

Bản án số: 109/2019/DS-PT

Ngày: 12 - 4 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp.

**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:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:*

Ông Chung Văn Kết

Bà Châu Minh Hoàng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Huệ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 3 và 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Ấp Ông N, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp Ông N, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau; văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018 (có mặt).

**- Bị đơn:** 1. Ông Ngô Anh P, sinh năm 1975 (có mặt).

2. Bà Lê Thị P1, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Có Luật sư Lê Thanh T, Văn phòng luật sư Lê Thanh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp Ông N, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Trần Thị P2, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (đã chết).

3. Bà Nguyễn Kiều N, sinh năm 1982 (có mặt ngày 13/3, vắng mặt ngày 12/4/2019);
4. Ông Phan Hoàng S, sinh năm 1982 (chồng bà N, vắng mặt);  
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ông N, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau.
5. Ông Trần Văn B, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã V, huyện N1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
6. Ban quản lý rừng phòng hộ N; địa chỉ: Khóm Sa Phô, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (viết tắt BQL rừng, vắng mặt).
7. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (cha ruột anh P, vắng mặt).
8. Chị Ngô Thị O, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 67, đường 14, phường B, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (em ruột anh P, vắng mặt).
9. Chị Ngô Thị X, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (em ruột anh P, vắng mặt).
10. Chị Ngô Thị C, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T1, huyện P, tỉnh Cà Mau; (em ruột anh P, vắng mặt).
11. Anh Ngô Văn T2, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (em ruột anh P, vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 03/01/2017 và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn M và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đầu tháng 10/2012 âm lịch (al), vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cõ cho ông Lê Văn M phần đất lâm nghiệp thuộc thửa 899A, diện tích thể hiện trên Sổ hợp đồng giao khoán là 2,5 ha do Ngô Anh P đứng tên (hiện tại phần đất thuộc thửa 198 + 199, khoảnh 71, Tiểu khu 147). Giá cổ 12 lượng vàng 24k (quy ra 450 triệu đồng), thời điểm cổ lần đầu không có làm giấy tờ. Đến ngày 24/10/2012 (al), ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 nhận thêm tiền cổ vuông 150 triệu đồng, có làm “giấy cổ vuông” và “giấy mượn vuông”, giá mượn 25 triệu đồng/năm. Do không có tiền thanh toán mượn vuông, ngày 20/11/2013 ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đồng ý chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho ông Lê Văn M bằng giá cổ là 600 triệu đồng, có văn bản “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp”. Ông Lê Văn M đã nộp đơn tại Ban quản lý rừng phòng hộ N để thay đổi tên trong sổ hợp đồng giao khoán. Do việc cấp sổ giao khoán theo đợt, không cấp riêng lẻ, cuối năm 2015 Ban quản lý rừng phòng hộ N hoàn tất hồ sơ đề cấp Sổ giao khoán cho ông Lê Văn M, một số chủ nợ của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 ngăn cản, Ban quản lý rừng phòng hộ N tạm dừng việc cấp sổ chuyển tên. Ngày 15/9/2016 Ban quản lý rừng phòng hộ N đã thực hiện việc đo đạc, cắm mốc ranh giới thửa đất cho tên ông Lê Văn M. Ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 thực hiện hợp đồng, bàn giao phần đất đã nhận chuyển nhượng thành quả lao động nêu trên.

*Tại đơn ngày 14/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 trình bày:*

Không thừa nhận có cổ vuông và chuyển nhượng đất với ông Lê Văn M. Năm 2015 làm ăn thất bại, bế nợ, chủ nợ là bà Lê Thị T và bà Nguyễn Kiều N. Để tránh bị xiết nợ từ bà Nguyễn Kiều N, nên có làm giấy chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp cho ông Lê Văn M, ngày làm giấy là 20/11/2015. Việc làm giấy mượn vuông không có thật, hợp đồng ghi lùi thời gian từ năm 2015 thành 2013. Thực tế ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 không nhận tiền mặt 600 triệu đồng từ ông Lê Văn M và bà Lê Thị T. Trước đó vợ chồng có nợ bà Lê Thị T tiền hụi, tiền vay hơn 03 tỷ đồng. Mẹ ruột ông Ngô Anh P là bà Trần Thị P có giao 01 phần đất diện tích khoảng 03 ha đứng tên Trần Thị P2, quy ra thành 70 lượng vàng 24k và 01 phần đất của vợ chồng ông Ngô Anh P cho bà T để xóa hết các khoản nợ. Khi làm giấy cổ vuông và giấy sang vuông cả vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cùng có ký tên. Cổ vuông năm 2012 với giá 12 lượng vàng 24k, đến nay chưa thanh toán vàng lại cho bà Lê Thị T và ông Lê Văn M, vì khi bà Trần Thị P2 giao đất vuông đã thỏa thuận xóa khoản nợ này. Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị Phương không đồng ý giao diện tích thực tế 3,53 ha đất theo yêu cầu của ông Lê Văn M, vì không có chuyển nhượng, không có nhận 600 triệu đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp, hợp đồng thuê mượn đất nói trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:*

Nội dung ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 trình bày không đúng. Đất vuông đứng tên bà Trần Thị P2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị T với giá 70 lượng vàng 24k (thực chất giá khoảng 30 lượng vàng 24k nhưng bà T chấp nhận giá 70 lượng vàng 24k), đây là giao dịch giữa bà với bà Trần Thị P2. Khi chuyển nhượng phần đất này bà Trần Thị P2 đã cố cho ông Trần Văn Bình với giá 07 lượng vàng 24k. Bà Lê Thị T phải bỏ ra số vàng 07 lượng vàng 24k để chuộc lại đất từ ông Trần Văn B, phần vàng còn lại đối trừ với phần nợ bà Trần Thị P2 còn thiếu. Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cho rằng đã xóa hết toàn bộ khoản nợ là không đúng. Hiện tại vợ chồng ông Ngô Anh P còn nợ bà Lê Thị T số tiền 3,2 tỷ đồng, 40 lượng vàng 24k và số tiền 900 triệu đồng.

Ngày 04/8/2017, bà Lê Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập nội dung: Bà Lê Thị T là chị ruột ông Lê Văn M. Do ông Lê Văn M có nợ tiền nên đã cắt khoảng 03 công đất ông Lê Văn M nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Ngô Anh P giao cho bà Lê Thị T để trừ nợ. Vợ chồng ông Ngô Anh P yêu cầu ông Lê Văn M trả lại phần đất, bà Lê Thị T không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án bà T đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

*Tại văn bản số 03/CV-BQL ngày 16/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ban quản lý rừng phòng hộ N trình bày:*

Việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp giữa Lê Văn M với vợ chồng Ngô Anh P, Lê Thị P1 là tự nguyện giữa 02 bên, có chứng nhận của Ban nhân dân ấp Trường T và Ủy ban nhân dân xã Lâm H, về mặt pháp lý là hoàn toàn phù hợp. Bên nhận khoán được chuyển nhượng thành quả lao động với các bên đủ điều kiện và phải đảm bảo thủ tục theo quy định. Việc cắt giao 03 công đất giữa ông Lê Văn M với bà Lê Thị T đơn vị không nhận được thông báo và việc tự

ý cắt đất là không đúng quy định. Việc ký kết hợp đồng giao khoán giữa các hộ nhận khoán phải đầy đủ thủ tục, phải thông qua Hội đồng xét duyệt (gồm Ban quản lý rừng và Ủy ban nhân dân xã), việc yêu cầu của ông M là có cơ sở vì: Có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đứng tên Ngô Anh P, Lê Thị P1 và được Ban nhân dân ấp Trường T, Ủy ban nhân dân xã Lâm H xác nhận. Đơn vị cũng đã lập thủ tục thanh lý hợp đồng với hộ ông Ngô Anh P và xác lập hợp đồng với ông Lê Văn M khi đủ điều kiện và không có khiếu nại. Ban quản lý rừng xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

*Tại Tờ trình và yêu cầu ngày 27/3/2017, bà Nguyễn Kiều N trình bày:*

Vợ chồng bà Nguyễn Kiều N có nhận cổ phần đất từ vợ chồng ông Ngô Anh P với giá 200 triệu đồng, có giấy cổ đất và xác nhận của bàn cận, kế cận, đại diện Ban nhân dân ấp Trường T. Thời hạn cổ đất 03 năm, tính từ ngày 09/9/2011, hồ sơ giấy tờ đất (Sổ giao khoán) hiện nay bà N đang giữ. Sau khi cổ đất, vợ chồng ông Ngô Anh P có thuê lại phần đất để canh tác giá 40 triệu đồng/năm. Đến nay đã 06 năm thuê đất với số tiền 240 triệu đồng, đã trả được 70 triệu đồng, còn nợ 170 triệu đồng, tổng số tiền cổ đất và mướn ruộng là 370 triệu đồng. Bà Nguyễn Kiều N yêu cầu vợ chồng ông Ngô Anh P thanh toán số tiền 370 triệu đồng.

*Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 24/4/2017, ông Trần Văn Bình trình bày:*

Ông Trần Văn Bình có nhận cổ một phần đất của bà Trần Thị P2, tọa lạc tại ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N với giá 07 lượng vàng 24k, có làm giấy, có chữ ký của bà Trần Thị P2 và xác nhận của địa phương. Người trực tiếp giao dịch là vợ chồng ông Ngô Anh P. Sau đó ông nhượng lại phần đất cổ cho bà Bào Thị Đ ở rạch Cá Ngát với giá 07 lượng vàng 24k, đã trả được 03 lượng vàng 24k, còn nợ 04 lượng vàng 24k. Ông Trần Văn Bình xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, kể cả hòa giải và xét xử.

*Tại Tờ trình và yêu cầu ngày 27/3/2017, bà Trần Thị P2 trình bày:*

Bà Trần Thị P2 có giao 01 phần đất diện tích khoảng 03 ha do bà đứng tên, quy ra giá 70 lượng vàng 24k cho bà Lê Thị T để xóa hết nợ của bà Trần Thị P2 và khoản nợ 12 lượng vàng 24k của vợ chồng ông Ngô Anh P. Việc bà Lê Thị T, ông Lê Văn M không đồng ý trừ nợ cho vợ chồng ông Ngô Anh P 12 lượng vàng 24k là không đúng. Yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ khởi kiện của ông Lê Văn M và bà Lê Thị T.

*Tại bản tự khai ngày 07/9/2018, ông Ngô Minh Hoàng trình bày:*

Đã giao phần đất cho bà Lê Thị T để xóa khoản nợ 12 lượng vàng 24k của bà Lê Thị P1 và ông Ngô Anh P, nhưng bà Lê Thị T, ông Ngô Văn M không xóa nợ. Ông Ngô Minh Hoàng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, cả hòa giải và xét xử.

*Tại bản tự khai ngày 07/9/2018, của ông Ngô Văn T; ngày 07/9/2018, của bà Ngô Thị X; ngày 15/9/2018, của bà Ngô Thị O; ngày 21/9/2018, của bà Ngô Thị C:*

Tất cả đều đồng ý theo trình bày của bà Trần Thị P2 và ông Ngô Minh Hoàng, không trình bày thêm và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, cả hòa giải và xét xử.

Tại bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N; căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 70, Điều 84 của Luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2005; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M. Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp lập ngày 20/11/2013 giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 giao cho ông Lê Văn M thành quả lao động gắn liền với phần đất (nhà, cây nước ngầm, cống xổ vuông và cây cối có trên phần đất được thể hiện tại biên bản định giá tài sản) nguyên trước đây do ông Ngô Anh P đứng tên trong Sổ hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ N, thuộc thửa 899A tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N.

Ngày 15/9/2016 Ban quản lý rừng phòng hộ N lập biên bản cắm mốc thể hiện vị trí đất thuộc thửa (198 + 199), khoảnh 71, tiểu khu 147, tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Phía Bắc giáp thửa 42, khoảnh 70, tiểu khu 147; phía Nam giáp Vàm Trũng; phía Tây giáp thửa 57, khoảnh 71, tiểu khu 147 và giáp thửa 101; phía Đông giáp thửa 92 + 142, khoảnh 71, tiểu khu 147. Theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích 3,53 ha. Hiện nay Ban quản lý rừng phòng hộ huyện N chưa ký lại hợp đồng giao khoán nhưng biên bản cắm mốc thể hiện tên người nhận khoán là ông Lê Văn M.

2. Ông Lê Văn M được quản lý, được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất lâm nghiệp. Buộc ông Lê Văn M có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 tổng trị giá tài sản trên đất gồm: trị giá căn nhà, trị giá cây ăn trái, trị giá cây nước ngầm bằng 41.988.900 đồng (*Bốn mươi một triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T; nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án; chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 31 tháng 10 năm 2018, bị đơn Ngô Anh P, Lê Thị P1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ khởi kiện của ông Lê Văn M, giữ y phần đất có diện tích 2,50 ha, theo sổ hợp đồng khoán đất lâm nghiệp đứng tên chủ hộ là Ngô Anh P thuộc thửa số 899A, khoảnh 71, tiểu khu 147, tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Lý do:

- Số tiền trong đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp ông Lê Văn M chưa trả.

- Tự bà Lê Thị T đòi trừ tiền mua bán đất lâm nghiệp với tiền nợ cầm cố, mượn vuông 12 cây vàng bằng 450.000.000 đồng. Giữa Ngô Anh P với Lê Văn M

không có thỏa thuận đôi trừ thì bà Lê Thị T với ông Lê Văn M đôi trừ là không đúng.

- Giấy mượn vuông ngày 24/10/2012 và giấy cổ đất ngày 24/10/2014 ông Ngô Anh P không biết, là chứng cứ giả để chứng minh Lê Văn M trả Ngô Anh P 600.000.000 đồng. Yêu cầu đưa ra bản gốc để giám định chữ ký.

- Trước có vay tiền của Lê Thị T với Lê Văn M, lãi lên cao không có tiền trả nên mẹ là Trần Thị P2 có giao 03 ha đất rừng để trừ hết nợ. Ông Lê Văn M cung cấp giấy tờ nợ là phô tô, hoặc tự ký nên không biết.

- Thực chất không bán đất cho Lê Văn M. Ký vào đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp là vì: Trước đó có cổ vuông cho bà Nguyễn Kiều N 200.000.000 đồng và giao sổ xanh cho bà Nguyễn Kiều N giữ. Bà Nguyễn Kiều N xiết nợ đòi lấy đất, lúc đó do bế nợ, ông Lê Văn M kêu ký đơn chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp cho ông. Ông Lê Văn M hứa từ ngày 01/01/2015 đến 01/4/2015 sẽ trả tiền cho bà Nguyễn Kiều N (bà Nguyễn Kiều N đồng ý không lấy đất), nếu không trả tiền cho bà Nguyễn Kiều N thì ông Lê Văn M trả tiền cho bà Nguyễn Kiều N và lấy sổ xanh về tính toán giá cả mua bán. Lúc ký đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động là chưa có nội dung, chưa ghi ngày tháng năm. Sau này ông Lê Văn M ghi lùi ngày tháng năm.

- Đất thửa 899A, khoảnh 71, tiểu khu 147, trong đơn ghi 889 không ghi tứ cận, khoảnh, tiểu khu ... Đơn ngày 20/11/2013 đến 10/01/2014 mới xác nhận, UBND xã Lâm H ký tên đóng dấu, không ghi ngày tháng năm.

- Ông Lê Văn M cắt đất cho bà Lê Thị T ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có phản đối, chính quyền địa phương đến can thiệp.

- Nếu ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có bán đất thì phải bán cả nhà, công xỏ vuông, cây rừng trên đất, hợp đồng không thể hiện chứng tỏ không bán đất.

Ngày 31 tháng 10 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều N có đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của ông Lê Văn M, giữ nguyên phần đất cho Ngô Anh P. Yêu cầu Ngô Anh P, Lê Thị P1 thanh toán đủ tiền cổ đất và mức đất 370.000.000 đồng hoặc giao đất lại tôi đúng cam kết đã ký. Lý do:

- Bà Nguyễn Kiều N nhận cổ đất của Ngô Anh P, Lê Thị P1 trước và đang giữ bản gốc sổ hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp do ông Ngô Anh P đứng tên, yêu cầu bảo vệ quyền lợi cho bà.

- Thực sự Ngô Anh P, Lê Kiều Phương không chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp, đơn chuyển nhượng ông Lê Văn M đưa ra là đơn không có thật.

- Yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp giữa Ngô Anh P, Lê Thị P1 với Lê Văn M để Ngô Anh P, Lê Thị P1 có điều kiện thực hiện hợp đồng cổ đất với bà Nguyễn Kiều N.

- Không hiểu việc nộp án phí để được Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lê Thị T đại diện theo ủy quyền của Lê Văn M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 giao đất đã chuyển nhượng thành quả lao động cho ông Lê Văn M theo hợp đồng.

Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Thừa nhận có ký giấy chuyển nhượng thành quả lao động cho ông Lê Văn M nhưng thực chất không chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp. Ông Lê Văn M không trả tiền cho vợ chồng Ngô Anh P, Lê Thị P1.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 tranh luận cho rằng:

- Quan hệ cổ đất, mướn vuông giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 và quan hệ chuyển nhượng thành quả lao động là 02 quan hệ khác nhau. Việc vợ chồng Ngô Anh P, Lê Thị P1 ký hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất là có, nhưng không nhận tiền mặt mà trừ vào tiền cổ đất, mướn vuông. Do đó đề nghị tách ra giải quyết riêng đối với từng quan hệ.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất 20/11/2013 không đúng quy định về hình thức, nội dung ghi không đúng thửa đất, không đầy đủ về tài sản nhà, vật kiến trúc trên đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất có tranh chấp vì sổ hợp đồng giao khoán do bà Nguyễn Kiều N giữ nên hợp đồng chuyển nhượng đất không hợp pháp.

- Việc vợ chồng Ngô Anh P, Lê Thị P1 nợ bà Lê Thị T, bà Lê Thị T đã lấy đất trừ nợ rồi, lại lấy thêm đất lần 2, do đó việc Ban quản lý rừng phòng hộ N đo đất giao cho Lê Văn M là đo đất phần trừ nợ của bà Trần Thị P2 mẹ ông Ngô Anh P. Yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản gốc giấy mướn đất để giám định vì Ngô Anh P không ký tên.

Từ đó, Luật sư đề nghị sửa án sơ thẩm, Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/11/2013 giữa ông Lê Văn M với vợ chồng Ngô Anh P, Lê Thị P1. Tách quan hệ nợ cổ và mướn đất với quan hệ chuyển nhượng đất giải quyết riêng.

Bà N tại phiên tòa ngày 13/3/2019 giữ yêu cầu kháng cáo, tại phiên tòa hôm nay bà N vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 và bác yêu cầu kháng cáo của người liên quan bà Nguyễn Kiều N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Lê Văn M khởi kiện buộc vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 thực hiện hợp đồng, giao diện tích 2,5 ha đất lâm nghiệp, thửa 899A, tại ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N do ông Ngô Anh P đứng tên Sổ hợp đồng giao khoán đất rừng với Ban quản lý rừng phòng hộ N năm 2006. Lý do năm 2012 ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cố phần đất rừng trên cho ông Lê Văn M giá 12 lượng vàng 24k

(quy ra tiền bằng 450.000.000 đồng). Ngày 24/10/2012 ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 nhận thêm tiền cổ đất 150.000.000 đồng (Tổng cộng hai lần là 600.000.000 đồng). Cùng ngày Ông Lê Văn M cho ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 thuê lại phần đất để canh tác giá 25.000.000 đồng/năm. Đến ngày 20/11/2015, ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đồng ý chuyển nhượng thành quả lao động tại phần đất nêu trên bằng với giá cổ đất 600.000.000 đồng, có Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp ký ngày 20/11/2013, có chữ ký giáp ranh của bà Trần Thị P2, ông Nguyễn Thế H; xác nhận của Trưởng ấp Trường T ông Lê Trường G, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lâm H ông Nguyễn Thanh G và thủ tục đã được đăng ký tại Ban quản lý rừng phòng hộ N. Ngày 15/9/2016 Ban quản lý rừng phòng hộ N đo đạc thực tế, cắm mốc diện tích là 3,55 ha, thuộc thửa 189 + 199, khoảnh 71, tiểu khu 147, ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N.

Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 thừa nhận có ký Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp. Nhưng thời gian ký vào 20/11/2015, mục đích để tránh việc xiết nợ của bà Nguyễn Kiều N. Thực tế, không có việc chuyển nhượng đất. Ông Lê Văn M không có trả tiền cho ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 600.000.000 đồng. Các giấy cổ đất và mướn đất ông Ngô Anh P không ký tên, do ông Lê Văn M tự làm lụi ngày chứ không có thật. Từ đó, ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 không đồng ý giao đất rừng cho ông Lê Văn M, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp ngày 20/11/2013 đã ký giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1.

[2] Xét thấy, tranh chấp giữa ông Lê Văn M với ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là tranh chấp việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp thuộc quyền quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ N và chính quyền xã Lâm H huyện N. Năm 2006, Ban quản lý rừng phòng hộ N cấp Sổ giao khoán đất rừng cho ông Ngô Anh P đứng tên canh tác, quản lý, bảo vệ rừng. Người được giao khoán có quyền chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp là có căn cứ, đúng pháp luật. Không phải tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 và Luật sư đặt ra.

[3] Xét việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp nhận thấy: Ngày 20/11/2013, giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có ký kết “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp”, bằng văn bản theo mẫu quy định của Ban quản lý rừng phòng hộ N. Nội dung ông Ngô Anh P và vợ bà Lê Thị P1 đang nhận khoán đất lâm nghiệp đồng ý chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho ông Lê Văn M, giá 600.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền. Văn bản này có đủ chữ ký của người chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1; người chứng kiến là các hộ kế cận ông Nguyễn Thế H, bà Trần Thị P2; người nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn M. Văn bản được Trưởng ấp Trường T ông Lê Trường G ký xác nhận ngày 10/01/2014 và Chủ tịch xã Lâm H ông Nguyễn Thanh G ký đóng dấu. Việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp đã được đăng ký tại Ban quản lý rừng phòng hộ N, được đơn vị chủ rừng xem xét đủ điều kiện, đồng ý cho chuyển nhượng và đã thực hiện đo

đặc thực địa, cầm mốc giao đất cho người chuyển nhượng là ông Lê Văn M ngày 15/9/2016. Mặt khác tại Công văn số 211/CV-CCTHA ngày 29/12/2016 về kết quả xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N thì phần đất nhận khoán của ông Ngô Anh P đã chuyển nhượng vào ngày 10/01/2014. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp ngày 20/11/2013, giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là có thực tế, hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự (2005), các Điều 70, 84 Luật bảo vệ phát triển rừng (2005). Án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N chấp nhận việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp giữa Lê Văn M với Ngô Anh P, Lê Thị P1 là giao dịch hợp pháp, có hiệu lực pháp luật thi hành là có căn cứ đúng pháp luật. Không có cơ sở để chấp nhận tranh luận của Luật sư cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có vi phạm hình thức, nội dung để hủy hợp đồng, cũng như kháng cáo của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn M.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn và tranh luận của Luật sư cho rằng không có việc thanh toán 600.000.000 đồng tiền mặt giữa ông Lê Văn M với ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 trong việc chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp, mà do ông Lê Văn M, bà Lê Thị T tự ý trừ vào tiền nợ cổ đất, mượn vuông nên không đồng ý chuyển nhượng, giao đất. Nhận thấy, việc cổ đất lần đầu ông Ngô Văn M xác định giá 12 lượng vàng 24k, không có giấy tờ. Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cho rằng là nợ của bà Lê Thị T nhưng không được bà Lê Thị T thừa nhận. Sau đó ông Lê Văn M đưa thêm tiền cổ đất 150.000.000 đồng ngày 24/10/2012 có giấy cổ vuông do ông Lê Văn M cùng vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cùng ký tên, có xác nhận của những người kế cận và đại diện ban nhân dân ấp ký tên thể hiện rõ nội dung: Vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cổ cho ông Lê Văn M phần đất giá 12 lượng vàng 24k, có nhận thêm 150.000.000đ, đã nhận đủ tiền và vàng. Đồng thời tại giấy mượn vuông ngày 24/10/2012 có nội dung: Cổ cho chú Lê Văn M miếng đất, lần đầu có lấy đủ số vàng 12 cây vàng 24k và lần sau lấy thêm 150.000.000 đồng, nhận đủ tiền, vàng hai lần. Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cho rằng các giấy mượn đất, mượn vuông ngày 24/10/2012 và ngày 10/01/2014 ông Ngô Anh P không ký tên yêu cầu bà Lê Thị T cung cấp bản chính để giám định chữ ký. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà Lê Thị T ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đều không cung cấp được bản chính, nên không thực hiện việc giám định được. Xét chữ ký tên ông Ngô Anh P trong các giấy nêu trên có phải do ông Ngô Anh P trực tiếp ký hay do ai khác ký thay, thì cũng không làm thay đổi nội dung việc giao nhận tiền. Bởi lẽ, trong các giấy này bà Lê Thị P1 thừa nhận bà có ký tên. Hơn nữa, tại Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp ngày 20/11/2013, có cả ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 cùng ký tên thể hiện nội dung do hoàn cảnh khó khăn nên sang phần đất cho ông Lê Văn M giá 600.000.000 đồng, đã nhận đủ số tiền. Giả sử chấp nhận lời khai của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 về số vàng 12 cây là nợ của bà Lê Thị T, thì tại thời điểm ký tên vào các giấy cổ vuông, mượn vuông cũng thể hiện ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đã thống nhất chuyển giao nghĩa vụ từ vàng nợ của bà Lê Thị T sang vàng cổ đất của ông Lê Văn M. Tương tự như vậy, khi lập giấy Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất

lâm nghiệp thể hiện rõ ý chí của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 thống nhất 12 cây vàng và 150.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng thành quả lao động trên đất. Do vậy, với các chứng cứ bằng văn bản nêu trên, có đủ cơ sở kết luận ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thành quả lao động 600.000.000 đồng từ ông Lê Văn M. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 và đề nghị của Luật sư về việc chuyển nhượng đất ông Lê Văn M chưa thanh toán tiền.

[5] Như đã nhận định phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực thực hiện. Hiện tại phía ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đang quản lý đất, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M buộc ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 giao đất là có căn cứ. Do trên đất có tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng chuyển nhượng không quy định rõ, Án sơ thẩm buộc ông Lê Văn M trả tiếp bằng tiền cho ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 theo trị giá của kết quả định giá là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông M và bà Phương.

[6] Tại phiên tòa Luật sư và bà Lê Thị P1 xác định đang nợ Ngân hàng chính sách xã hội huyện N 25.000.000 đồng, cấp sơ thẩm chưa đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, yêu cầu được xem xét. Xét thấy nợ tiền vay Ngân hàng của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là nợ vay tín chấp, không liên quan đến việc thế chấp đất hoặc tài sản trên đất, nên không liên quan đến vụ án và việc giải quyết vụ án. Do vậy, không cần phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng tại vụ án này.

[7] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Kiều N thấy rằng: Quan hệ cầm cố đất giữa bà Nguyễn Kiều N với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là quan hệ độc lập. Ở cấp sơ thẩm bà Nguyễn Kiều N có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, nhưng bà Nguyễn Kiều N không thực hiện nghĩa vụ dự nộp tạm ứng án phí theo quy định nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Kiều N tại vụ án này là đúng. Tại đơn kháng cáo bà Nguyễn Kiều N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1. Như đã phân tích trên, do hợp đồng giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 là hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất lâm nghiệp đã có hiệu lực pháp luật buộc phải thực hiện nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kiều N. Riêng đối với việc bà Nguyễn Kiều N nhận cố đất và vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 còn nợ tiền, bà Nguyễn Kiều N có quyền khởi kiện ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 bằng vụ kiện khác.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 của Bộ luật Dân sự (2005); Điều 70; Điều 84 Luật bảo vệ và phát triển rừng (2005); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1, bà Nguyễn Kiều N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M. Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lâm nghiệp lập ngày 20/11/2013 giữa ông Lê Văn M với vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 có trách nhiệm giao cho ông Lê Văn M thành quả lao động và tài sản gắn liền với phần đất (nhà, cây nước ngầm, cống xổ vuông và cây cối có trên phần đất được thể hiện tại biên bản định giá tài sản) nguyên trước đây do ông Ngô Anh P đứng tên trong Sổ hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ N thuộc thửa 899A tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N.

Theo biên bản cắm mốc ngày 15/9/2016 của Ban quản lý rừng phòng hộ N thể hiện vị trí đất thuộc thửa (198 + 199), khoảnh 71, tiểu khu 147, tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Phía Bắc giáp thửa 42, khoảnh 70, tiểu khu 147; phía Nam giáp Vàm Trũng; phía Tây giáp thửa 57, khoảnh 71, tiểu khu 147 và giáp thửa 101; phía Đông giáp thửa 92 + 142, khoảnh 71, tiểu khu 147. Theo đo đạc thực tế thì toàn bộ phần đất có diện tích 3,53 ha tọa lạc ấp Trường T, xã Lâm H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Hiện nay Ban quản lý rừng phòng hộ N chưa ký lại hợp đồng giao khoán nhưng biên bản cắm mốc thể hiện tên người nhận khoán là ông Lê Văn M.

Ông Lê Văn M được quản lý, được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất lâm nghiệp. Buộc ông Lê Văn M có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 tổng trị giá tài sản trên đất gồm trị giá căn nhà, trị giá cây ăn trái, trị giá cây nước ngầm bằng 41.988.900 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi một triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm đồng*).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 phải chịu 300.000đ; bà Nguyễn Kiều N phải chịu 300.000đ. Ông Ngô Anh P, bà Lê Thị P1 đã dự nộp 300.000đ tại biên lai số 0016188 ngày 05/11/2018 và bà Nguyễn Kiều N đã dự nộp 300.000đ tại biên lai số 0016186 ngày 02/11/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N được chuyển thu án phí.

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

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện N;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**Trần Trọng Nhân**