn 195.000.000 đồng nhưng do khi đo đạc làm sổ giao khoán từ ông Đ sang cho ông N thì diện tích bị thiếu chỉ còn 43.924m² (thiếu 14.317m²) xem như số tiền 195.000.000 đồng này đối trừ phần diện tích đất bị thiếu. Mặt khác, trên phần đất bờ xáng giáp Kênh 25 nằm trong diện tích đất sang nhượng thì có 2 người quản lý sử dụng là ông Bùi Duy Đ trồng keo lai diện tích 9 m x 80m = 720m² và ông Quách Thanh V trồng chuối diện tích 9m x 160 = 1.440m² nên ông N có đặt ra việc này thì ông Đ có làm giấy ủy quyền lại cho ông N đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông V với ông Đ giao lại đất cho ông N.

Nay ông Đ yêu cầu ông N thanh toán cho ông số tiền 195.000.000 đồng ông không đồng ý vì ông Đ không giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận chuyển nhượng.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Quách Thanh V trình bày: Ông là người được Lâm trường S (nay là Công ty U) cho mượn phần đất bờ xáng ngang 9 mét, dài 160 mét, tổng diện tích 1.440m² từ năm 1992 để trồng chuối và dừa, việc mượn đất

chỉ nói miệng, không có giấy tờ nhưng với điều kiện là khi nhà nước lấy đất lại làm lộ thì không phải bồi thường thành quả lao động là cây cối hoa màu trên đất. Do ông V không có nhiều đất nên yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng đất, khi nào nhà nước cần thì ông trả lại.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Duy Đ trình bày: Năm 1993, ông Đ được Lâm trường S (nay là Công ty U) cho mượn phần đất bờ xáng ngang 9 mét, dài 76 mét, diện tích 648m² để trồng cây keo lai. Việc mượn đất không có làm giấy tờ nhưng khi nào nhà nước cần thì ông trả lại không yêu cầu bồi thường gì.

Bà Trần Thúy H thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Bùi Duy Đ, không có ý kiến khác.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án về cơ bản Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên đã để vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm này cũng do điều kiện khách quan vì vụ án có tính chất phức tạp, phát sinh nhiều người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ, buộc ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Bà Võ Thị H (vợ ông Đ), bà Huỳnh Thị Ngọc H (vợ ông N), chị Lê Huỳnh N (con ông N), anh Đoàn Văn N (con ông Đ), ông Bùi Duy Đ và vợ là bà Trần Thúy H, ông Quách Thanh V và vợ là bà Võ Kim H, Công ty U (*sau đây viết tắt là Công ty lâm nghiệp U*) có đơn đề nghị Tòa án hòa giải và xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xử vắng mặt các đương sự này, thông báo quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự xác định chỉ tranh chấp với nhau về số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động bằng 195.000.000 đồng, có nghĩa là tranh chấp thanh toán giá trị của hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp (đất rừng tràm) thuộc quyền quản lý của Công ty lâm nghiệp U. Đây là loại việc tranh chấp hợp đồng dân sự về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì Công ty lâm nghiệp U làm sổ giao khoán lại cho ông N ít hơn diện tích hai bên thỏa thuận từ 58.241m² còn 43.924m², ít hơn 14.317m² (đo thực tế 15.052m²).

Xét thấy, diện tích lâm phần mà ông Đ được Lâm ngư trường S (nay là Công ty U) giao khoán vào năm 1993 theo sổ hợp đồng số 198, khoảnh 2, tiểu khu 003, diện tích 58.241m², tọa lạc tại ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Tại tờ giao kèo mua bán đất ngày 02/9/2016 (bút lục số 67) giữa ông Đ và ông N bỏ trống không ghi phần thửa đất, khoảnh, tiểu khu nhưng trong quá trình tham gia tố tụng thì hai bên đều xác định đã thỏa thuận diện tích đất rừng sang nhượng là hết diện tích đất theo sổ giao khoán của ông Đ bằng 58.241m², giá chuyển nhượng: 800.000.000 đồng, phía ông N đã thanh toán trước 600.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục (làm xong sổ giao khoán) sẽ thanh toán dứt điểm. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bổ sung là ông N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ tiền nhà 1.500.000 đồng, tiền võ composite 2.500.000 đồng, cây trồng trên đất 3.000.000 đồng nên tổng số tiền mà ông N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ bằng 807.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng trừ đi chi phí cho ông N đi làm giấy tờ 5.000.000 đồng nên ông N còn phải thanh toán cho ông Đ theo thỏa thuận với số tiền bằng 195.000.000 đồng.

Nhận thấy, diện tích phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất rừng tràm thuộc quyền quản lý của Công ty lâm nghiệp U, đối tượng được giao khoán là đất rừng, người được giao khoán chỉ được chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nhưng phải được sự cho phép của Công ty lâm nghiệp U.

Việc phát sinh tranh chấp giữa các đương sự là khi thực hiện việc chuyển tên trong hợp đồng giao khoán cho ông N thì Công ty lâm nghiệp U không giao khoán phần diện tích thực tế bờ bao 25 và 7 kinh bằng 15.052m² với lý do là để phục vụ vào mục đích công cộng (phòng cháy, chữa cháy rừng và dân sinh sau này) mà chỉ giao phần diện tích đất để trồng rừng 43.924m² theo Công văn số 1474/UBND-NN ngày 11/6/2015 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Như vậy, xét thấy sự chênh lệch diện tích đất của việc chuyển nhượng thành quả lao động từ ông Đ sang ông N là do chủ trương của Nhà nước không phải là do lỗi của các bên tham gia xác lập hợp đồng. Thực tế, ông Đ chuyển nhượng cho ông N phần đất có diện tích 58.241m², việc chuyển quyền sử dụng trên đất rừng được ông Đ làm thủ tục bằng việc (thanh lý hợp đồng) chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa ông Đ với Công ty lâm nghiệp U, ông Đ đã giao trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty lâm nghiệp U và Công ty lâm nghiệp U chỉ giao khoán lại cho ông N phần đất có diện tích 43.924m² không đúng với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu. Như vậy, giá trị chuyển nhượng thành quả lao động mà các bên thỏa thuận bằng 58.241m² tương ứng với số tiền 800.000.000 đồng nên 43.924m² sẽ tương ứng 607.000.000 đồng (làm tròn số), ông N đã thanh toán cho ông Đ được 600.000.000 đồng nên ông N còn có nghĩa vụ phải thanh toán tiếp cho ông Đ số tiền bằng 7.000.000 đồng là đủ, tương ứng với phần diện tích đất mà ông N đã nhận.

Tại phiên tòa, đối với phần đất có diện tích 15.052m². Ông N xác định nếu Công ty lâm nghiệp U và ông Đ giao cho ông quản lý thì ông sẽ thanh toán cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Còn ông Đ xác định nếu Công ty lâm nghiệp U giao cho ông quản lý

thì ông sẽ không yêu cầu ông N thanh toán cho ông số tiền 195.000.000 đồng. Tại Công văn số 411/Cty ngày 13/10/2017 của Công ty lâm nghiệp U đã xác định: Phần diện tích đất này sẽ không giao khoán cho ông N mà do ông Đoàn Văn Đ, ông Quách Thanh V và ông Bùi Duy Đ đang canh tác ổn định, việc giao khoán đất này cho ai là thuộc thẩm quyền của Công ty lâm nghiệp U. Như vậy, đây là phần đất mà theo chủ trương của Nhà nước là không giao khoán cho ai nên không có căn cứ để hội đồng xét xử xử lý phần đất này giao cho ông Đ hay ông N mà căn cứ vào diện tích đất thực tế mà ông N được Công ty lâm nghiệp U giao khoán từ việc chuyển nhượng thành quả lao động của ông Đ để xử lý như trên là phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc ông N và bà H có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông số tiền 7.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đ kiện ông N đòi thanh toán số tiền 195.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận 7.000.000 đồng nên ông Đ phải chịu án phí phần không được chấp nhận là $188.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 9.400.000 \text{ đồng}$. Ông N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông Đ được Hội đồng xét xử chấp nhận là $7.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 350.000 \text{ đồng}$.

Đối với phần đất mà công ty không giao khoán có diện tích 15.052m^2 có liên quan đến ông Đ, ông N, ông V và ông Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Công ty lâm nghiệp U, nếu có tranh chấp thì phát sinh vụ kiện khác.

Báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 274, khoản 1 Điều 275 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đòi ông Lê Văn N thanh toán phần tiền trong hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất rừng. Buộc ông Lê Văn N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn Đ đòi ông Lê Văn N thanh toán số tiền 188.000.000 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 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 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đ phải chịu 9.400.000 đồng, ông đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0011298 ngày 22/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh với số tiền 300.000 đồng sẽ được đối trừ, ông Đ phải nộp tiếp số tiền 9.100.000 đồng. Ông N phải chịu 350.000 đồng (nộp án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh).

Án xử sơ thẩm các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 thoả 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 Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Thi hành án dân sự huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư;

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

Mai Thiên Thơ