TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐĂK LĂK

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

Bản án số: 88/2023/DS-PT
Ngày 15/02/2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
Nhượng hợp đồng liên kết"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dần và ông Trương Công Bình

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên là Thư ký Tòa án

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 15/02/2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:256/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc: " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng liên kết"; Do bản án dân sự sơ thẩm số:111/2021/DS-ST ngày 23/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:01/2023/QĐXXPT-DS ngày 03/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số:19/2023/QĐ-PT ngày 18/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H - Có mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã ET, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phú P - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023)

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C

Địa chỉ: Buôn B, xã EK, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T- Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020)

Địa chỉ: Buôn B, xã EK, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp TM

Đại chỉ: Số 315 đường G, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C1; Giám đốc Công ty- vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị T- Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/3/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày: Ngày 23/6/2013, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C 7,5ha đất trồng rừng nguyên liệu, mà ông C ký hợp đồng liên kết trồng rừng với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lâm trường TM (sau đây gọi tắc là Công ty TM); giá chuyển nhượng là 675.000.000đ; bà đã đặt cọc cho ông C 75.000.000đ; Khoản tiền còn lại, các bên thỏa thuận đến ngày 20/10/2013, bà sẽ thanh toán đủ cho ông C; Ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ông C đã chuyển giao diện tích đất trồng rừng cho bà quản lý, sử dụng nhưng giữa bà và ông C không đo đạc diện tích đất nêu thực địa; Diện tích đất trồng rừng ông C chuyển nhượng cho bà tại tiểu khu 123, thuộc thôn 8, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, do Công ty TM quản lý.

Sau khi bà quản lý, sử dụng diện tích đất trồng rừng nêu trên, thì có một số người dân tộc thiểu số đến lấn chiếm và tranh chấp quyền sử dụng đất với bà. Vì vậy, ngày 27/01/2016, bà và ông C viết lại hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất 08ha và thỏa thuận giá chuyển nhượng 560.000.000đ; Các bên sẽ tiến hành đo đạc lại diện tích trên thực địa và thanh toán tiền chuyển nhượng theo diện tích đo đạc; Sau khi viết lại hợp đồng, bà đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển đất trồng rừng cho ông C nhưng bà và ông C không tiến hành đo đạc diện tích đất trên thực địa; Cũng trong năm 2013, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 07ha đất trồng rừng tại tiểu khu 123, liền kề với diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông C; Thực tế diện tích đất rừng ông C chuyển giao cho bà khoảng 02ha, còn thiếu 06ha. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C phải chuyển giao cho bà diện tích trồng rừng còn thiếu 06ha hoặc ông C phải trả lại cho bà khoản tiền trị giá 06ha đất trồng rừng còn thiếu tại thời điểm hiện tại.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày: Diện tích đất trồng rừng mà vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho bà Trần Thị H, có nguồn gốc vợ chồng ông, bà cùng với ông Nguyễn Mạnh T1 nhận chuyển nhượng từ hợp đồng liên kết trồng rừng nguyên liệu giữa Công ty TM và vợ chồng ông Lê Văn K; Vợ chồng ông K chuyển nhượng hợp đồng, cho vợ chông ông, bà và ông T1 vào năm 2009; Ngay sau khi vợ chông ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 7,5ha đất trồng rừng, vợ chồng ông, bà đã chuyển giao đất cho bà H quản lý, sử dụng và bà H không có ý kiến gì; Do bà H chưa thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông, bà tiền chuyển nhượng diện tích đất trồng rừng nêu trên, nên ngày 27/01/2016, vợ chồng ông, bà viết lại hợp đồng cho bà H nhưng thực tế vợ chồng ông, bà và bà H không tiến hành đo đạc diện tích đất trên thực địa; Bà H đã sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông, bà từ năm 2013 và không có ý kiến gì. Vì vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TM trình bày: Diện tích đất trồng rừng mà ông C chuyển nhượng cho bà H vào năm 2013, là đất do Công ty TM quản lý, có nguồn gốc từ 12,85ha đất mà Công

ty ký hợp đồng giao khoán cho ông Lê Văn K trồng rừng nguyên liệu, được Công ty và ông K ký kết vào ngày 25/6/2006; Năm 2009, ông K chuyển hợp đồng nêu trên cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn T1; Năm 2013, ông C và ông T1 chuyển nhượng hợp đồng nêu trên, cho bà H; Việc bà H khởi kiện, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Bản án dân sự sơ thẩm số:111/2022/DS-ST ngày 23/9/2021 của TAND huyện Ea H'leo, tỉnh Đăk Lăk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147,Điều 157, Điều 161, Điều 165 BLTTDS; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 206, Điều 280, Điều 281, Điều 282, Điều 283 BLDS năm 2005.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn C phải giao thêm cho bà 06ha đất còn thiếu hoặc phải trả lại cho bà trị giá 06ha đất còn thiếu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2021, nguyên đơn là bà Trần Thị H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị H, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Ngày 23/7/2013, ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho bà Trần Thị H 7,5ha đất trồng rừng tại tiểu khu 123, thuộc thôn 8, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk; Diện tích đất nêu trên, có nguồn gốc nằm trong diện tích đất 12,85ha mà Công ty TM ký hợp đồng giao khoán đất cho ông Lê Văn K trồng rừng vào năm 2006; Sau khi ký hợp đồng, ông C đã chuyển giao diện tích đất nêu trên cho H quản lý, sử dụng từ năm 2013 và bà H không có khiếu nại gì về diện tích nêu trên; Năm 2019, bà H khởi kiện cho rằng ông C chuyển giao đất cho bà thiếu 06ha đất, là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Diện tích đất trồng rừng nguyên liệu 7,5ha tại tiểu khu 123,

thuộc thôn 8, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, mà ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho bà Trần Thị H vào ngày 23/7/2013, thuộc quyền sử dụng đất của Công ty TM và có nguồn gốc từ 12,85ha đất mà Công ty TM ký hợp đồng giao khoán đất cho ông Lê Văn K trồng rừng nguyên liệu, được Công ty và ông K ký kết tại hợp đồng số:22/HĐ-CT, ngày 25/6/2006; Năm 2009, ông K chuyển nhượng hợp đồng nêu trên ,cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Mạnh T1; Năm 2013, ông C và ông T1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị H hợp đồng nêu trên; Bà H khởi kiện cho rằng tổng diện tích đất bà nhận chuyển nhượng từ ông C và ông T1 15,5ha là không có căn cứ. Bởi lẽ, diện tích đất mà Công ty TM giao khoán cho ông K theo hợp đồng số:22/HĐ-CT tạm tính là 12,85ha, nên tổng diện tích đất ông C và ông T1 chuyển nhượng cho bà H không thể vượt quá 12,85ha.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông C và H đều thừa nhận, ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng đất trồng rừng được ký kết, ông C đã chuyển giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ tháng 7/2013 và bà H không có khiếu nại về diện tích đất được chuyển giao; Các bên cũng không đo đạc diện tích đất trên thực địa khi chuyển giao đất cho nhau; Như vậy, bà H thừa nhận việc ông C chuyển giao đất cho bà là đúng diện tích; Hơn nữa, bà H cũng thừa nhận, quá trình bà sử dụng diện tích đất nêu, một số người dân tộc thiểu số lấn, chiếm đất của bà.

Ngày 27/01/2016, ông C và bà H viết lại hợp đồng và thỏa thuận sẽ đo đạc lại diện tích đất trên thực địa nhưng sau đó các bên cũng không thực hiện đo đạc lại diện tích đất trên thực địa.

Sau khi bà H, ông C và ông T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hợp đồng liên kết, ngày 30/12/2016, Công ty TM, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H, đã lập biên bản chuyển giao diện tích theo hợp đồng liên kết cho bà H, tại khoảnh 14, tiểu khu 123, được đo đạc trên thực địa bằng máy định vị là 11,55ha; Bà H đồng ý với diện tích này và ký vào biên bản chuyển giao đất; Cũng trong ngày 30/12/2016, Công ty TM và bà H, đã ký hợp đồng kinh tế số:06/HĐKT-CT về việc Công ty TM giao diện tích đất nêu trên cho bà H trồng cây Cao Su trên đất; Quá trình sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2018, bà H không có khiếu nại về diện tích đất được chuyển giao; đến năm 2019, bà H khởi kiện cho rằng ông C chuyển giao đất cho bà thiếu 06ha đất, là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Biên bản chuyển giao diện tích đất nhận khoán, tại khoảnh 14, tiểu khu 123, thuộc thôn 8, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, được ký kết ngày 30/12/2016, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp TM bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn C; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn C phải giao thêm cho bà 06ha đất còn thiếu, tại tiểu khu 123 thuộc thôn 8, xã EN, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk hoặc phải trả lại cho bà trị giá 06ha đất còn thiếu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp tại biên lai số:0000448 ngày 18/10/2021, của Chi cục thi hành án dân sự huyện EH.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H’leo;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Huờn