

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 31/2019/DS-ST

Ngày 18-12-2019

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng
thành quả lao động trên đất; tranh chấp
tiền cọc; tranh chấp tiền hụi và yêu cầu
đòi lại thành quả lao động trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đính.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Như Học;
Ông Võ Minh Út.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Công là Thư Ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 18 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất; tranh chấp tiền cọc; tranh chấp tiền hụi và yêu cầu đòi lại thành quả lao động trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2019/QĐ-ST ngày 13/11/2019 và Thông báo dời ngày xét xử số 10/TB-TA ngày 27 tháng 11 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1975 (có mặt).

Bị đơn: Ông Châu Quốc Kh, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Kiều T2, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng cư trú : Ấp Tr, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Ban quản lý rừng phòng hộ N (có đơn xin vắng).

Địa chỉ trụ sở: Ấp Tr, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Châu Minh H, sinh năm 1996 và chị Châu Tú A, sinh năm 2001 (con ông Kh, bà T2); Địa chỉ: Ấp Tr, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Châu Lê Th2, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Hoàng T3, sinh năm 1958 (chồng bà Th2); địa chỉ: Khóm 5, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đăng T và Nguyễn Thị Th đồng trình bày yêu cầu:

Vợ chồng ông Nguyễn Đăng T với vợ chồng ông Châu Quốc Kh thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp Trường Đức - xã Lâm Hải - huyện Năm Căn - tỉnh Cà Mau diện tích 41.257m², giá chuyển nhượng 1.270.000.000 đồng (bao gồm tính luôn 7.000m² của bà Châu Lê Th2), trường hợp đo đạc nếu diện tích nhiều hơn thì trả 01 công tầm lớn là 43.000.000 đồng, nếu thiếu diện tích thì trừ lại giá như trên; loại đất rừng tôm kết hợp, phần đất thuộc quyền quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ N.

Sau khi thỏa thuận, ngày 22/8/2018 âm lịch (âl) đôi bên lập hợp đồng viết tay để đặt cọc và chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nuôi trồng thủy sản (NTTS), có địa phương ký chứng kiến, vợ chồng ông T đặt cọc 780.000.000 đồng và nhận đất canh tác, ngày 07/9/2018 âl vợ chồng ông Kh tạm ứng thêm 20.000.000 đồng.

Khi nhận đất canh tác, vợ chồng ông T có đầu tư trên đất như cải tạo đất, thả con giống với số tiền 71.110.000 đồng. Đến ngày 30/10/2018 âl (ngày 06/12/2018 dương lịch) phía vợ chồng ông Kh lấy đất lại canh tác cho đến nay.

Vợ chồng ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, trường hợp vợ chồng ông Kh từ chối không chuyển nhượng thì phải trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo quy định pháp luật và trả tiền đầu tư, cải tạo đất.

Đối với khoản nợ hui, đôi bên đã chốt nợ, phía vợ chồng ông Kh còn nợ 141.000.000 đồng, nay yêu cầu thanh toán.

Bị đơn vợ chồng ông Châu Quốc Kh và bà Huỳnh Kiều T2 đồng trình bày ý kiến :

Vợ chồng ông Kh có thỏa thuận với vợ chồng ông T để chuyển nhượng thành quả lao động đối với phần đất hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ N, phần đất tọa lạc ấp Trường Đức – xã Lâm Hải – huyện Năm Căn. Giá thỏa thuận ban đầu là 1.270.000.000 đồng, bao gồm diện tích của bà Châu Lê Th2 (7.000m², giá 120.000.000 đồng), chưa lập hợp đồng chuyển nhượng mới lập giấy nhận tiền đặt cọc và đã nhận một lần 150.000.000 đồng. Do thiếu nợ vợ chồng ông T 11 lượng vàng 24k quy ra tiền là 366.850.000 đồng, tiền vay 200.000.000 đồng,

tiền lãi 65.000.000 đồng nên ghi giấy cọc là 780.000.000 đồng, sau đó ứng thêm 20.000.000 đồng cộng chung là 800.000.000 đồng.

Nguyên nhân chuyển nhượng thành quả lao động và đặc cọc là do vợ chồng ông bà có nợ vợ chồng ông T nhiều tiền, không có tiền đóng lãi, vợ chồng ông T có nói không trả lãi thì sẽ kiện ra tòa người ta cũng vô bán đất giá rẻ, do thiếu hiểu biết và thiếu nợ nên mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Nay đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T hoặc ai khác cũng được, trừ diện tích của vợ chồng bà Th2, diện tích đất còn lại chuyển nhượng 02 tỷ đồng. Nếu vợ chồng ông T không đồng ý chuyển nhượng thì ông bà trả lại tiền cọc 170.000.000 đồng (phần này ưu tiên trả), phần 200 triệu vay, 11 lượng vàng 24k vay và tiền hụi 141.000.000 đồng thì chia đều cho từng chủ nợ, phần 65 triệu đồng là tiền lãi xin không trả vì không còn khả năng thanh toán. Về phạt cọc không đồng ý vì còn nợ nhiều chủ nợ khác, nợ Ngân hàng chính sách và ông bà chỉ nhận tiền mặt từ vợ chồng ông T 170 triệu đồng.

Tiền hụi có nợ đúng như vợ chồng ông T trình bày, chốt nợ 141.000.000 đồng, đồng ý thanh toán.

Đối với phần đầu tư cải tạo và thả con giống 71.110.000 đồng không đồng ý, vì chính quyền địa phương đã ngăn nhưng vẫn đầu tư thì tự chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T3 và bà Châu Lệ Th2 trình bày :

Phần đất giao khoán vợ chồng ông Châu Quốc Kh chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho vợ chồng ông T có 7.000m² là của vợ chồng ông T3.

Khi vợ chồng ông T, ông Kh thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T3 có nhập diện tích đất của mình vào ông Kh để chuyển nhượng chung, đồng thời có thỏa thuận diện tích 7.000m² là 120.000.000 đồng. Nhưng khi chuyển nhượng phải báo cho vợ chồng ông T3 biết, do không thông báo nên yêu cầu vợ chồng ông Kh trả lại 7.000m² đất hoặc trả giá trị thành quả theo định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Châu Minh H và chị Châu Tú A: Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án hết thời hạn pháp luật quy định, anh chị không có văn bản trả lời Tòa án, Tòa án thông báo về phiên họp và phiên hòa giải anh chị vắng mặt và cũng không có văn bản nêu ý kiến đối với vụ việc.

Ban quản lý rừng phòng hộ N, người đại diện theo pháp luật có ý kiến: Theo quy định hộ gia đình được Nhà nước giao đất để trồng rừng, sản xuất, rừng phòng hộ thì được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng giá trị rừng sản xuất.

Theo quy định của Luật cư trú năm 2006, Luật bảo vệ và phát triển rừng năm 2004 và Luật đất đai năm 2013 thì Hộ gia đình đang cư trú hợp pháp tại địa phương nơi có đối tượng giao khoán thì được nhận chuyển nhượng thành quả lao động từ người khác chuyển sang. Như vậy, hộ ông T đủ điều kiện nhận chuyển nhượng, nhưng phải đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với đất giao khoán của ông Kh là cá nhân, hai người con ông Kh không có phần.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vợ chồng ông T đồng trình bày: Yêu cầu vợ chồng ông Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, đồng ý với diện tích và giá trị đã định giá; ông bà đồng ý giao thêm cho vợ chồng ông Kh 700 triệu đồng, còn tiền nợ hui 141 triệu đồng buộc trả theo quy định. Nếu được chấp nhận thì số tiền đã đầu tư không yêu cầu, trường hợp không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả tiền cọc 800 triệu đồng và phạt cọc gấp đôi, trả tiền đã đầu tư trên đất là 71.110.000 đồng.

- Bị đơn vợ chồng ông Kh đồng trình bày: Không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất với vợ chồng ông T, vì ông bà nợ nhiều người tổng cộng khoảng 02 tỷ đồng nên phải được chia trả đều nhau. Tiền nhận cọc theo biên nhận là 800 triệu nhưng trên thực tế chỉ nhận 170 triệu đồng, phần này ưu tiên thanh toán trước, còn lại là tiền vàng vay quy đổi thành tiền cọc nên trả từ từ; không đồng ý bồi thường cọc vì hợp đồng đặt cọc không có xã và Ban quản lý rừng phòng hộ Năm Căn ký xác nhận nên không có giá trị pháp lý, tiền đầu tư trên đất không đồng ý thanh toán do vợ chồng ông T tự đầu tư.

Tiền hui đã chốt lại còn nợ 141 triệu đồng, đồng ý thanh toán.

Tổng diện tích đất hiện có thì vợ chồng ông T3 có 7.000m², nếu tiếp tục chuyển nhượng thì trả theo giá đã thẩm định hoặc trả lại diện tích 7.000m² đất cho vợ chồng ông T3.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông T3 đồng trình bày: Trước đây vợ chồng ông có nhập diện tích đất 7.000m² qua phần đất ông Kh để chuyển nhượng cho ông T, thỏa thuận ban đầu là 120 triệu đồng, khi nhận tiền cọc ông Kh không giao cho ông bà, nay hơn một năm là quá lâu, nếu chuyển nhượng tiếp tục thì yêu cầu vợ chồng ông Kh phải tính theo giá đã thẩm định, nếu không đồng ý thì trả lại 7.000m² cho ông bà.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, buộc vợ chồng ông Kh hoàn trả tiền cọc 800 triệu đồng, tiền đầu tư trên đất là 71.110.000 đồng, tiền hui 141.000.000 đồng; phần không chấp nhận là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, bồi thường cọc. Chi phí tố tụng mỗi bên ½, án phí vợ chồng ông Kh chịu đối với yêu cầu của vợ chồng ông T được chấp nhận, vợ chồng ông T chịu án phí đối với phần không chấp nhận.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông T3, bà Th2; Buộc vợ chồng ông Kh giao trả lại diện tích đất 7.000m²; án phí vợ chồng ông Kh phải chịu đối với yêu cầu của vợ chồng ông T3 được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Vợ chồng ông T khởi kiện vợ chồng ông Kh nên vợ chồng ông T là nguyên đơn, vợ chồng ông Kh là bị đơn.

Phần đất vợ chồng ông Kh chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là loại đất giao khoán do Ban quản lý rừng phòng hộ Năm Căn quản lý nên Ban quản lý rừng phòng hộ N tham gia tố tụng với tư cách cơ quan có liên quan.

Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi của anh Châu Minh H, chị Châu Tú A, ông Nguyễn Hoàng T3 và bà Châu Lệ Th2 nên Tòa án đưa các đương sự này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông T3 và bà Th2 có yêu cầu khởi kiện độc lập nên ông T3 và bà Th2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Ban quản lý rừng phòng hộ N, người đại diện theo pháp luật có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, yêu cầu này phù hợp với quy định khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Anh Châu Minh H và chị Châu Tú A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đương sự vẫn vắng mặt, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự là có căn cứ.

Về nội dung:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp

Ông T và bà Th khởi kiện vợ chồng ông Kh và bà T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, trường hợp không thực hiện thì trả tiền cọc và bồi thường cọc theo quy định, thanh toán tiền đầu tư trên đất, yêu cầu thanh toán tiền hui; Bà Th2 và ông T3 khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích đất giao khoán mà ông bà chuyển qua gửi để chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Tranh chấp của các đương sự xuất phát từ việc thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, do đó quan hệ pháp luật là: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, tranh chấp tiền đặt cọc, đòi lại thành quả lao động trên đất, tranh chấp tiền hui.*

[2] Xác định yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đăng T

Vợ chồng ông T khởi kiện vợ chồng ông Kh yêu cầu thanh toán tiền nợ hui; yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, trường hợp vợ chồng ông Kh không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất thì yêu cầu trả tiền cọc, bồi thường cọc và yêu cầu trả lại tiền đầu tư trên đất. Vợ chồng ông Kh không đồng ý, vì cho rằng giá chuyển nhượng thấp nên phải tăng thêm, đồng ý thanh toán tiền hui. Thấy rằng, việc chuyển nhượng thành

quả lao động trên đất và tranh chấp tiền nợ hui được đôi bên thừa nhận là thực tế có xảy ra nên có cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

[3] Xét nguồn gốc phần đất chuyển nhượng

Phần đất vợ chồng ông Kh chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có nguồn gốc là vợ chồng ông Kh nhận sang nhượng vào năm 2009 diện tích 2,1 hecta và năm 2018 được mẹ là bà Phạm Thị K cắt cho 2,25hecta trong đó có phần đất của vợ chồng bà Th2 và ông T3, nên diện tích hiện tại là 44.000m² (4,40 hecta) thuộc thửa số 05 + 32 + 200 khoảnh 70 tiểu khu 147 tọa lạc tại ấp Trường Đức, xã Lâm Hải, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau do ông Châu Quốc Kh hợp đồng nhận khoán Ban quản lý rừng phòng hộ N.

Theo công văn số 41/CV-BQL ngày 13/12/2019 của Ban quản lý rừng phòng hộ N thể hiện phần đất ông Kh nhận khoán là cá nhân, hai người con ông Kh không được ký hợp đồng. Do đó có cơ sở khẳng định phần đất nhận khoán là tài sản của vợ chồng ông Kh không liên quan gì đến hai người con ông Kh (bút lục số 344).

[4] Xét yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Đăng T:

Vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất NTTS; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, vợ chồng ông Kh từ chối tiếp tục việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất đối với vợ chồng ông T, vì cho rằng còn thiếu nợ nhiều người nếu chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thì không giải quyết hết nợ cho bà con được. Thấy rằng, lời trình bày này không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Khoản nợ của vợ chồng ông Kh là nợ hui và nợ vay, do đó nếu phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật.

Tại *giấy đặt cọc và chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nuôi trồng thủy sản* thể hiện rõ giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và nghĩa vụ các bên, còn về thủ tục giao cho ông Kh chịu trách nhiệm hoàn tất, đến nay ông Kh chưa thực hiện. Theo quy định của Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 (nay là Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27/12/2016) của Chính phủ thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, bên có đất chuyển nhượng lập thủ tục trả đất, bên nhận chuyển nhượng làm đơn xin nhận đất và Ban quản lý rừng phòng hộ N là đơn vị giao khoán sẽ lập thủ tục thanh lý hợp đồng theo quy định pháp luật, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã sở tại. Do vợ chồng ông Kh từ chối không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất NTTS nên việc lập thủ tục chuyển nhượng sẽ khó khăn cho người nhận chuyển nhượng, từ đó yêu cầu của vợ chồng ông T không được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc

Tại *giấy đặt cọc và chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nuôi trồng thủy sản* thể hiện số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng (bút lục số 347), vợ chồng ông Kh thừa nhận có cùng ký tên trong giấy đặt cọc nói trên với vợ chồng ông T,

nhưng vợ chồng ông Kh cho rằng chỉ nhận tiền cọc 170.000.000 đồng, do ông bà nợ tiền thế chấp sổ hợp đồng giao khoán 200 triệu đồng, nợ vàng vay 11 lượng vàng 24k (quy ra tiền 366.850.000 đồng), nợ tiền lãi 65 triệu đồng nên cộng chung là 800 triệu đồng, lời trình bày của vợ chồng ông Kh không được vợ chồng ông T thừa nhận. Vợ chồng ông T khẳng định khoản nợ vay sau ký hợp đồng đặt cọc thì đã thanh toán dứt điểm khoản nợ vay trước đó và giấy nợ cũng đã hủy bỏ, đồng thời vợ chồng ông Kh không có chứng cứ chứng minh cho việc nhận cọc là 170.000.000 đồng. Tại giấy đặt cọc thể hiện số tiền nhận cọc 780 triệu đồng và sau đó có ứng thêm 20 triệu đồng, vợ chồng ông Kh xác nhận 20 triệu đồng này là tiền cọc. Do vậy, có cơ sở xác định tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng.

- *Xét về lỗi*: Trong quá trình đôi bên thực hiện các thủ tục, thì các chủ nợ của vợ chồng ông Kh ngăn cản, từ đó vợ chồng ông Kh thay đổi ý kiến tăng giá trị và quản lý đất là đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên thể hiện tại “*Giấy đặt cọc và chuyển nhượng thành quả lao động đất nuôi trồng thủy sản*”, việc các chủ nợ của vợ chồng ông Kh khởi kiện đòi nợ không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất của các bên, bởi lẽ: Tại thời điểm vợ chồng ông Kh sang nhượng thành quả lao động trên đất cho vợ chồng ông T thì ông Hồ Văn M là phó Ban nhân dân ấp Tr có thông báo với các chủ nợ của vợ chồng ông Kh, đồng thời trong giấy đặt cọc có chủ nợ là bà B ký làm chứng, việc vợ chồng ông Kh không thực hiện việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất NTTS cho vợ chồng ông T là vi phạm thỏa thuận của đôi bên. Tại phiên tòa, vợ chồng ông Kh từ chối tiếp tục việc chuyển nhượng và tăng giá trị thành quả lao động trên đất là 02 (hai) tỷ đồng; đối với hợp đồng đặt cọc không có xã ký xác nhận nên không đủ tính pháp lý, không đồng ý bồi thường cọc. Thấy rằng, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Do đó, khi hợp đồng đặt cọc đã đáp ứng các điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch, mục đích và nội dung giao dịch thì hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nên lời trình bày của vợ chồng ông Kh không được chấp nhận. Như vậy, người có lỗi trong hợp đồng này là phía vợ chồng ông Kh, nên vợ chồng ông Kh phải chịu toàn bộ hậu quả do lỗi của mình gây ra.

- *Xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại*:

+ Việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất đã thực hiện, vợ chồng ông T đã nhận đất và có cải tạo đầu tư con giống nhưng chưa được thu hoạch thì vợ chồng ông Kh đã lấy lại đất và khai thác hoa lợi trên đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông T nên buộc vợ chồng ông Kh trả tiền cải tạo đất, tiền thả tôm cua giống cho vợ chồng ông T là phù hợp.

+ Khoản tiền chênh lệch giá trị thành quả lao động trên đất, đối với giá trị thành quả lao động trên đất do các bên thỏa thuận và giá trị theo định giá có chênh lệch, tuy nhiên chênh lệch là do tăng diện tích. Xét thấy, các bên mới thực hiện việc đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nên không tính khoản tiền chênh lệch giá trị thành quả lao động trên đất.

+ Đối với số tiền nhận cọc, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự quy định “....*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc...*”.

Tại “*Giấy đặt cọc và chuyển nhượng thành quả lao động đất nuôi trồng thủy sản*” thể hiện: “*Nếu bên bán không hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn sẽ bị bồi thường gấp hai lần – Nếu bên mua không thanh toán đủ số tiền còn lại khi hoàn tất thủ tục sẽ bị mất số tiền cọc nói trên*” (bút lục số 347).

Do vợ chồng ông Kh vi phạm thỏa thuận nên buộc bồi thường cọc là phù hợp; tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc 800.000.000 đồng = 1.600.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu trả lại tiền đầu tư trên đất của vợ chồng ông T

Ngày 22/8/2018 âm nhằm ngày 01/10/2018 dương lịch đôi bên ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Kh đã giao đất cho vợ chồng ông T canh tác, đến ngày 06/12/2018 dương lịch (30/10/2018 âm) thì lấy lại canh tác. Trong khoảng thời gian nhận đất vợ chồng ông T cho rằng có cải tạo và thả tôm cua giống với số tiền 71.110.000 đồng nên yêu cầu vợ chồng ông Kh hoàn trả lại tiền đã đầu tư. Vợ chồng ông Kh không đồng ý vì cho rằng có tranh chấp nên đầu tư thì tự chịu. Thấy rằng, sau khi nhận đất canh tác vợ chồng ông T có thả tôm cua giống, có cải tạo vuông chưa được khai thác thì các chủ nợ của vợ chồng ông Kh đã tạo áp lực buộc vợ chồng ông T giao lại đất cho vợ chồng ông Kh và hiện tại vợ chồng ông Kh đã quản lý khai thác hoa lợi trên phần đất. Mặt khác, khi vợ chồng ông T cải tạo và thả tôm cua giống vợ chồng ông Kh không ngăn cản. Do đó buộc vợ chồng ông Kh hoàn trả tiền đầu tư trên đất cho vợ chồng ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ hui

Vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông Kh thanh toán tiền hui 141.000.000 đồng, vợ chồng ông Kh thừa nhận còn nợ 141.000.000 đồng và đồng ý thanh toán. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh, vì được đôi bên thừa nhận nên yêu cầu thanh toán tiền hui được chấp nhận. Buộc vợ chồng ông Kh thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền nợ hui là 141.000.000 đồng.

[8] Xác định yêu cầu của vợ chồng bà Châu Lệ Th2

Bà Th2 và ông T3 cho rằng ông bà có 7.000m² đất nằm chung thửa với vợ chồng ông Kh, ông bà thỏa thuận giao cho vợ chồng ông Kh chuyển nhượng thành quả trên phần đất cho vợ chồng ông T, lời trình bày của ông bà được vợ chồng ông Kh thừa nhận và phù hợp với biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã L (bút lục số 05) nên có cơ sở khẳng định trong diện tích 44.000 m² của ông Kh là có 7.000m² của vợ chồng bà Th2 và ông T3.

Vợ chồng bà Th2 yêu cầu vợ chồng ông Kh trả lại diện tích đất 7.000m² hoặc nếu sang nhượng được thì giá trị theo định giá. Thấy rằng:

- Yêu cầu trả lại 7.000m² đất nằm chung thửa với vợ chồng ông Kh, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của quyết định số 59/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau, thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa không nhỏ hơn 03 ha (ba hecta), do đó yêu cầu của vợ chồng ông T3 không được chấp nhận.

- Yêu cầu của vợ chồng ông T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng với vợ chồng ông Kh không được chấp nhận nên việc yêu cầu nhận tiền chuyển nhượng thành quả lao động trên đất theo giá trị định giá của vợ chồng ông T3 không được xem xét. Hiện tại, Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn đã kê biên toàn bộ diện tích đất, trường hợp phát mãi thì ông bà có quyền thỏa thuận giá trị thành quả lao động trên đất đối với phần của mình theo giá thời điểm.

[9] Vợ chồng ông Kh cho rằng trong số tiền đặt cọc 800 triệu đồng có 65 triệu đồng là lãi tiền vay, do đóng lãi nhiều và lãi cao nên yêu cầu được xem xét về phần lãi suất, yêu cầu này không được vợ chồng ông T chấp nhận. Thấy rằng, theo quy định khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*, do vợ chồng ông Kh không đưa ra chứng cứ chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được.

Giả sử số tiền trên là tiền vàng vay đúng như lời trình bày của vợ chồng ông Kh, nhưng đôi bên đã thỏa thuận chấm dứt việc vay và thực hiện một giao dịch khác đó là thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất NTTS và giấy đặt cọc là cơ sở pháp lý cho việc thực hiện hợp đồng nên yêu cầu của vợ chồng ông Kh về xem xét lại tiền lãi không được chấp nhận.

[10] Tổng số tiền vợ chồng ông T được chấp nhận là tiền cọc 800.000.000đ + tiền phạt cọc 800.000.000đ + tiềnhui 141.000.000đ + tiền đầu tư trên đất 71.110.000đ = 1.812.110.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Kh liên đới thanh toán cho vợ chồng ông T tổng cộng số tiền 1.812.110.000 đồng. Kể từ ngày vợ chồng ông T có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp vợ chồng ông Kh chậm thanh toán tiền thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thanh toán, lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông T, trường hợp phần đất 44.000m² (4,40 hecta) thuộc thửa số 05 + 32 + 200 khoảnh 70 tiểu khu 147 tọa lạc tại ấp Trường Đức, xã Lâm Hải, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau do ông Châu Quốc Kh hợp đồng nhận khoán Ban quản lý rừng phòng hộ N bị phát mãi thì vợ chồng ông T được ưu tiên thanh toán đối với số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

[11] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, tổng cộng là 6.500.000 đồng, yêu cầu của vợ chồng ông T được chấp nhận một phần nên chi phí này vợ chồng ông T và vợ chồng ông Kh mỗi bên chịu $\frac{1}{2} = 3.250.000$ đồng, vợ chồng ông Kh liên đới nộp để trả cho vợ chồng ông T.

Chi phí đo đạc là 6.736.000 đồng, yêu cầu của vợ chồng ông T3 không được chấp nhận nên ông bà phải chịu chi phí này, đã nộp đủ không phải nộp tiếp.

[12] Về án phí:

+ Vợ chồng ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận, vợ chồng ông T có nộp tạm ứng án phí 18.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016231 ngày 05/12/2018 và 3.525.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016252 ngày 12/12/2018 được đối trừ, sau khi đối trừ được nhận lại 21.225.000 đồng.

+ Vợ chồng ông Kh phải liên đới chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông T 1.812.110.000 đồng, án phí phải chịu 66.363.300 đồng.

+ Vợ chồng ông T3, bà Th2 liên đới chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng, bà Th2 có nộp tạm ứng án phí 2.187.000 đồng biên lai thu số 0006870 ngày 11/9/2019 được đối trừ, sau khi đối trừ bà Th2 được nhận lại 1.887.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ được chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử có điều chỉnh phần phạt cọc và ưu tiên thanh toán cho vợ chồng ông T đối với tiền phạt cọc mới đảm bảo quyền lợi của đương sự khi thi hành án; đối với yêu cầu trả đất của vợ chồng ông T3 cũng có điều chỉnh phù hợp với quyết định của UBND tỉnh.

[5] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 471, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 135 Luật đất đai; khoản 4 khoản 6 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị Th, về việc khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc, bồi thường cọc, trả tiền đầu tư trên đất, yêu cầu thanh toán tiền hui.

Buộc vợ chồng ông Châu Quốc Kh, bà Huỳnh Kiều T2 liên đới trả tiền cọc 800.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bồi thường cọc 800.000.000 đồng; tiền đầu tư trên đất 71.110.000 đồng; tiền nợ hui 141.000.000 đồng; tổng cộng liên đới thanh toán là 1.812.110.000đ (một tỷ tám trăm mười hai triệu một trăm mười ngàn đồng). Kể từ ngày vợ chồng ông T có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp vợ chồng ông Kh chậm thanh toán tiền thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thanh toán, lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp phần đất diện tích 44.000m² (4,40 hecta) thuộc thửa số 05 + 32 + 200 khoảnh 70 tiểu khu 147 tọa lạc tại ấp Trường Đức, xã Lâm Hải, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau do ông Châu Quốc Kh hợp đồng nhận khoán Ban quản lý rừng phòng hộ N bị phát mãi thì vợ chồng ông T được ưu tiên thanh toán đối với số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu vợ chồng ông T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất với vợ chồng ông Kh, bà T2.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T3 và bà Th2, công nhận diện tích đất của vợ chồng ông Châu Quốc Kh có diện tích 7.000m² là của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T3, bà Châu Lệ Th2.

Bác yêu cầu của vợ chồng ông T3, bà Th2 về việc tách phần diện tích 7.000m².

- Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 6.500.000 đồng, vợ chồng ông Kh và vợ chồng ông T mỗi bên chịu $\frac{1}{2} = 3.250.000$ đồng; vợ chồng ông T đã nộp tạm ứng nên vợ chồng ông Kh liên đới nộp để trả cho vợ chồng ông T; vợ chồng ông T được nhận lại 3.250.000 đồng do vợ ông Kh nộp trả.

Chi phí đo đạc 6.736.000 đồng, vợ chồng ông T3 phải chịu, đã nộp đủ không phải nộp tiếp.

- Về án phí:

+ Buộc vợ chồng ông Kh, bà T2 liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của vợ chồng ông T được chấp nhận là 66.363.300 đồng.

+ Vợ chồng ông T phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, vợ chồng ông T có nộp tạm ứng án phí 18.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016231 ngày 05/12/2018 và 3.525.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016252 ngày 12/12/2018 được đối trừ, sau khi đối trừ được nhận lại 21.225.000 đồng.

+ Vợ chồng ông T3, bà Th2 liên đới chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng, bà Th2 có nộp tạm ứng án phí 2.187.000

đồng biên lai thu số 0006870 ngày 11/9/2019 được đối trừ, sau khi đối trừ bà Th2 được nhận lại 1.887.000 đồng.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKS ND huyện Năm Căn;
- Chi cục THA DS huyện Năm Căn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Đính