

Số: 14 / TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 3 năm 2023

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

1. Nội dung vụ án

Ông H được UBND huyện C giao 10,55 ha đất trồng cao su tại xã E, huyện C. Ngày 20/10/1993, giữa Công ty Cao su ĐL với vợ chồng ông H ký kết Hợp đồng kinh tế về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55 ha. Ngày 10/5/1994, ông H được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ diện tích 98.000m² đối với 02 thửa đất (76.950m² thuộc thửa số 9 và 21.050m² thuộc thửa số 9a, cùng tờ bản đồ số 3 xã E; hai thửa đất này cách nhau một con đường mòn).

Ngày 27/5/1994, giữa ông H với ông T ký kết Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su có nội dung:

“...được biết ông H không có người nhà bảo quản vùng cao su xã E. Tôi có điều kiện về nhân lực và kinh tế. Tôi đến cộng tác làm chung với ông H trên diện tích cao su đó là 9,8ha (tôi 50% diện tích và ông H 50% diện tích). Qua bàn bạc chúng tôi thống nhất như sau:

- Mọi công việc và quy trình kỹ thuật về cây cao su tôi thực hiện đầy đủ theo sự chỉ đạo của ông H (trên diện tích 50% hiện có).

- Phần bác vệt trâu bò và các yếu tố khác tôi chịu trách nhiệm 50% hiện có.

- Đầu tư đưa vào đầy đủ 50% tổng số vốn diện tích để chăm sóc cây cao su có hiệu quả kinh tế.

- Trong năm 1993 ông H đã đầu tư thêm tổng số vốn trong đó hàng rào đào hố. Nay tôi gửi lại với số vốn: (là 5 chỉ vàng để cộng tác với ông H trong năm 1993 mà ông đã chi). Từ tháng 1/1994 đến nay ông H làm và đầu tư là ông hưởng (đến hết tháng 5) Từ tháng 6/1994 làm cỏ và trồng tôi tham gia 50%. Về công tác phí và quản lý phí trích lại tiền mặt cho ông H 5 - 7% trong số tiền mặt....Biên bản

này có giá trị đến thời gian trả hết nợ đầu tư của công ty cao su”.

Ngày 01/12/2003, Công ty Cao su ĐL và ông H ký lại Hợp đồng kinh tế (thay thế Hợp đồng năm 1993). Năm 2007, ông H chuyển nhượng cho ông B ½ diện tích đất trồng cao su còn lại (trừ phần diện tích đã ký Giấy cam kết hợp tác với ông T) nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Tháng 10/2017, ông H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và tách thành 04 thửa đất (Thửa số 235 (9 cũ) diện tích 40.065m²; thửa số 236 (9 cũ) diện tích 36.885m²; thửa số 237 (9a cũ) diện tích 6.331m²; thửa số 238 (9a cũ) diện tích 14.719m². Ngày 22/11/2017, ông H được Sở TNMT tỉnh ĐL cấp 04 GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất nêu trên. Ngày 14/12/2017, vợ chồng ông B đã được chỉnh lý biến động sang tên trên GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H (thửa 235 và 237).

Ngày 02/01/2018, ông H gửi đơn khởi kiện yêu cầu ông T thanh lý hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 và trả lại toàn bộ 02 thửa đất đang trồng cao su. Quá trình giải quyết vụ án, phía ông H cho rằng: Sau khi ký kết hợp đồng với ông T, thì ông T có cho vợ chồng ông V (vợ chồng em gái) canh tác và quản lý, nhận chế độ đầu tư 50% và trả nợ cho Công ty Cao su đối với diện tích mình quản lý. Năm 1994, ông V làm thêm căn nhà tạm bằng ván để canh giữ trâu bò khỏi phá cây cao su. Khoảng năm 2002, nhà gỗ mục nát nên ông H có nói sau này sẽ vừa bán vừa cho ông V 01 ha đất trị giá 60.000.000 đồng. Năm 2002, vợ chồng ông V xây nhà cấp 4, làm sân phơi, xây dựng công trình trên đất. Thực chất của Giấy cam kết ngày 27/5/1994 là ông T chăm sóc cây cho ông H. Việc ông H ký Giấy cam kết thì vợ Ông biết, đồng ý và thời điểm này ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về phía bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông V cho rằng: Vào năm 1994, ông H có chuyển nhượng cho ông T 50%/tổng số diện tích 9,8ha đất trồng cây cao su liên kết (tức 49.000m²). Lúc đó do ông T không có điều kiện làm nên ngay sau đó, ông T đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông V và được sự đồng ý của ông H. Ông V là người trực tiếp trả 5 chỉ vàng cho ông H. Lúc đó, ông H nói là Ông chưa có GCNQSDĐ và ông H đang là cán bộ của Công ty Cao su, đang liên kết trồng cây Cao su với Công ty nên không được ghi là giấy bán đất mà chỉ ghi là Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su để tránh việc Công ty kiểm tra và thu hồi lại đất. Đồng thời, do ông H không quen biết vợ chồng ông V và vợ chồng ông V cũng không có hộ khẩu tại địa phương nên ông H yêu cầu ông T đứng ra ký hợp đồng. Ông H là người đọc nội dung Giấy cam kết cho ông V viết. Hai bên đã chuyển giao nghĩa vụ trả nợ đầu tư cho Công ty từ ông H sang vợ chồng ông V đồng thời thỏa thuận khi nào trả hết sản lượng cho Công ty (cuối năm 2014), thì sẽ tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Gia đình ông V canh tác, làm nhà từ năm 1994 đến nay và trực tiếp trả nợ cho Công ty. Từ năm 2015, ông V đã yêu cầu ông H lấy

GCNQSDĐ về để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng đến năm 2017, ông H mới lấy GCNQSDĐ từ Công ty. Theo yêu cầu của ông H, ngày 22/10/2017, ông V đã đưa 60.000.000 đồng để ông H làm thủ tục sang tên bì đỏ cho vợ chồng ông V. Sau đó vợ chồng ông V, vợ chồng ông B và ông H cùng đến UBND xã Ea Tar để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho hai gia đình. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã, ông H chỉ làm thủ tục sang tên cho ông B mà không làm các thủ tục tiếp theo để sang tên cho vợ chồng ông V, mà lại khởi kiện ông T. Ông T và vợ chồng ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời, vợ chồng ông V có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 49.000m² thuộc thửa 9 (cũ) và thửa 9a (cũ) là của vợ chồng ông V; buộc ông H phải sang tên cho vợ chồng ông V theo đúng thỏa thuận.

2. Quá trình giải quyết của Tòa án

- Bản án sơ thẩm ngày 11/01/2022 của TAND huyện C đã quyết định: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H: Buộc vợ chồng ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông H 30.447,9m² đất, là một phần diện tích thuộc thửa 236 (thửa 236 có diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²). Tài sản trên đất gồm có: 951 cây cao su, 500 cây cà phê. Ông H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 500 cây cà phê cho vợ chồng ông V với số tiền là 122.735.000 đồng. Đối với 951 cây cao su: Sau này thanh lý giá trị vườn cây thì ông H có nghĩa vụ trích lại cho Công ty cao su ĐL 25% giá trị; 75% còn lại ông H được hưởng ½ giá trị, còn vợ chồng ông V được hưởng ½ giá trị.*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông V; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và vợ chồng ông V đối với diện tích đất 10.019,2m² nằm trên 02 thửa đất mà ông H đã được cấp GCNQSDĐ gồm: + 2.694,6m² thuộc thửa số 236 (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 114,8m²). Đối với 51 cây cao su có trên đất, sau này thanh lý cây vợ chồng ông V có nghĩa vụ trích lại cho Công ty cao su ĐL 25% giá trị cây; 75% còn lại vợ chồng ông V được hưởng ½ giá trị, ông H được hưởng ½ giá trị.

+ 7.324,8m² thuộc thửa số 238 (theo kết quả đo đạc thực tế, thửa 238 chỉ có 7.324,8m²), trên đất có 803 trụ tiêu.

- Vợ chồng ông V kháng cáo đề nghị công nhận cho vợ chồng ông V được sử dụng toàn bộ diện tích 9,8 ha theo Giấy hợp tác kinh tế lập năm 1994.

- Bản án phúc thẩm ngày 27/5/2022 của TAND tỉnh ĐL quyết định: *Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần xử lý 1002 cây cao su: Tách việc yêu cầu giải quyết thanh lý 1.002 cây cao su bằng một vụ án khác khi Công ty cao su tiến hành thanh lý và các đương sự có yêu cầu, giữ nguyên các phần khác của Bản án sơ thẩm.*

Ngày 14/7/2022, vợ chồng ông V có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục

giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 17/10/2022, Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Vợ chồng ông V đã giao 5 chỉ vàng và đã quản lý, chăm sóc diện tích vườn cây Cao su (4,9ha) từ năm 1994, đã trả hết nợ đầu tư cho Công ty với tổng sản lượng mủ cao su quy khô tính đến cuối năm 2014 là 17.318,63kg. Việc quản lý và trả nợ tương ứng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của ông H. Trước năm 2007, mọi giao dịch với Công ty đều do ông H đứng tên; từ năm 2007 (sau khi chuyển nhượng cho ông B $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại), việc trả nợ, chốt nợ với Công ty do ông V đứng tên thực hiện. Vợ chồng ông V trồng xen canh các loại cây trồng khác và đã làm nhà gỗ từ năm 1994 đến năm 2022 xây nhà kiên cố để ở (diện tích 114m²) và các công trình khác nhưng ông H không phản đối.

Tại Giấy nhận tiền do ông H lập ngày 22/10/2017 có nội dung: “*Anh Hoành đã nhận 60 (triệu) trong đó là chi phí làm giấy tờ và chi phí khác. Số tiền còn lại và nợ cũ sẽ thanh toán sau khi nhận giấy tờ (quyền sử dụng đất)*”. Người làm chứng ông B xác định ông H có nhận 60.000.000đ của ông V để làm bì đỏ. Tại đơn khởi kiện, ông H cho rằng trị giá hợp đồng hợp tác là 60.000.000đ chứ không phải là Ông hứa chuyển nhượng 1 ha đất cho ông V năm 2002 với giá 60.000.000đ. Theo các tài liệu do VKSND cấp cao tại Đà Nẵng thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thì chi phí làm bì đỏ của ông B vào tháng 10/2017 đối với diện tích 46.396m² (chưa bao gồm chi phí đo đạc) là 50.254.840đ (trong đó lệ phí trước bạ 6.959.400 đồng; thuế thu nhập cá nhân: 43.295.440đ); giá trị 1ha đất nông nghiệp theo giá nhà nước làm căn cứ tính thuế là 302.582.608đ. Như vậy, số tiền 60.000.000đ mà ông H nhận của ông V trong năm 2017 là để làm GCNQSDĐ của 4,9ha chứ không phải giá trị chuyển nhượng của 1ha đất như lời khai nại của phía ông H.

Vợ chồng ông V khai rằng, sau khi đưa tiền cho ông H làm bì đỏ, ngày 22/10/2017, vợ chồng ông V và ông H cùng đến UBND xã E để ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông V đang quản lý (nhưng sau đó ông V đổi ý không chịu ký). Điều này là phù hợp với lời khai của ông Y là Chủ tịch xã E vào năm 2017. Như vậy, nếu không có việc chuyển nhượng 4,9ha từ năm 1994 giữa ông H với vợ chồng ông V, thì tại sao hai bên lại đến UBND xã E ký hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 10/2017 đồng thời ông V đưa cho ông H 60.000.000đ để làm bì đỏ đối với diện tích 4,9ha.

Ông H cho rằng thực chất của Giấy cam kết lập năm 1994 là ông T chăm sóc cây cho ông H, 5 chỉ vàng là để trả cho $\frac{1}{2}$ tiền đầu tư của ông H trong năm 1993 là

không phù hợp với thực tế quản lý vì theo các tài liệu thu thập được thì từ tháng 6/1994, ông Tuyên làm cỏ, trồng lại phần lớn cây cao su do cây bị trâu bò phá và đầu tư trên 50% diện tích mà ông H được giao năm 1993; ông V là người trực tiếp giao dịch và thực hiện nghĩa vụ với Công ty cao su ĐL.


Tòa án chỉ căn cứ vào lời khai của ông H để công nhận việc ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông V 10.019,2m² là không có cơ sở và mâu thuẫn với giá trị đất, chi phí làm GCNQSDĐ thực tế của ông B (là người nhận chuyển nhượng ½ diện tích còn lại của ông H).

Với các tình tiết và tài liệu chứng cứ nêu trên có cơ sở khẳng định, thực chất của Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su lập ngày 10/5/1994 là ông H chuyển nhượng 4,9ha đất cho ông V với giá 5 chỉ vàng. Theo tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông H với vợ chồng ông V được công nhận.

Ngoài ra, việc Bản án phúc thẩm tuyên buộc vợ chồng ông V trả lại cho ông H diện tích đất 30.447,9m², nhưng lại không tuyên buộc ông H phải trả giá trị 951 cây cao su có trên phần diện tích 30.447,9m² là không giải quyết triệt để vụ án.

Vì vậy, tại Quyết định giám đốc thẩm số 60/2022/DS-GĐT ngày 01/12/2022 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm./.

Nơi nhận: 
 - Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKST (b/c);
 - Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
 - VKSND 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
 - Lãnh đạo VC2;
 - Viện nghiệp vụ 1,3; 4
 - Lưu HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

Phan Vũ Hoàng