

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 136/2018/DS-PT

Ngày: 25-10-2018

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng.
2. Ông Nguyễn Duy Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Trọng Vượng
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2018/QĐPT ngày 09/9/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn X, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiến T1 - Văn phòng luật sư Bách Khoa thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk là trợ giúp viên pháp lý của Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Hà Thị L (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Hoàng Văn B2, bà Nông Thị T2 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3(vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Xuân D: Bà Hà Thị L (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2012 và quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K trình bày:***

Ngày 02 tháng 02 năm 2009, ông bà có mua của bà Hà Thị L vườn cây cà phê trên diện tích là 0,62ha. Sau đó, ông bà cho bà L thuê lại để canh tác, mỗi năm bà L thanh toán cho ông bà 4 tạ cà phê. Đến cuối năm 2011, ông bà lấy lại và đầu tư, chăm sóc nhưng ông Bùi Văn B1 lại là người thu hoạch nên dẫn đến tranh chấp ngày 01 tháng 8 năm 2012. Ông bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng buộc bà L hoàn tất thủ tục mua bán, công nhận thỏa thuận việc mua bán trên giữa vợ chồng ông bà và bà L thì được Tòa án giải quyết bằng Quyết định số 90/2012/QDST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2012, do đó ông bà tiếp tục quản lý và thu hoạch cà phê năm 2012. Vì không có nhu cầu sử dụng ngày 24 tháng 01 năm 2013 bán lại cho ông Hoàng Văn B2 và bà Nông Thị T2. Nay vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu, công nhận việc chuyển nhượng vườn cây cà phê, nhà trên diện tích đất là 0,62ha với bà L là hợp pháp. Hủy hợp đồng chuyển nhượng vườn cây cà phê, nhà trên diện tích đất là 0,62ha giữa vợ chồng ông Đinh Xuân D với vợ chồng ông B1 và bà H2.

****Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bà L thừa nhận nội dung diễn biến việc mua bán vườn cây cà phê như ông H1, bà K trình bày:***

Bà đồng ý công nhận hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa bà với ông H1, bà K là hợp pháp và tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa ông D, bà T3 với ông B1, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định vì bà chỉ ủy quyền cho ông D chăm sóc, quản lý chứ bà không ủy quyền cho ông D bán. Với lại bà đã rút ủy quyền trước khi ông D bán cho ông B1, bà H2.

****Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 trình bày:***

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2008, ông bà cho bà L và ông D vay 97.680.000đ, hẹn đến 20 tháng 12 năm 2009 trả. Ông D, bà L thế chấp cho ông bà vườn cây cà phê có diện tích 0,62ha tại Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với nội dung nếu đến hạn không trả thì ông bà được toàn quyền sử dụng thửa đất nói trên. Ngày 28 tháng 12 năm 2009, ông D, bà L, bà T3 viết giấy bán thửa đất đã thế chấp cho ông bà. Ông bà canh tác và thu hoạch từ năm 2008 đến năm 2011, thì xảy ra tranh chấp với ông H1, bà K. Ông bà khởi kiện độc lập yêu cầu ông H1, bà K trả sản lượng cà phê của năm 2012 và 2013 với số lượng 4,5 tấn cà phê nhân xô.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà K và ông B2, bà T2 thì ông bà không đồng ý. Ông, bà đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán vườn cây cà phê giữa ông D, bà T3 với ông bà là hợp pháp và tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây cà phê

giữa bà L với ông H1, bà K . Vì bà L, ông D là hai mẹ con và cùng chung một họ khẩu, đồng thời bà L là người viết giấy bán vườn cà phê cho ông bà trước. Sau đó bà L lại tiếp tục bán cho ông H1, bà K .

***Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông B2, bà T2 trình bày:**
Ngày 24 tháng 01 năm 2013, ông bà mua của ông H1, bà K vườn cây cà phê. Việc ông bà mua sau khi có quyết định của Tòa án là hợp pháp nên ông bà đồng ý với nội dung khởi kiện của ông H1, bà K . Vụ án qua nhiều lần giải quyết và xét xử, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại hợp đồng kinh tế số 51 ngày 31 tháng 5 năm 2006, Công ty TNHH cà phê Phước An bán cho bà Hà Thị L và ông Đinh Xuân S1 vốn đầu tư (Vườn cây cà phê có diện tích 1,49 ha thuộc lô F07 - 01).

Tại giấy ủy quyền ngày 02 tháng 01 năm 2009, bà L ủy quyền cho ông D được quyền sử dụng vườn cây cà phê lâu dài về sau.

Tại văn bản thỏa thuận thi hành án ngày 20 tháng 3 năm 2017, ông H1 đã trả cho ông B1 số tiền 25.000.000đ.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 05 tháng 11 năm 2014, thể hiện thửa đất thuộc lô F07 - 01 diện tích đất là 5.905m²; Đông, Tây đều giáp đường lộ; Nam giáp đất ông Vi Văn Phiên, Bắc giáp đất ông Hoàng Văn Mẫn và đường nhựa; Tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 75m²; 01 sân, diện tích 180m²; 01 nhà tắm; 620 cây cà phê kinh doanh; 135 cây bông gòn (64 cây trồng tiêu, 71 chưa có tiêu); 200 cây ngúc ngác; 30 cây sầu riêng; 10 cây cà phê chè.

Tại văn bản ngày 12 tháng 3 năm 2018, ông H1, bà K , bà L, ông B2, bà T2, ông B1, bà H2 đều thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định, định giá tài sản mà đưa ra giá và đề nghị Tòa án căn cứ vào đó để giải quyết vụ án. Tại văn bản ông H1, bà K , bà L, ông B2, bà T2 thống nhất vườn cây cà phê có giá 550.000.000đ, ông B1, bà H2 đưa ra giá 800.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thống nhất vườn cây cà phê với giá là 675.000.000đ.

Tại biên bản xác minh ngày 16 tháng 01 năm 2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk cung cấp: Án phí dân sự sơ thẩm theo Bản án số 121 chưa được thi hành mà chỉ khấu trừ 200.000đ số tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 227; 229; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 121; 122; 123; 124; 127; 137; 401; 402 ; 410; 689; 692; 697; 698; 699; 700; 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 02/2014/TTLT - TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2014 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K.

Công nhận hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K ngày 02 tháng 02 năm 2009 là hợp pháp.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K, ông Hoàng Văn B2 và bà Nông Thị T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3 với ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc mua bán vườn cây cà phê giữa ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3 với ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 vào ngày 28 tháng 12 năm 2009 vô hiệu. Buộc bà Hà Thị L, ông Đinh Xuân D và bà Trương Thanh T3 trả cho ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 675.000.000đ. Chia theo phần: Bà Hà Thị L phải trả 450.000.000đ. Ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3 phải trả 225.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn B1 trả 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000đ. Buộc ông Bùi Văn B1 trả cho ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B1. Buộc bà Hà Thị L, ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3 trả cho ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 24,5 tấn cà phê nhân xô. Chia theo phần cụ thể: Bà Hà Thị L phải trả 3 tấn. Ông Đinh Xuân D và bà Trương Thanh T3 phải trả 1,5 tấn.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị L phải chịu 13.260.833đ, ông Đinh Xuân D và bà Trương Thanh T3 phải chịu 13.110.833đ. Ông Bùi Văn B1 phải chịu 6.605.000đ. Khấu trừ 2.200.000đ theo Biên lai số AA/2012/26561 ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông Bùi Văn B1 còn tiếp tục phải nộp 4.405.000đ. Trả lại cho ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K 500.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005996 ngày 08 tháng 5 năm 2012 và theo Biên lai số 0002419 ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án còn quyết định quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/6/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và cho rằng: Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử

và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K. Tuyên huỷ hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa ông Đinh Xuân D, bà Trương Thị T3 với vợ chồng ông. Đồng thời buộc vợ chồng ông phải trả cho ông H1, bà K 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000 đồng là không đúng theo quy định của pháp luật, không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 và bà K. Công nhận hợp đồng mua bán vườn cây giữa vợ chồng ông D, bà T3 với vợ chồng ông ông lập ngày 28/12/2009. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H1, bà K trả cho vợ chồng ông sản lượng cà phê mùa vụ năm 2012, 2013 là 4,5 tấn cà phê nhân xô.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xin rút một phần kháng cáo về yêu cầu ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K phải trả cho ông bà 4,5 tấn cà phê nhân xô. Ông B1, bà H2 xuất trình thêm chứng cứ mới là biên bản hòa giải, biên bản làm việc tại UBND xã E vào năm 2011 khi UB xã giải quyết vụ kiện.

Nguyên đơn ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Về nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 BLTTDS năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H1 và bà K. Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018 DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2 trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Bùi Văn B1, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Vào ngày 02/02/2009, bà Hà Thị L có chuyển nhượng cho ông H1, bà K vườn cây cà phê có diện tích khoảng 0,62 ha và một căn nhà thoả thuận là

182.000.000đồng. Việc chuyển nhượng trên các bên có làm hợp giấy chuyển nhượng vườn cây viết tay có chữ ký xác nhận của các bên; ông H1, bà K đã giao đủ số tiền 182.000.000 đồng. Sau khi các bên viết giấy sang nhượng, giao tiền thì bà L có giao bản hợp đồng kinh tế gốc số 51 ngày 31/5/2006 cho ông H1. Tuy nhiên trước đó vào ngày 10/12/2008 bà L và anh D (là con trai bà L) có vay của ông Bùi Văn B1 số tiền 97.680.000 đồng để trả khoản nợ thanh lý vườn cây theo Hợp đồng kinh tế số 51 ngày 31/5/2006 cho Nông trường Phước An, khi vay bà L và anh D có làm giấy cam kết là thế chấp toàn bộ vườn cây có diện tích 0,62ha tại Thôn Y, xã E, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất cho ông Bùi Văn B1. Đồng thời bà L, vợ chồng anh D và chị T3 bàn giao toàn bộ diện tích đất 0,62 ha và tài sản trên đất cho vợ chồng ông B1 quản lý và sử dụng.

Xét việc chuyển nhượng vườn cây giữa bà Hà Thị L với ông H1, bà K: theo khoản 2 Điều III của Hợp đồng kinh tế số 51 ngày 31/5/2006 giữa Công ty cà phê Phước An và bà Hà Thị L quy định “...*Không được mua bán, sang nhượng khi chưa thanh toán dứt nợ*” nhưng bà L vẫn sang nhượng cho ông H1, bà K vào ngày 02/2/2009 trong khi đến ngày 28/4/2009 bà L mới thanh toán dứt điểm nợ mua vườn cây cho Công ty (Căn cứ theo Giấy xác nhận về việc hoàn thành trả nợ mua vườn cây ngày 28/4/2009 của Công ty cà phê Phước An). Mặt khác, trước đó bà L, anh D đã thế chấp cho ông B1 sử dụng và canh tác trên đất, việc chuyển nhượng giữa bà L với ông H1, bà K sẽ không đảm bảo quyền lợi cho ông B1 là người thứ ba ngay tình và việc chuyển nhượng vườn cây trong khi theo hợp đồng số 51 của Công ty cà phê Phước An thì bà L phải thanh toán hết nợ cho Công ty mới được sang nhượng cho người khác. Khi chuyển nhượng vườn cây cho ông H1, bà K thì bà L chưa trả hết nợ cho Công ty và bà L đã không thông báo cho vợ chồng ông H1 về việc đã thế chấp vườn cây cho ông B1 và chưa thanh toán hết nợ cho Công ty dẫn đến việc ông H1 đã giao kết hợp đồng mua bán vườn cây với bà L; Cấp sơ thẩm xác định công nhận hợp đồng mua bán vườn cây cà phê ngày 02/2/2009 giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H1 và bà Hà Thị K là không có căn cứ, không đúng với quy định tại Điều 12, Điều 17, Điều 128 và Điều 132 BLDS.

Xét việc chuyển nhượng vườn cây giữa bà L, ông D với ông Bùi Văn B1 là hoàn toàn tự nguyện, bà L trực tiếp chứng kiến và tham gia vào quá trình thực hiện giao dịch này, trước đó các bên vay tiền của nhau và thế chấp vườn cây thì bà L và anh D, chị T3 đã giao toàn bộ diện tích 0,62 ha và vườn cây cà phê cho ông B1 quản lý và chăm sóc cho đến ngày xảy ra tranh chấp vào cuối năm 2011, “Giấy sang nhượng” mặc dù chỉ có chữ ký của vợ chồng con trai bà Hà Thị L, riêng bà L không ký nhưng bà L thừa nhận là do chính tay mình viết và nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng.

Ngoài ra giấy mượn tiền giữa hai bên còn thỏa thuận thêm, nếu đến thời hạn trả nợ 10/12/2009 mà bà L, ông D không trả được nợ cho ông thì ông B1 có quyền sử dụng lô đất rẫy cà phê nói trên. Vào ngày 28/12/2009 bà L đã trực tiếp viết giấy sang nhượng 0,62ha vườn cây cà phê tại Thôn Y, xã E cho ông B1, trực tiếp đến thôn trưởng Thôn Y thời kỳ đó là ông Lâm Đông N xác nhận. Đồng thời, trước ngày 28/12/2009, bà L đã viết giấy uỷ quyền cho anh D, chị T3 sử dụng vườn cây, nhà ở trên diện tích 0,62ha tại Thôn Y, xã E, huyện K. Bà L cho rằng bà chỉ uỷ quyền sử

dụng chứ không uỷ quyền bán nhưng trên thực tế bà là người thế chấp diện tích 0,62ha cùng vườn cây cho vợ chồng ông B1 và bà H2, đồng thời tự tay bà viết soạn thảo giấy chuyển nhượng diện tích đất cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông B1, bà H2. Lời khai nại trên của bà hoàn toàn không có căn cứ.

Theo giấy mượn tiền lập ngày 10/12/2008 giữa bên mượn tiền là bà L, anh D và bên cho mượn tiền là ông B1 đã thể hiện rất rõ: Số tiền vay là 97.680.000đ; Thời hạn trả tiền là 10/12/2009. Tài sản thế chấp là lô rẫy cà phê diện tích 0,62 ha trên đất có vườn cây cùng ngôi nhà tại xã E nói trên; Nếu như đến hạn mà bà L, anh D không trả được khoản tiền nói trên thì ông B1 được toàn quyền sử dụng. Tuy nhiên đến hạn trả tiền bà L, ông D không có tiền trả cho ông B1, nên việc ông B1 nhận lô rẫy cà phê diện tích nói trên và căn nhà trên đất để khấu trừ số tiền mà bà L và ông D đã vay. Phần tiền còn thiếu do chuyển nhượng rẫy ông B1 cũng đã trả đầy đủ cho ông D, bà T3. Bắt đầu từ ngày 10/12/2008 thì ông B1 đã là người canh tác sử dụng vườn cà phê này và đã thanh toán tiền xong cho bà L và vợ chồng anh D, chị T3.

[2.2] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm thì ông Bùi Văn B1 đã cung cấp thêm các chứng cứ mới và trình bày thêm nội dung là tại buổi hòa giải ngày 11/10/2011, ông Dương Quang H1 có cung cấp cho UBND xã giấy mua bán viết tay với bà L được lập ngày 27/4/2011 (*căn cứ vào biên bản hoà giải không thành ngày 11/10/2011*).

Đến 09 ngày sau, tức ngày 20/10/2011 UBND xã E tiếp tục hoà giải vụ việc trên. Tại đây ông H1 lại cung cấp thêm một tờ giấy mua bán viết tay khác với bà L ghi ngày 10/3/2011.

Như vậy, cả hai lần hoà giải nói trên ông H1 đều cung cấp 02 tờ giấy viết tay, thời điểm mua là vào năm 2011. Tức là sau thời điểm ông B1 mua vườn cây của vợ chồng anh D, bà L. Sau đó đến tháng 11/2011, UBND xã có yêu cầu ông H1 cung cấp các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc lô rẫy thì ông H1 không cung cấp thêm được bất kỳ giấy tờ gì. Vào thời điểm nay ông H1 chưa biết được ông B1 mua lô rẫy của bà L vào thời gian nào.

Tuy nhiên, hiện nay quá trình vụ án được Toà án giải quyết, ông H1 đã biết ông B1 mua lô rẫy của bà L vào ngày 28/12/2009 mà bà L đã thế chấp vườn cây và nhà trên đất cho gia đình ông vào ngày 10/12/2008 thì bất ngờ ông H1 đã cung cấp cho Toà án một tờ giấy mua bán vườn cà phê với bà L, ghi ngày 02/2/2009 (Trước thời điểm bán cho ông B1). Nên ông B1 có căn cứ cho rằng chứng cứ hoàn toàn không có giá trị pháp lý. Bà L và ông H1 đã thông đồng với nhau cố tình lập tờ giấy và ghi lùi ngày lại để đánh lừa cơ quan pháp luật. Bởi lẽ trước đó ông H1 đã cung cấp cho UBND xã 02 tờ giấy mua bán rẫy được lập ngày 27/4/2011 và ngày 10/3/2011. Hơn nữa sự việc mua bán giữa ông H1 và bà L vào ngày 23/12/2010 AL (Tức đầu năm 2011) có sự chứng kiến của bà Huỳnh Thu S2. Nay lại cho rằng mua rẫy vào ngày 02/2/2009 là hoàn toàn mâu thuẫn.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ ông B1, bà H2. Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng diện tích 0,62ha trên đất có nhà và vườn cây cà phê tại

Thôn Y, xã E, huyện K giữa vợ chồng ông H1, bà K với bà L được lập ngày 02 tháng 02 năm 2009.

[2.3] Xác định lỗi của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy việc giao dịch dân sự giữa bà L với vợ chồng ông H1 vô hiệu hoàn toàn thuộc về lỗi của bà Hà Thị L là người bán. Bởi tại thời điểm chuyển nhượng bà L vẫn chưa thanh toán khoản nợ mua vườn cây cho Công ty cà phê Phước An, mặt khác trước đó vườn cây cà phê đã thế chấp cho ông B1 mà vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H1, bà K .

Về phía người mua là vợ chồng ông H1, bà K cũng có một phần lỗi đó là trước khi mua không tìm hiểu kỹ xem đất và tài sản trên đất người bán đã chuyển nhượng hoặc thế chấp cho người khác chưa. Do vậy, ông H1 và bà K vẫn có một phần lỗi của mình. Xét mức độ lỗi dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu của bà Hà Thị L là 4/5, còn vợ chồng ông H1, bà K là 1/5.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: HĐXX xét thấy

- Về khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả những gì đã nhận: Quá trình chuyển nhượng vườn cây bà Hà Thị L đã nhận số tiền 182.000.000 đồng theo thỏa thuận. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu thì bà Hà Thị L có trách nhiệm trả lại số tiền 182.000.000 đồng cho ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K.

- Về bồi thường thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án, các bên không đề nghị định giá mà đưa ra giá để giải quyết, Ông B1, bà H2 cho rằng giá trị vườn cây cà phê là 800.000.000đ, các đương sự còn lại cho rằng giá trị vườn cây cà phê là 550.000.000đ nên căn cứ vào Điều 17 Thông tư số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giá trị vườn cây cà phê là $[(800.000.000\text{đồng} + 550.000.000\text{đồng})/2] = 675.000.000\text{đồng}$. Do đó, có sự chênh lệch về giá trị lúc chuyển nhượng và thời điểm giải quyết tranh chấp là: $675.000.000\text{đồng} - 182.000.000\text{đồng} = 493.000.000\text{đồng}$.

Bà Hà Thị L phải chịu 4/5 thiệt hại, ông H1, bà K phải chịu 1/5 thiệt hại; cụ thể bà Hà Thị L phải bồi thường cho ông H1, bà K số tiền là: $493.000.000\text{đồng} \times 4/5 = 394.400.000\text{đồng}$.

Tổng cộng số tiền mà bà Hà Thị L phải hoàn trả và phải bồi thường thiệt hại cho ông H1, bà K là: $182.000.000\text{đồng} + 394.400.000\text{đồng} = 576.400.000\text{đồng}$.

Đối với việc chuyển nhượng vườn cây giữa ông Dương Quang H1 với ông Hoàng Văn B2, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông B2, bà T2 có đơn phản tố và yêu cầu độc lập nhưng sau đó ông B2, bà T2 đã rút toàn bộ yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của ông B2 và bà T2 là đúng theo quy định của pháp luật. HĐXX xét thấy, Ông B1 có trách nhiệm phải hoàn trả đối với khoản tiền đầu tư vào vườn cây do ông B2, bà T2 bỏ ra. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

[2.5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông B1, bà H2 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà K trả 4,5 tấn cà phê nhân xô cho ông B1 và bà H2.

Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông B1 và bà H2 rút yêu cầu kháng cáo. HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông B1 và bà H2 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo.

Từ những nhận định trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K là không có cơ sở nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà K về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa bà L với ông H1, bà K là hợp pháp, không được Tòa án chấp nhận, vì vậy ông H1, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002419 ngày 25/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Vì yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà K, ông B2, bà T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa ông D, bà T3 với ông B1, bà H2 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không được Tòa án chấp nhận và lỗi thuộc về bà L, ông H1, bà K cho nên bà L, ông H1, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng, chia theo phần, bà L phải chịu 100.000 đồng; ông H1 và bà K phải chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai số 0005996 ngày 08/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Buộc bà Hà Thị L phải chịu 27.056.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị 576.400.000 đồng (400.000.000đồng thu 20.000.000đồng; 176.400.000đồng thu 4% là 7.056.000đồng).

Do yêu cầu của ông H1, bà K buộc ông B1 phải trả 3 tấn cà phê nhân xô (3 tấn x 35.700.000 đồng = 107.100.000đồng) và 25.000.000đồng, không được chấp nhận nên ông H1, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án có giá ngạch là 6.605.000đồng (132.100.000đồng x 5%).

Như vậy bà L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 100.000đồng + 27.056.000đồng = 27.156.000đồng. Bà L thuộc diện hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền án phí nên HĐXX giảm cho bà L 50% án phí. Bà L còn phải nộp 13.578.000đồng (*Mười ba triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng*).

Ông B1 được nhận lại 2.200.000đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2012/26561 ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận kháng cáo và chấp nhận rút một phần kháng cáo của ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2 – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/06/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124 Điều 127 và Điều 137 BLDS năm 2005. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Quang H1 và bà Lê Thị K. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc sang nhượng vườn cây cà phê giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H1 lập vào ngày 02/02/2009 là vô hiệu. Buộc bà Hà Thị L phải trả cho ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K 576.400.000đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

[3] Công nhận việc mua bán vườn cây cà phê và tài sản trên đất lập ngày 28/12/2009 giữa vợ chồng ông Đinh Xuân D, bà Trương Thanh T3 với ông Bùi Văn B1 và bà Nguyễn Thị H2. Ông B1 và bà H2 được quyền sử dụng vườn cây và các tài sản trên đất là nhà + công trình phụ với diện tích 5.905,1 m² tại Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có vị trí và sơ đồ như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng (phía Bắc giáp đất ông Mần và đường liên xã; phía Nam giáp đất ông Phiên; phía Đông giáp đường bờ lô, phía Tây giáp đường lô), ông B1 có nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương.

[4] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2. Đối với yêu cầu buộc ông Dương Quang H1 và bà Lê Thị K phải trả cho ông B1 và bà H2 4,5 tấn cà phê nhân xô.

[5] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H1, bà Lê Thị K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn B1 trả 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000đồng.

- Áp dụng Điều 357 BLDS để tính lãi suất đối với khoản chậm thực hiện nghĩa vụ khi người được thi hành án yêu cầu.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 100.000đồng + 27.056.000đồng = 27.156.000đồng. Ông H1, bà K phải chịu 6.605.000đ (Sáu triệu sáu trăm lẻ năm ngàn đồng), Bà L thuộc diện hộ cận

nghèo và có đơn xin miễn tiền án phí nên giảm cho bà L 50% án phí. Bà L còn phải nộp 13.578.000đồng (*Mười ba triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng*). Ông Bùi Văn B1 được hoàn trả lại 2.200.000đ đã nộp theo Biên lai số AA/2012/26561 ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Văn B1, bà Nguyễn Thị H2, mỗi người được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0002684 ngày 21/6/2018 và biên lai số 0002685 ngày 21/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Văn Bằng