

Bản án số: 57/2025/DS-PT

Ngày: 14 - 02 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 544/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 565/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Hoàng L, sinh năm: 1959 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Việt K, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Lê Thanh Thuận và Luật sư Châu Long Mỹ - thuộc Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Số 96, Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi, (xin vắng).

Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh C ..

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Việt K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2023, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Đặng Hoàng L trình bày:

Vào năm 1999, ông và ông Nguyễn Việt K có thoả thuận, thống nhất việc chuyển nhượng hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp, với giao kèo là ông Nguyễn Việt K chuyển nhượng phần đất 10 héc ta với giá 100 chỉ vàng 24k, phần đất này nằm trong phần đất ông K được giao khoán với tổng diện tích 28 héc ta, tọa lạc tại khoảnh 37, Tiểu khu 084, thuộc Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi. Khi xác lập hợp đồng ông L giao cho ông K 02 chỉ vàng 24k, đến khi ông K cho công nhân vào thi công đào kênh, nương bao chu vi toàn bộ phần đất 28 héc ta thì ông L giao cho ông K tiếp số vàng 48 chỉ 24k và ông đã giao cho ông K xong; phần còn lại 50 chỉ vàng 24k ông L sẽ giao cho ông K khi kết thúc việc đào kênh, bao chu vi xong và giao cho ông 10 héc ta đất rừng giao khoán trong tổng số 28 héc ta.

Đến khi đào kênh bao chu vi, đào kênh nương xong thì ông K cố tình lánh mặt, không tiếp tục nhận vàng cũng không giao phần đất 10 héc ta cho ông L canh tác, quản lý. Năm 2022, ông có khởi kiện ông K ra Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển để giải quyết tranh chấp, sau đó ông L rút đơn lại để thoả thuận với ông K nhưng không thoả thuận được.

Trong đơn khởi kiện ông Đặng Hoàng L yêu cầu ông Nguyễn Việt K có nghĩa vụ giao 10 héc ta đất rừng giao khoán cho ông quản lý, canh tác. Trường hợp ông K không đồng ý giao đất thì ông L yêu cầu ông K giao lại phần vàng đã nhận là 50 chỉ vàng 24k. Tại phiên toà, ông Đặng Hoàng L xin rút lại yêu cầu ông Nguyễn Việt K tiếp tục thực hiện hợp đồng giao 10 héc ta đất rừng giao khoán cho ông quản lý, canh tác và xin rút lại một phần yêu cầu ông K trả 50 chỉ vàng 24k, ông chỉ yêu cầu ông K trả cho ông 29 chỉ vàng 24k mà ông K thừa nhận có nhận của ông, ông xin rút lại một phần yêu cầu ông K trả 21 chỉ vàng 24k.

Đối với bị đơn Nguyễn Việt K: Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển đã tổng đạt các thông báo tham gia các phiên hoà giải, tham gia phiên toà nhưng ông K vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi: tại Văn bản số 130/BQLĐM-KTQLBVR, ngày 24 tháng 7 năm 2024 xác định năm 1999, ông Nguyễn Việt K và ông Đặng Hoàng L có lập hợp đồng chuyển nhượng 10 héc ta phần đất rừng giao khoán cho ông ông K nhưng không thông qua Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi, Ban Quản lý không thống nhất với giao dịch này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi xin vắng mặt tại phiên toà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng L đối với ông Nguyễn Việt K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Việt K trả cho ông Đặng Hoàng L 29 chỉ vàng 24k.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Hoàng L về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 10 héc ta đất rừng giao khoán. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Đặng Hoàng L yêu cầu ông Nguyễn Việt K trả cho ông số vàng đã nhận để chuyển nhượng đất rừng giao khoán là 21 chỉ vàng 24k.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/11/2024, ông Nguyễn Việt K là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đồng ý về việc ông K hoàn trả 22 chỉ vàng 24k, số vàng còn lại nếu như ông tìm được giấy tờ liên quan đến việc ông K nhận 50 chỉ vàng thì ông L sẽ tiếp tục khởi kiện.

- Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo; ông L rút lại yêu cầu khởi kiện liên quan đến phần đất, chỉ yêu cầu ông K trả lại vàng, ông K đồng ý nếu như ông L xuất trình chứng từ hợp lệ từ việc ông K nhận vàng, do thời gian lâu ông K không nhớ đã nhận từ ông L bao nhiêu vàng. Theo hồ sơ thì ông K nhận từ ông L 23 chỉ vàng 24k (thể hiện ở hai biên nhận), ông L mượn lại 01 chỉ, nay ông K đồng ý trả cho ông L 22 chỉ vàng 24k.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: 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.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn; miễn án phí dân sự có giá ngạch cho ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Việt K nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn Đặng Hoàng L khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Việt K thực hiện theo thỏa thuận về việc “chuyển nhượng hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp”, theo nội dung hợp đồng thì ông K chuyển nhượng cho ông L 10 héc ta đất rừng giao khoán, cho nên yêu cầu ông K giao 10 héc ta đất cho ông L; trường hợp ông K không đồng ý giao đất thì ông L yêu cầu ông K giao trả lại phần vàng đã nhận là 50 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: không yêu cầu ông K giao 10 héc ta đất và không yêu cầu hoàn trả 21 chỉ vàng 24k; ông L chỉ yêu cầu ông K hoàn trả lại 29 chỉ vàng 24k mà ông K thừa nhận có nhận từ ông L.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Việt K

- Ông K kháng cáo, cho rằng ông L vi phạm hợp đồng nên ông K không có nghĩa vụ gì với ông L. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K thay đổi nội dung kháng cáo, đồng ý hoàn trả vàng cho ông L nếu như ông L xuất trình được chứng cứ, chứng từ hợp lệ về việc ông K đã nhận vàng từ ông L.

Tranh chấp giữa các đương sự liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất lâm nghiệp nhận khoán, thể hiện tại “Giấy giao kèo chuyển nhượng hợp đồng đất lâm nghiệp”; do đó, Hội đồng xét xử xem xét nội dung hợp đồng này nhận thấy, ông K được Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi ký hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp, ông K chuyển nhượng hợp đồng giao khoán 10 héc-ta đất cho ông L là không đúng quy định pháp luật, bởi vì đất lâm nghiệp ông K được Ban Quản lý rừng giao khoán, nhưng ông K tự ý chuyển nhượng lại hợp đồng giao khoán cho ông L khi chưa có ý kiến của Ban Quản lý rừng; vì vậy, hợp đồng vô hiệu tại thời điểm ký kết. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận và thống nhất: ông K hoàn trả cho ông L 22 chỉ vàng 24k, thỏa thuận của hai đương sự là tự nguyện không trái pháp luật, do đó ghi nhận sự thỏa thuận này. Ông K có trách nhiệm hoàn trả cho ông L 22 chỉ vàng 24k.

Đối với số vàng còn lại theo như ông L trình bày là ông K đã nhận 50 chỉ vàng 24k (trừ 01 chỉ ông L mượn lại), nếu sau này có chứng từ ông L có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

- Đối với nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông K chịu án phí có giá ngạch là đúng quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông K là người cao tuổi, tại giai đoạn phúc thẩm ông K có đơn xin miễn giảm án phí, căn cứ điểm b Điều 12 Nghị quyết số 326, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông K.

[4] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông K; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, ông K không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt K; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiến ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn. Và về phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng L đối với ông Nguyễn Việt K.

Ông Nguyễn Việt K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đặng Hoàng L 22 (hai mươi hai) chỉ vàng 24k.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng L về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 10 héc-ta đất rừng giao khoán.

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Đặng Hoàng L về yêu cầu ông Nguyễn Việt K hoàn trả 21 chỉ vàng 24k.

2. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đặng Hoàng L không phải chịu; ông Nguyễn Việt K được miễn.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Việt K không phải chịu.

3. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực 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 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.

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

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hiền

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiển;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thị Hiền

THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập – Đình Cẩm Đào

Nguyễn Thị Hiền

THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập – Đình Cẩm Đào

Nguyễn Thị Hiền