TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 121/2018/DS-PT
Ngày 24 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung

Ông Trần Anh Tuấn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Công ty E.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn V, chức vụ: Giám đốc Công ty (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: thôn 3, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1953;

Địa chỉ: thôn 9, xã M, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: thôn 9, xã M, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986;

Địa chỉ: thôn 9, xã M, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hồng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Tấn V trình bày:**

Năm 1997, Lâm trường E, nay đổi tên thành Công ty E thực hiện dự án trồng cây cao su trên đất Nhà nước giao. Năm 1999, Công ty đã ký hợp đồng giao khoán đối với các hộ nhận khoán chăm sóc vườn cây trong đó có hộ ông Nguyễn Hồng K nhận khoán chăm sóc vườn cây cao su có diện tích 1,8041 héc ta, đã trồng khoảng 940 cây cao su năm 1997. Năm 1999, ông K trồng dặm 350 cây bị chết, cây giống ban đầu là do Công ty cung cấp.

Theo thoản thuận giao khoán, hộ ông K chịu công chăm sóc theo kế hoạch, kỹ thuật do Công ty ban hành, Công ty cung cấp hỗ trợ một số vật tư, chất liệu làm nhà ở phục vụ cuộc sống cho hộ nhận khoán. Kể từ năm 2007, khi có sản phẩm thu hoạch thì mỗi bên được hưởng 50% giá trị sản phẩm. Tuy nhiên, hai bên chỉ thực hiện được hình thức phân chia sản phẩm được trong năm 2007, kể từ năm 2008 trở đi hộ ông K không nộp sản phẩm cho Công ty mà tự thu hoạch toàn bộ vì cho rằng Công ty không đầu tư vật tư.

Sau khi có Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giao toàn bộ diện tích đất cho Ủy ban nhân dân huyện H quản lý, đồng thời theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ủy ban nhân dân huyện H thì Công ty E phải chuyển nhượng toàn bộ giá trị vườn cây cho các hộ dân đang nhận khoán với Công ty E để thu hồi vốn đã đầu tư cho Nhà nước, trong đó có hộ ông Nguyễn Hồng K, còn đất thì Ủy ban nhân dân huyện H sẽ làm thủ tục tiếp tục cho các hộ dân thuê đất với thời hạn 50 năm và sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, hiện nay hộ ông K vẫn đang quản lý, sử dụng lô đất này. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng giá trị vườn cây trên đất thì Công ty đã tiến hành họp bàn nhiều lần, thông báo về chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Ủy ban nhân dân huyện H và được các hộ dân đồng tình, nhất trí. Đồng thời ký hợp đồng với Công ty Cổ phần định giá và Dịch vụ tài chính V thẩm định giá trị tài sản số 157/CT-VVFC/MT&TN vào ngày 28/6/2013 và ngày 08/11/2013 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định phê duyệt giá trị chuyển nhượng vườn cây số 1346/QĐ-UBND. Do vậy, ngày 22/11/2013 Công ty E đã ký hợp đồng kinh tế số 379/2013/HĐ-KT với ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T về việc chuyển nhượng vườn cây cao su của Công ty E và ngày 11/6/2015 các bên ký tiếp phụ lục của hợp đồng kinh tế nêu trên. Theo hợp đồng thì giá trị vườn cây chuyển nhượng cho ông K, bà T là 202.485.000 đồng trên tổng diện tích đất 1.804.1m^2 mà hộ ông K đang nhận khoán (giá trị vườn cây theo kết quả thẩm định giá và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt), thời hạn thanh toán là trả một lần hay nhiều lần nhưng chậm nhất là ngày 31/3/2016 thì được ông K, bà T tự nguyện ký hợp đồng. Ngày 28/12/2013, ông K, bà T đã trả được 15.000.000 đồng, còn lại 187.485.000 đồng thì ông K, bà T hẹn đến ngày 31/3/2016 sẽ thanh toán nhưng đến nay vẫn không trả. Do vậy, Công ty E khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K, bà T phải trả số tiền còn nợ và lãi suất cho Công ty theo quy định pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Hồng K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:**

Ông K, bà T thừa nhận về việc giữa ông bà có ký kết hợp đồng giao khoán vườn cây như Công ty E trình bày là đúng. Tuy nhiên, ông K, bà T cho rằng trong thời kỳ vườn cây cao su kiến thiết cơ bản, Công ty E chỉ đầu tư cây giống mà không đầu tư các vật tư khác như thỏa thuận. Năm 2007, khi vào chu kỳ khai thác thì gia đình ông có nộp sản phẩm nhưng Công ty E trả tiền quá thấp nên từ năm 2008, ông K, bà T không nộp sản phẩm cho Công ty nữa mà giữ lại toàn bộ từ đó cho đến năm 2013.

Năm 2013, Công ty E có chủ trương bán lại giá trị vườn cây cao su cho các hộ dân nhận khoán. Ông K, bà T ban đầu không đồng ý ký hợp đồng mua vườn cây cao su của Công ty vì vườn cây do vợ chồng ông bà chăm sóc, đầu tư nên đây là tài sản của ông bà và không chấp nhận mua. Tuy nhiên, do phía Công ty ép buộc nên ông bà buộc phải ký hợp đồng nhận chuyển nhượng giá trị vườn cây với giá 202.485.000 đồng. Ngày 28/12/2013, ông bà đã trả được 15.000.000đồng, số tiền còn lại 187.485.000 đồng ông K và bà T có hẹn đến 31/3/2016 sẽ thanh toán đầy đủ cho Công ty nhưng thực tế ông bà không đồng ý thanh toán nữa vì đó là vườn cây của ông bà, tuy là đất nhận khoán của Công ty nhưng Công ty chỉ đầu tư giống mà không có công sức chăm sóc. Do vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/9/2017, ông K có làm đơn yêu cầu phản tố, vì cho rằng vườn cây cao su nói trên vào năm 2010 ông K, bà T đã cho con trai là anh Nguyễn Văn L. Năm 2013, Công ty E đã ép anh L bán lại vườn cây với giá 250.000.000 đồng, sau đó Công ty đã cắt vườn cây này lấy gỗ. Ông K, bà T cho rằng việc Công ty Ea Wy mua lại vườn cây này là làm thiệt hại cho ông bà 2.144.019.200 đồng nên ông bà phản tố yêu cầu Công ty phải bồi thường số tiền nêu trên.

Hiện nay, toàn bộ lô đất nêu trên ông K bà T đang quản lý, sử dụng kể cả vườn cây cao su, cây cà phê trên đất và ông bà đã xây dựng nhà ở, công trình kiên cố, sinh sống ổn định.

*** Quá trình tham gia tố tụng Nguyễn Văn L trình bày:**

Năm 2013 Công ty E thanh lý vườn cây cao su với giá 250.000.000 đồng trong diện tích 0,9 ha đất , do ông L không có khả năng mua lại vườn cây nên ông L tự nguyện bán lại vườn cây nêu trên cho Công ty E cũng với giá 250.000.000 đồng, có sự đồng ý của bố là ông Nguyễn Hồng K và ông L đã nhận đầy đủ tiền từ Công ty, việc mua bán vườn cây giữa ông và Công ty có làm hợp đồng. Số diện tích đất 0,9ha này do bố mẹ ông L là ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T giao cho ông L quản lý, sử dụng, canh tác từ số diện tích đất hơn 2,7 ha mà ông K, bà T nhận khoán từ Công ty.

*** Tại bản án số 10/2018/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Áp dụng các Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 428, 438 và Điều 604 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty E, buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng K và bà Phạm Thị T phải trả cho Công ty E nợ gốc 187.485.000 đồng và lãi suất 35.762.763 đồng.

Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T yêu cầu TNHHMTV Ea Wy bồi thường 2.144.019.200 đồng.

Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T phải chịu 74.880.384 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố bị bác yêu cầu và 11.162.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ trả nợ. Khấu trừ vào số tiền 37.440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002128 ngày 30/10/2017, ông K và bà T còn phải nộp số tiền án phí là 48.602.000 đồng. Trả lại cho Công ty E 5.285.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0043186 ngày 19/7/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2018, ông Nguyễn Hồng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông và bac yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng K không có cơ sở để xem xét, chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm 10/2018/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K thì thấy:

[1] Tại Hợp đồng kinh tế số 379/2013/HĐ-KT ngày 22/11/2013 được ký kết giữa Công ty E với hộ ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T về việc chuyển nhượng giá trị vườn cây cao su trên đất, thể hiện rõ số diện tích vườn cây sao su mà Công ty E chuyển nhượng cho ông K, bà T là 1,77ha, giá chuyển nhượng là 209.500.000 đồng. Ông K, bà T và Công ty E cùng ký tên vào hợp đồng và hộ ông K đã tự nguyện thanh toán trước là 15.000.000 đồng. Ngày 11/6/2015 các bên ký tiếp Phụ lục của Hợp đồng kinh tế nêu trên thì diện tích chuyển nhượng qua đo đạc lại là 18.041m^2, giá chuyển nhượng vườn cây theo kết quả thẩm định giá và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt là 202.485.000 đồng. Theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng, hình thức trả tiền là trả một lần hoặc trả nhiều lần nhưng chậm nhất phải trả đủ trước ngày 31/3/2016 và theo giấy cam kết trả nợ của hộ ông K hẹn đến ngày 31/3/2016 sẽ trả số tiền còn thiếu cho Công ty E 187.485.000 đồng nhưng chưa trả. Như vậy, đến nay hộ ông K chưa thanh toán cho Công ty E 187.485.000 đồng. Xét hình thức và nội dụng của Hợp đồng kinh tế số

379/2013/HĐ-KT ngày 22/11/2013 và Phụ lục của hợp đồng ghi ngày 11/6/2015 được ký kết giữa các bên là có căn cứ xác định việc chuyển nhượng giá trị vườn cây là hợp pháp, hoàn toàn tự nguyện giữa các bên, ông K, bà T cũng đã thừa nhận.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, ông K bà T cho rằng Công ty E chỉ đầu tư cây giống, không đầu tư các vật tư khác, vườn cây là tài sản của gia đình ông K nên không đồng ý thanh toán tiền của hợp đồng mua bán. Mặt khác, ông K, bà T còn cho rằng khi ký Hợp đồng kinh tế nêu trên là do bị ép buộc. Tuy nhiên, căn cứ Điều 2 của Hợp đồng kinh tế nêu trên đã thể hiện rõ nội dung hai bên thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và đều ký tên xác nhận, đồng thời ông K, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng mình việc mình bị ép buộc nên không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông K xác định toàn bộ diện tích đất 18.041m^2 và toàn bộ vườn cây nêu trên, hiện nay gia đình ông K đang canh tác, quản lý, sử dụng và trên đất đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, bà T tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Công ty E 187.485.000 đồng và lãi suất phát sinh là có căn cứ, nên đơn kháng cáo của ông K không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu phản tổ đòi bồi thường số tiền 2.144.019.200 đồng của ông K bà T là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Ông Nguyễn Văn L khai (bút lục 537) vào năm 2013 Công ty E thanh lý vườn cây với giá 250.000.000 đồng nhưng do ông L không có khả năng mua nên ông L bán lại cây cao su trên đất với giá nêu trên, ông L đã nhận tiền của Công ty đầy đủ. Việc mua bán này có sự đồng ý của ông K bố của ông L và chỉ bán cây cao su, còn đất thì không chuyển nhượng. Như vậy, việc mua bán cây cao su lấy gỗ giữa ông L với Công ty E là do hai bên tự thỏa thuận với nhau, không ép buộc và được sự đồng ý của ông K bà T. Ngoài ra, ông K bà T cũng đã cho ông L vườn cây cao su nêu trên từ năm 2010 như ông K trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2017 (bút lục 512) và diện tích vườn cây cao su này không liên quan đến phần diện tích vườn cây mà ông K, bà T nhận chuyển nhượng lại của Công ty E. Như vậy, việc mua bán vườn cây giữa Công ty E với ông L là không thiệt hại gì đến tài sản của ông K, bà T với số tiền 2.144.019.200 đồng như đơn yêu cầu phản tố của ông K, bà T. Mặt khác, ông K, bà T yêu cầu bồi thường số tiền 2.144.019.200 đồng nhưng không cung cấp được về giá trị của số lượng cây cao su, cũng như chi phí đầu tư, chăm sóc vào vườn cây cụ thể thiệt hại như thế nào, bao nhiêu nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận đơn yêu cầu phản tố. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông K.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Nguyễn Hồng K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty E.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng K và bà Phạm Thị T phải trả cho Công ty E số tiền nợ gốc 187.485.000 đồng *(Một trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng)* và lãi suất là 35.762.763 đồng *(Ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn bảy trăm sáu mươi ba đồng)*.

[2] Bác đơn yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, bà Phạm Thị T yêu cầu Công ty E bồi thường số tiền 2.144.019.200 đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng K phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông K đã nộp theo biên lai thu số 0004110 ngày 28/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông K đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] *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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của 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;
- Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện huyện H;
- Đương sự;
- Lưu.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Y Phi Kbuôr