

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **383/2024/DS-PT**

Ngày: 26 – 12 – 2024

V/v: Yêu cầu huỷ hợp đồng giao khoán

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**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 toà: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng thuê khoán*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 336/2024/QĐ-PT ngày 11/11/2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 320/2024/QĐ-PT ngày 28/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1955 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 5, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh L1, sinh năm 1968 (vắng mặt) và ông Trần Minh T1, sinh năm 1993 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 4, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn:

+ Bà Đào Thị Kim Q, sinh năm 1971 (có mặt);

+ Ông Trần Tuấn T2, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2: Bà Đào Thị Kim Q, sinh năm 1971 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 8, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn L2 (có mặt) – Công ty Luật TNHH MTV T, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 20

T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty TNHH MTV Cà phê E3; Địa chỉ: Thôn 4, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Quốc H2, sinh năm 1969 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 6, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1960 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 5, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Ông Trần Minh L1, sinh năm 1968 (vắng mặt) và ông Trần Minh T1, sinh năm 1993 (có mặt); Địa chỉ: Thôn 4, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

+ Ông Phan Văn M (vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 8, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Xuân T3 (vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 10, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Trần T4 (vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 8, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T1 trình bày:

Năm 1995 ông Nguyễn Xuân T3 có ký hợp đồng nhận khoán với Công ty TNHH MTV cà phê E3 (sau đây gọi tắt là Công ty) vườn cây có diện tích 0,704 ha đất liên kết thuộc lô 4, đội 8 của Công ty. Đến ngày 04/6/2006 ông Nguyễn Xuân T3 đã chuyển nhượng lại vườn cây nêu trên cho ông Nguyễn Thanh H1, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau và có đơn gửi Công ty báo cáo. Ông T3 và ông H1 chưa làm thủ tục sang nhượng hợp đồng thuê khoán tài sản, nhưng ông H1 là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp sản lượng khoán theo hợp đồng liên kết giữa Công ty và ông T3.

Ngày 25/3/2022 ông H1 và vợ chồng bà Đào Thị Kim Q thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 0,50 ha đất thuộc phần diện tích 0,704 ha đất liên kết của Công ty. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, phần diện tích còn lại 0,204 ha gia đình ông H1 vẫn tiếp tục canh tác.

Sau khi hai bên ký giấy cọc tiền mua bán đất rẫy thì vợ chồng bà Q đã giao cho ông H1 số tiền 500.000.000 đồng, thoả thuận 500.000.000 đồng, phần còn lại vợ

chồng bà Q sẽ trả hết vào cuối mùa sầu riêng năm 2022 (tức là khoảng cuối tháng 8 năm 2022). Sau khi nhận tiền cọc do có quan hệ thân quen nên vợ chồng ông H1 đã bàn giao diện tích 0,50 ha lô rẫy cho vợ chồng bà Q canh tác, sử dụng. Khi đến hết mùa sầu riêng, đến thời hạn vợ chồng bà Q không trả số tiền 500.000.000 đồng còn lại như cam kết, thì ông H1 có liên lạc với vợ chồng bà Q nhưng vợ chồng bà Q đều tìm lý do không trả và tuyên bố không trả tiền cho vợ chồng ông H1.

Sau này ông H1 được biết bà Đào Thị Kim Q đã cùng với công ty ký kết hợp đồng giao nhận khoán với toàn bộ diện tích 0,704 ha của lô đất nói trên mà không hề thông qua ý kiến của gia đình ông H1.

Nay ông H1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Tuyên huỷ Hợp đồng giao nhận khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp cà phê- hồ tiêu số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH MTV cà phê E3 và bà Đào Thị Kim Q.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa ông H1 và vợ chồng bà Q, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã xin rút yêu cầu khởi kiện nội dung này.

Bị đơn bà Đào Thị Kim Q trình bày:

Do có quan hệ thân quen biết, nên bà Q biết ông H1 có thửa đất rẫy muốn bán nên có hỏi mua thì ông H1 nói bán hơn 07 sào đất rẫy giá 1.000.000.000 đồng. Vào ngày 25/3/2022 bà Q và ông H1 có lập hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng thửa đất rẫy, hai bên thoả thuận tôi đặt cọc trước 500.000.000 đồng và hẹn đến mùa sầu riêng sẽ trả nốt số tiền còn lại.

Sau khi bà Q nhận vườn cây vào canh tác thì mới biết được thửa đất trên mà ông H1 bán cho bà Q là đất lô liên kết với công ty TNHH MTV cà phê E3 không phải đất của ông H1 được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới biết là thửa đất số 1902, tờ bản đồ 8, có diện tích 7.040 m² thuộc lô số 4, đội 8 của Công ty TNHH MTV cà phê E3. Khi đó bà Q có liên hệ với ông H1 đến làm việc cho rõ ràng nhưng ông H1 không hợp tác, do đó gia đình bà Q không giao nốt số tiền còn lại 500.000.000 đồng.

Đến nay gia đình bà Q đã liên hệ Công ty và làm đầy đủ thủ tục đăng ký hợp đồng nhận khoán lô đất trên với Công ty TNHH MTV cà phê E3 và được ký theo hợp đồng nhận khoán số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022. Nay ông Nguyễn Thanh H1 khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng nhận khoán giữa bà Q và Công ty thì gia đình bà Q không đồng ý.

Đối với việc tranh chấp số tiền đặt cọc thì yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khấu trừ giá trị tài sản theo biên bản định giá, buộc ông H1 phải trả lại tiền thừa cho bà Q. Nhưng tại phiên tòa hsr thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nội dung này và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Thị C là ông Trần Minh T1 trình bày:

Bà Đỗ Thị C là vợ ông Nguyễn Thanh H1 nên nhất trí với ý kiến của người đại diện của nguyên đơn đã trình bày không có ý kiến bổ sung.

Người đại diện Công ty TNHH MTV cà phê E3 ông Phan Quốc H2 trình bày:

Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn về nội dung tranh chấp “giấy cọc tiền mua bán đất rẫy” ngày 25/3/2022 Công ty không liên quan nên không có ý kiến gì.

Về yêu cầu huỷ “Hợp đồng giao nhận khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp cà phê- hồ tiêu” số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022 (gọi tắt là Hợp đồng thuê khoán tài sản) giữa Công ty và bà Đào Thị Kim Q thì phía Công ty có ý kiến:

Năm 1995 Công ty có ký hợp đồng giao nhận khoán với ông Nguyễn Xuân T3 trú tại thôn 10, xã E1, huyện C canh tác tại thửa đất số 1902, tờ bản đồ số 8, thuộc lô số 4 đội 8 với diện tích 7.040 m², phía ông T3 phải có nghĩa vụ nộp sản phẩm hàng năm cho Công ty. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng thuê khoán ông T3 thường vi phạm nghĩa vụ bên nhận khoán không đóng sản phẩm, tiền thuê đất, phí quản lý cho Công ty. Việc ông H1 trình bày năm 2006 có nhận chuyển nhượng lại vườn cây từ ông Nguyễn Xuân T3 để canh tác thửa đất trên thì Công ty không biết. Việc chuyển nhượng giữa ông T3 và ông H1 không thông qua Công ty cho phép nên vi phạm pháp luật. Do đó cho đến nay Công ty chỉ biết ông Nguyễn Xuân T3 là người đứng ra ký hợp đồng thuê khoán với Công ty chứ không biết ông Nguyễn Thanh H1. Công ty cũng không có ý kiến cho ông T3 chuyển nhượng đất và vườn cây giao khoán cho ông Nguyễn Thanh H1. Công ty không thừa nhận ông H1 là người được quyền quản lý, sử dụng đất và vườn cây của Công ty. Công ty cũng không thu sản phẩm là bắp năm 2006, năm 2007 của ông H1 như ông H1 đã trình bày, nếu có đề nghị ông H1 xuất trình chứng cứ hóa đơn nộp sản phẩm.

Việc Công ty và bà Đào Thị Kim Q ký hợp đồng thuê khoán với diện tích 7.040 m² tại thửa đất số 1902, tờ bản đồ số 8, thuộc lô số 4, đội 8 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Hàng năm bà Q vẫn thực hiện giao nộp đầy đủ các

khoản nghĩa vụ cho Công ty theo đúng quy định. Việc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng giao nhận khoán giữa Công ty và bà Đào Thị Kim Q thì Công ty không đồng ý, trừ khi bà Q có lý do chính đáng và tự làm đơn yêu cầu huỷ hợp đồng giao nhận khoán xin trả lại diện tích đất đã nhận khoán của Công ty thì Công ty chấp nhận.

Người làm chứng ông Phan Văn M trình bày:

Vào khoảng năm 2006 tôi là đội trưởng đội sản xuất đội 8 của Nông trường cà phê E3 (nay là Công ty TNHH MTV cà phê E3), thời điểm đó ông Nguyễn Xuân T3 đang nhận khoán diện tích đất 0,74 ha đất thuộc lô số 4, đội 8 của Công ty. Khoảng giữa năm 2006 thì ông T3 tự ý có sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh H1, tuy nhiên chỉ viết giấy sang tay không thông qua Công ty chứng thực nên tôi và Công ty đều không biết. Sau khi ông H1 vào canh tác trên lô đất trên thì tôi mới biết việc ông H1 nhận chuyển nhượng quyền khai thác lô đất liên kết từ ông T3, khi đó tôi có yêu cầu ông H1 và ông T3 làm đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Công ty nhưng ông H1, ông T3 không chịu hợp tác.

Khoảng thời gian từ năm 2006-2007 thì ông H1 có đóng sản phẩm cho Công ty là bắp, bao nhiêu kg thì không nhớ vì quá lâu nếu có đề nghị ông H1 xuất trình chứng cứ. Từ năm 2007 về sau ông H1 không đóng bất cứ sản lượng nào cho Công ty mặc dù vẫn đang canh tác trên lô đất đứng tên ông T3. Việc ông H1 canh tác trên lô đất thì Công ty chỉ coi ông H1 là người canh tác và thu hộ sản phẩm cho ông Nguyễn Xuân T3, Công ty chưa ký hợp đồng giao nhận khoán đối với ông H1 nên không thừa nhận ông H1 có quyền quản lý, sử dụng vườn cây của Nông trường.

Năm 2012 ông H1 có nhờ tôi để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất liên kết sang tên ông H1 nhưng do phần kế hoạch thu sản phẩm của ông T3 gồm sản phẩm cà phê, tiền thuê đất do ông T3 chưa thực hiện nghĩa vụ cho Nông trường nên chưa thể sang tên được cho ông H1. Việc ông H1 trình bày trong đơn khởi kiện từ năm 2012 đến năm 2013 ông H1 đóng sản lượng bằng cà phê quả tươi cho nông trường là hoàn toàn không có.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân T3 trình bày:

Tôi có nhận khoán của Nông trường cà phê E3 (nay là Công ty TNHH MTV cà phê E3) lô đất khoảng 7 sào tại lô số 4, đội 8. Đến năm 2004 do không có nhu cầu canh tác nên tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H1, hai bên có viết giấy sang nhượng, không thông báo cho Nông trường. Từ đó đến nay ông H1 tiếp tục canh tác chăm sóc vườn cây. Thời điểm chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận chỉ

lập giấy viết tay mua bán, còn lại ông H1 có trách nhiệm liên hệ với Nông trường để sang tên hợp đồng khoán.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Nguyễn Văn L2 trình bày:

Vào ngày 22/03/2022 bà Đào Thị Kim Q có đặt cọc mua đất rẫy của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Đỗ Thị C trong giấy đặt cọc do ông H1 viết không nói rõ diện tích bao nhiêu và không có địa chỉ thửa đất, hai bên thông nhất với giá là 1.000.000.000 đồng. Phía bà Đào Thị Kim Q đặt cọc trước cho ông H1 và bà C 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại 500.000.000 đồng bà Q và ông T2 hẹn cuối mùa sầu riêng năm 2022 sẽ trả cho vợ chồng ông H1, tuy nhiên su đó vợ chồng bà Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc này vì lý do như sau.

- Sau khi ông H1 bàn giao vườn cây cho vợ chồng bà Q để vợ chồng bà Q chăm sóc thì đây không phải là đất rẫy như ông H1 nói và viết trong giấy đặt cọc mà là đất giao khoán thuộc đội 8 Công ty TNHH MTV cà phê E3 quản lý.

- Trong quá trình canh tác, chăm sóc vườn cây vợ chồng bà Q được Công ty TNHH MTV cà phê E3 thông báo các khoản nợ từ người hợp đồng trước đó là ông Nguyễn Xuân T3 và Công ty cho biết đã có văn bản thanh lý với ông T3 rồi, nay bà Q muốn ký hợp đồng liên kết với Công ty TNHH MTV cà phê E3, trên diện tích mà bà Q đang canh tác thì phải đóng các khoản nợ, tiền. Bà Q đồng ý muốn ký kết hợp đồng nên đã đóng số tiền là trên 144.000.000 đồng thay cho ông T3 mới đủ điều kiện ký hợp đồng nhận khoán. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê khoán tài sản giữa Công ty và bà Đào Thị Kim Q.

Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266; khoản 2, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H1 về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng giao nhận khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông

ng nghiệp cà phê-hồ tiêu số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH MTV cà phê E3 và bà Đào Thị Kim Q.

- Đình chỉ xét xử tranh chấp hợp đồng đặt cọc “Giấy cọc tiền mua đất rẫy” ký kết ngày 25/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1 và bà Đào Thị Kim Q.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/6/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T1 trình bày:
Đề nghị HĐXX tuyên huỷ Hợp đồng giao nhận khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp cà phê - hồ tiêu số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH MTV cà phê E3 và bà Đào Thị Kim Q do Hợp đồng không được ký kết không đúng quy trình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn L2 trình bày: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ vì đất là của Công ty, vườn cây giao khoán là của ông Nguyễn Xuân T3 thì ông H1 không có quyền chuyển nhượng đất và vườn cây này. Ngoài ra, bà Q, ông T2 đã giao cho ông H1, bà C số tiền 500.000.000 đồng, nộp hết số nợ của ông T3 đối với Công ty là 144.331.811 đồng và không ai khởi kiện đối với những khoản tiền này. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 được nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 không rút đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Năm 1995, ông Nguyễn Xuân T3 đã ký Hợp đồng kinh tế liên kết đất trồng cà phê số 58/HĐKT với Nông trường E4 (nay là Công ty TNHH MTV cà phê E3) (sau đây gọi tắt là Hợp đồng kinh tế số 58). Diện tích vườn cây mà ông T3 nhận khoán là 0,704ha đất liên kết, thuộc lô 4, đội 8 của Công ty.

Ngày 04/6/2006, ông T3 lập giấy viết tay chuyển nhượng lại vườn cây trên cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1. Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thì việc chuyển nhượng này không được sự đồng ý của Công ty TNHH MTV cà phê E3 (sau đây gọi tắt là Công ty). Đồng thời, từ khi tự ý nhận chuyển nhượng vườn cây cho đến nay thì ông H1 cũng không thực hiện các nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cũng như trả các khoản nợ sản phẩm của ông T3 cho Công ty.

Như vậy, ông H1 không phải là người nhận chuyển nhượng hợp pháp nên vào ngày 25/3/2022, ông H1 tiến hành ký giấy cọc tiền mua bán đất với vợ chồng bà Đào Thị Kim Q, ông Trần Tuấn T2 là vi phạm quy định của pháp luật. Tại thời điểm này, quyền sử dụng vườn cây vẫn thuộc về ông Nguyễn Xuân T3 và ông H1 chỉ là người canh tác trên đất.

[2.2] Do ông Nguyễn Xuân T3 vi phạm nghĩa vụ nhiều năm, vi phạm hợp đồng giao khoán, tự ý chuyển nhượng vườn cây không được Công ty cho phép nên vào ngày 01/6/2022 Công ty đã tiến hành làm các thủ tục thanh lý hợp đồng thuê khoán tài sản ký kết giữa Công ty và ông T3. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Công ty đã thực hiện không đúng thủ tục thanh lý hợp đồng với ông T3 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông T3 cũng không có ý kiến phản đối việc thanh lý này. Nhận thấy, ông H1 là người được ông T3 sang nhượng vườn cây trên đất, không phải là người được Công ty giao khoán đất nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với

việc sử dụng đất của Công ty. Do đó, Công ty có quyền ký kết Hợp đồng giao, nhận khoán sử dụng đất số 8251 với bà Đào Thị Kim Q.

[2.3] Về các nội dung kháng cáo khác:

Mặc dù, Toà án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập Hợp đồng giao khoán số 8236 ngày 30/9/2008 giữa Công ty và ông Nguyễn Xuân T3 nhưng như đã nhận định ở phần 2, đây là quan hệ giao khoán giữa Công ty và ông T3, Công ty thừa nhận việc ký kết hợp đồng này, đất thuộc quyền quản lý của Công ty còn ông H1 chỉ là người sử dụng đất trái phép nên việc thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ việc và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H1. Ngoài ra, tại phiên toà sơ thẩm, ông H1 đã rút một yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu Toà án tuyên huỷ Hợp đồng giao, nhận khoán số 8251 ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH MTV cà phê E3 và bà Đào Thị Kim Q. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chỉ xem xét tính hợp pháp của việc ký kết Hợp đồng trên là phù hợp. Về giá trị vườn cây và số tiền 500.000.000 đồng bà Q, ông T2 đã giao cho ông H1, bà C cũng như số tiền 144.331.811 đồng bà Q đã thanh toán cho các khoản nợ khoán của ông T3 cho Công ty thì sẽ được giải quyết khi các đương sự có đơn yêu cầu và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh H1 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Đào Thị Kim Q được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Thanh H1.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Thanh H1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H1 về việc yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng giao nhận khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp cà phê - hồ tiêu số 8251/HĐGNK-Cty ngày 10/6/2022 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê E3 và bà Đào Thị Kim Q.

[2] Đình chỉ xét xử tranh chấp hợp đồng đặt cọc “Giấy cọc tiền mua đất rẫy” ký kết ngày 25/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1 và bà Đào Thị Kim Q.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh H1 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Đào Thị Kim Q được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Thanh H1.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Thanh H1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết