TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
số: 24/2024/DS-GĐT
Ngày 20-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Dương Quang H;

2. Bà Lê Thị K;

Cùng cư trú tại: Thôn Tân V, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn*: Bà Hà Thị L; cư trú tại: Thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ông Bùi Văn B;

2. Bà Nguyễn Thị H1 ;

Cùng cư trú tại: Thôn Tân L, xã Pơng Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Hoàng Văn B1;

5. Bà Nông Thị T;

6. Anh Đinh Xuân D;

7. Chị Trương Thanh T1;

Cùng cư trú tại: Thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Quang H, bà Lê Thị K trình bày:

Ngày 02/02/2008, bà Hà Thị L vay của ông bà 100.000.000đ. Đến ngày 31/12/2008, do không trả được nợ nên bà L đã thế chấp vườn cây cà phê có diện tích là 0,62 ha tại lô F07-1, thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk (trên đất có nhà cấp 4). Vườn cây cà phê nêu trên nằm trong tổng diện tích đất 1,49 ha do bà L nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH – MTV cà phê Phước A (viết tắt là Công ty cà phê Phước A) theo Hợp đồng kinh tế số 51/HĐKT ngày 31/5/2006. Ngày 02/02/2009, do khó khăn không chuộc được vườn cây cà phê nêu trên nên bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà vườn cây cà phê với giá 182.000.000đ. Giấy tờ chuyển nhượng có chữ ký xác nhận của Trưởng thôn Ea C và đội trưởng Đội 4 Xí nghiệp cà phê An T (thuộc Công ty cà phê Phước A). Sau khi chuyển nhượng xong, bà L đề nghị nhận khoán vườn cây cà phê và mượn nhà ở nên ông bà đã giao vườn cây cà phê và căn nhà cấp 4 trên đất cho bà L quản lý, sử dụng. Đến năm 2011, ông bà lấy lại vườn cây cà phê để đầu tư, chăm sóc nhưng ông Bùi Văn B là người thu hoạch nên dẫn đến tranh chấp. Việc ông B thu hoạch vườn cây cà phê là do ông B dựa trên "Giấy sang nhượng lô cà phê" ngày 28/12/2009 do vợ chồng con trai bà L là anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 sang nhượng cho vợ chồng ông B, bà H1.

Sau đó, ông bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông N công nhận thoả thuận chuyển nhượng vườn cây cà phê giữa vợ chồng ông bà và bà L. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2012/QĐST-DS ngày 17/8/2012, Tòa án nhân dân huyện Krông N đã công nhận vườn cây cà phê nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà. Trên cơ sở đó, ông bà tiếp tục quản lý và thu hoạch cà phê từ năm 2012. Đến ngày 24/01/2013, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà chuyển nhượng vườn cây cà phê cho vợ chồng ông Hoàng Văn B1, bà Nông Thị T với giá 260.000.000đ. Từ đó đến nay ông B1, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng, thu hoạch vườn cây cà phê.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "Giấy sang nhượng vườn cây cà phê" ngày 02/02/2009 giữa bà L với ông bà là hợp pháp; yêu cầu ông B phải trả sản lượng cà phê thu hái năm 2011 là 03 tấn và trả 25.000.000đ mà ông đã thi hành đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2015/DS-PT ngày 23/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng lô cà phê" ngày 28/12/2009 giữa vợ chồng anh D, chị T1 với ông B, bà H1.

2. Bị đơn bà Hà Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông H, bà K về việc vay tiền và chuyển nhượng vườn cây cà phê ngày 02/02/2009. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K về việc công nhận "Giấy sang nhượng vườn cây cà phê" ngày 02/02/2009 giữa bà với ông H, bà K.

Đối với vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 thì bà có vay mượn tiền, thế chấp vườn cây cà phê và cam kết sẽ trả nợ theo Giấy mượn tiền ngày 10/12/2008. Thực tế, bà đã trả cho ông B, bà H1 30.000.000đ, còn nợ 67.680.000đ nên bà đã giao vườn cây cà phê cho ông B, bà H1 canh tác, thu hoạch từ năm 2009 đến năm 2010 để trừ nợ. Bà không ký vào "Giấy sang nhượng lô cà phê" ngày 28/12/2009; vợ chồng con trai bà là anh D, chị T1 chuyển nhượng vườn cây cà phê cho ông B, bà H1 không có ý kiến của bà vì bà chỉ ủy quyền cho anh D, chị T1 chăm sóc, sử dụng vườn cà phê, không ủy quyền định đoạt.

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

3.1. Ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 10/12/2008, ông bà cho bà L và con trai bà L là anh D vay 97.680.000đ trong 12 tháng để trả tiền mua vườn cây cà phê cho Xí nghiệp cà phê An T, thuộc Công ty cà phê Phước A. Hai bên cam kết đến ngày 10/12/2009 nếu bà L, anh D không trả được nợ thì ông bà được toàn quyền sử dụng vườn cây cà phê. Kể từ ngày 10/12/2008, ông bà bắt đầu sử dụng vườn cây cà phê. Đến ngày 28/12/2009, do không có tiền trả nợ nên bà L và anh D đã nhất trí giao vườn cây cà phê cho ông bà sử dụng. Bà L đã làm giấy ủy quyền ngày 02/01/2009 ủy quyền cho vợ chồng anh D và sau đó vợ chồng anh D đã chuyển nhượng vườn cây cà phê cho ông bà vào ngày 28/02/2009. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng, ông bà yêu cầu bà L ký vào giấy nhưng do bà L đã ủy quyền cho vợ chồng anh D nên bà L không ký. Vợ chồng anh D và ông bà đã thống nhất giá trị vườn cây cà phê là 150.000.000đ, sau khi trừ đi số tiền bà L nợ ông bà thì ông bà đã trả thêm tiền cho bà L và vợ chồng anh D đủ số tiền 150.000.000đ. Do sau khi chuyển nhượng, vợ chồng anh D không có nhà để ở nên ông bà đã cho vợ chồng anh D thuê lại. Hai bên có lập biên bản về việc thuê nhà. Ông bà sử dụng, đầu tư, canh tác vườn cây cà phê từ ngày 10/12/2008 đến ngày 27/6/2011 thì ông H đến tranh chấp vườn cây cà phê.

Ông bà đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng vườn cây cà phê giữa vợ chồng anh D với ông bà là hợp pháp và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng vườn cây cà phê giữa bà L với ông H, bà K. Ngoài ra, ông bà có yêu cầu độc lập về việc Tòa án buộc ông H, bà K trả sản lượng cà phê năm 2012, năm 2013 với số lượng 4,5 tấn cà phê nhân xô.

3.2. Ông Hoàng Văn B1, bà Nông Thị T trình bày:

Ngày 24/01/2013, ông bà nhận chuyển nhượng của ông H, bà K vườn cây cà phê. Khi đó, ông bà được ông H, bà K cho xem Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2012/QĐST-DS ngày 17/8/2012 của Tòa án nhân

dân huyện Krông N thể hiện ông H, bà K được quyền sử dụng hợp pháp vườn cây cà phê nên ông bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông bà đã đầu tư, chăm sóc và trực tiếp quản lý vườn cây cà phê từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên ông bà đề nghị Tòa án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2012/QĐST-DS ngày 17/8/2012, Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng vườn cây cà phê: Công nhận vào ngày 02/02/2009 bà Hà Thị L đã tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Quang H và bà Lê Thị K vườn cây cà phê tọa lạc trên diện tích đất 0,62 ha tại lô số F07-1 do Công ty TNHH – MTV cà phê Phước A quản lý theo hợp đồng kinh tế số 51/HĐKT ngày 31/5/2006, diện tích đất này thuộc địa bàn thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng vườn cây cà phê hai bên đã lập thành văn bản và có xác nhận của Ban tự quản thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk và Công ty cà phê Phước A.

Về nghĩa vụ của các bên: Bà Hà Thị L có nghĩa vụ giao đúng vườn cây cà phê theo hợp đồng chuyển nhượng vườn cây cà phê mà hai bên đã ký kết vào ngày 02/02/2009 và những giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng vườn cây cà phê mà bà Hà Thị L chuyển nhượng cho ông Dương Quang H và bà Lê Thị K. Ông Dương Quang H và bà Lê Thị K tiếp tục sử dụng vườn cây cà phê theo hợp đồng kinh tế số 51/HĐKT ngày 31/5/2006 đã được ký kết giữa Công ty TNHH – MTV cà phê Phước A với bà Hà Thị L theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2013/KNGĐT-DS ngày 05/3/2013, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2013/QĐGĐT-DS ngày 08/5/2013, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã chấp nhận Quyết định kháng nghị nêu trên, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2012/QĐST-DS ngày 17/8/2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân huyên Krông N, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Dương Quang H, bà Lê Thị K.

Tuyên bố giấy sang nhượng vườn cây cà phê giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H vào ngày 02/02/2009 đối với vườn cây cà phê theo diện tích thực tế là 5.905,1m^2 tại thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Bà Hà Thị L phải hoàn trả cho ông Dương Quang H, bà Lê Thị K số tiền 400.000.000 đồng.

Công nhận việc sang nhượng lô rẫy cà phê ngày 28/12/2009 giữa anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 với ông Bùi Văn B. Ông Bùi Văn B được quyền sử dụng vườn cây và các tài sản trên đất là nhà + công trình phụ trên đất

theo diện tích thực tế là 5.905,1m^2 tại thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận: Bắc giáp đất ông M và đường liên xã; Nam giáp đất ông P; Đông giáp đường lô; Tây giáp đường lô.

Ông Bùi Văn B phải hoàn trả cho ông Hoàng Văn B1, bà Nông Thị T số tiền 51.800.000 đồng.

Chấp nhận một phần đơn yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn B về việc đòi sản lượng cà phê, cụ thể: Ông Dương Quang H hoàn trả cho ông Bùi Văn B sản lượng cà phê năm 2012 là 1000kg cà phê nhân.

Sau đó, ông H, bà K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 405/QĐKNPT-DS ngày 18/6/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2015/DS-PT ngày 23/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông N, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết yêu cầu của ông Hoàng Văn B1 và bà Nông Thị T và sửa về phần án phí.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Quang H, bà Lê Thị K và đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị L.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H, 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 H ngày 02/02/2009 là vô hiệu. Buộc bà Hà Thị L phải trả cho ông Dương Quang H 400.000.000 đồng.

Công nhận việc mua bán vườn cây cà phê và tài sản trên đất ngày 28/12/2009 giữa bà Hà Thị L, vợ chồng anh Đinh Xuân D với ông Bùi Văn B. Ông B được quyền sử dụng vườn cây và các tài sản trên đất là nhà + công trình phụ với diện tích 5.905,1m^2 tại thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk có vị trí và sơ đồ như trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 5/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông N. Ông B có nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn B. Buộc ông Dương Quang H, bà Lê Thị K trả cho ông B 1.000 kg cà phê nhân xô.

Ngày 09/12/2015, ông H có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 50/2017/KN-DS-VC2 ngày 11/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2015/DS-PT ngày 23/9/2015

của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 97/2017/DS-GĐT ngày 20/9/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2015/DS-PT ngày 23/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06/6/2018, Toà án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H, 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 H, bà Lê Thị K.

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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H, bà Lê Thị K, ông Hoàng Văn B1 và bà Nông Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây cà phê giữa anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 với ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1, 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 anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 với ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 ngày 28/12/2009 vô hiệu. Buộc bà Hà Thị L, anh Đinh Xuân D và chị Trương Thanh T1 trả cho ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 675.000.000đ. Chia theo phần: Bà Hà Thị L phải trả 450.000.000đ, anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 phải trả 225.000.000đ.

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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B. Buộc bà Hà Thị L, anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 trả cho ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 4,5 tấn cà phê nhân xô. Chia theo phần cụ thể: Bà Hà Thị L phải trả 3 tấn. Anh Đinh Xuân D và chị Trương Thanh T1 phải trả 1,5 tấn.

Ngày 18/6/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nên trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo và chấp nhận rút một phần kháng cáo của ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 06/6/2018 của Toà án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Quang H 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 H lập vào ngày 02/02/2009 là vô hiệu. Buộc bà Hà Thị L phải trả cho ông Dương Quang H, bà Lê Thị K 576.400.000đ.

Công nhận việc mua bán vườn cây cà phê và tài sản trên đất lập ngày 28/12/2009 giữa vợ chồng anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 với ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị H1. Ông B và bà H1 được quyền sử dụng vườn cây và các tài sản trên đất là nhà + công trình phụ với diện tích 5.905,1m^2 tại thôn Ea C, xã Ea T, huyện Krông N, 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 N. Ông B có nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương.

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

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang H, bà Lê Thị K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn B trả 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000đ.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Dương Quang H, bà Lê Thị K, bà Hà Thị L, anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1, ông Hoàng Văn B1, bà Nông Thị T có đơn đề nghị kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 13/2021/KN-DS ngày 31/3/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 38/2021/DS-GĐT ngày 07/7/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2021/KN-DS ngày 31/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Dương Quang H, bà Lê Thị K.

Công nhận hợp đồng mua bán theo Giấy sang nhượng vườn cây cà phê ngày 02/02/2009 giữa bà Hà Thị L với ông Dương Quang H, bà Lê thị K1 là hợp pháp.

Tuyên bố hợp đồng mua bán theo Giấy sang nhượng lô cà phê ngày 28/12/2009 giữa anh Đinh Xuân D, chị Trương Thanh T1 với ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Buộc bà Hà Thị L, anh Đinh Xuân D và chị Trương Thanh T1 liên đới trả cho ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 675.000.000đ. Chia theo phần: bà Hà Thị L phải trả 450.000.000đ, anh Đinh Xuân D và chị Trương Thanh T1 phải trả 225.000.000đ.

Buộc vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 trả cho ông Dương Quang H, bà Lê Thị K 03 tấn cà phê nhân xô và 25.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc ông Dương Quang H, bà Lê Thị K trả cho ông B, bà H1 45 tấn cà phê nhân xô và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán vườn cà phê ngày 28/12/2009.

Ngày 17/8/2021, ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị H1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 38/2021/DS-GĐT ngày 07/7/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 38/2021/DS-GĐT ngày 07/7/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định số 1364/QĐ-UB ngày 08/7/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giao 1.010 ha đất tại các tiểu khu B, 289, 290 thuộc địa giới hành chính của xã Cư N, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk cho cà phê Phước A sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Sau đó, tại Hợp đồng kinh tế số 51/HĐKT ngày 31/5/2006, Công ty cà phê Phước A đã chuyển nhượng vườn cây cà phê tọa lạc trên diện tích đất 0,62 ha cho bà Hà Thị L, vườn cây cà phê này nằm trong diện tích đất mà Công ty cà phê Phước A được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao sử dụng.

[2] Ngày 22/02/2008, bà L vay vợ chồng ông Dương Quang H, bà Lê Thị K số tiền 100.000.000 đồng, đến hạn chưa có tiền trả nên ngày 31/12/2008 bà L thế chấp vườn cây cà phê nêu trên cho ông H, bà K. Đến ngày 02/02/2009, do khó khăn không chuộc được vườn cây cà phê nên bà L viết giấy chuyển nhượng cho ông H, bà K vườn cây cà phê và một căn nhà cấp 4 trên đất với giá là 182.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà K đã thanh toán đủ tiền cho bà L và được bà L giao bản gốc Hợp đồng kinh tế số 51/HĐKT ngày 31/5/2006 mà bà L đã ký kết với Công ty cà phê Phước A. Tuy nhiên, thời điểm bà L chuyển nhượng vườn cây cà phê cho ông H, bà K thì bà L chưa hoàn thành việc trả tiền nhận chuyển nhượng vườn cây cà phê cho Công ty cà phê Phước A; ngày 28/4/2009, bà L mới thanh toán dứt điểm. Sau đó, đến ngày 28/12/2009, vợ chồng anh Đinh Xuân D (con ruột bà L), chị Trương Thanh T1 lại chuyển nhượng vườn cây cà phê nêu trên cho vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị H1. Thực tế, bà L không ủy quyền cho anh D, chị T1 chuyển nhượng vườn cây cà phê và bà L cũng không ký vào "Giấy sang nhượng lô cà phê" ngày 28/12/2009.

[3] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2012/QĐST-DS ngày 17/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk thì vườn cây cà phê được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông H, bà K. Ngày 24/01/2013, ông H và bà K chuyển nhượng vườn cây cà phê cho vợ chồng ông Hoàng Văn B1, bà Nông Thị T với giá 260.000.000 đồng. Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì ông B, bà H1 đã chuyển nhượng vườn cây cà phê cho vợ chồng ông Y Chung N, bà H Ban M1. Trong vụ án này các đương sự tranh chấp tài sản là vườn cây cà phê gắn liền với quyền sử dụng đất nên tất cả các hợp đồng chuyển nhượng phải tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự, những hợp đồng không tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự sẽ bị vô hiệu. Đối với trường hợp sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và Bản án phúc thẩm nêu trên mà đương sự chuyển nhượng vườn cây cà phê cho người khác thì cần xem xét các điều kiện chuyển nhượng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật dân sự hay chưa để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Ông B1, bà T là người nhận chuyển nhượng trước; còn ông Y Chung N, bà H Ban M1 là người nhận chuyển nhượng sau. Trường hợp, ông B1, bà T có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng vườn cây cà phê theo quy định của pháp luật thì đối tượng tài sản là vườn cây cà phê không còn để xem xét đối với ông Y Chung N, bà H Ban M1 (là người nhận chuyển nhượng theo Bản án phúc thẩm nêu trên).

[4] Vườn cây cà phê mà các bên đang tranh chấp gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án các cấp không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Để giải quyết vụ án triệt để cần hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc có đồng ý cho các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với vườn cây cà phê hay không, từ đó mới có cơ sở xem xét giá trị pháp lý và giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự nêu trên.

[5] Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk được thi hành xong thì ngày 26/3/2019, ông B, bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ vườn cà phê cho vợ chồng ông Y Chung N, bà H Ban M1. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp giám đốc thẩm sửa bản án phúc thẩm mà không xem xét đến giao dịch nêu trên là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 347 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 38/2021/DS-GĐT ngày 07/7/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk xét xử theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu – thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du