TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số 39/2021/DS-ST
Ngày 28 / 09/2021.
"*V/v:* Tranh chấp hợp đồng thuê khoán *".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Xuyến
- Các Hội thẩm nhân dân:
[1]. Ông Nguyễn Minh Sáu
[2].Ông Phạm Thành Đô
- Thư ký phiên tòa: bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước: Bà Mai Thị Thanh Tâm – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 09 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2021/ DS- ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc " Tranh chấp hợp đồng Thuê khoán ", theo Quyết định đưa ra xét xử số 50 /2021/QĐST-DS ngày 23 tháng 08 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn** : chị Điểu Th M H, sinh năm 1988.
Địa chỉ: Thôn S Th, xã P s, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
- **Người đại diện nguyên đơn theo ủy quyền**: Đặng H M Nh. (có mặt)
Địa chỉ: khu Đức Lập, thị trấn Đ Ph, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước
- **Bị đơn:**

1/Điểu H; sinh năm 1939 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
2/Điểu B; sinh năm 1984 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ N, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
3/Thị M; sinh năm 1986 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ N, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2021 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Trước đây bị đơn có vay tiền của Tôi nhiều lần nhưng đã trả xong. Đến ngày 17/8/2019 vay số tiền 154.000.000đ, sau đó cùng ngày, do cần tiền nên bị đơn Điểu B và Thị M bán tiếp điều bông cho tôi thu hoạch hoa lợi, diện tích khoảng 3,8ha với số tiền 190.000.000đ, thời hạn bán là 5 năm kể từ năm 2019 đến năm 2024 và lập giấy viết tay ký nhận.

Ngày 29/12/2019 bị đơn lại cần tiền nên tiếp tục bán thêm điều bông, thời hạn thêm 3 năm nữa, tổng cộng 8 năm, tính từ năm 2019 đến năm 2027, tổng cộng số tiền 285.000.000đ (190.000.000đ + 95.000.000đ = 285.000.000đ, (bán thêm ba năm điều bông). Diện tích bán điều bông 38477m^2 tại Thôn 4, xã Đ N, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 43, tờ bản đồ 36. Khi mua bán thì các bên có lập hợp đồng viết tay Điểu B, Thị M ký vào hợp đồng, tuy nhiên thửa đất đứng tên cha là ông Điểu H, vì vậy Tôi yêu cầu phải có chữ ký của ông Điểu H, cho nên Điểu B cầm giấy về nhà để ông Điểu H lăn dấu vân tay, thực tế dấu vân tay của ông Điểu H hay của ai Tôi không biết.

Đến mùa điều năm 2020 Tôi vào thu hoạch điều bông thì phát hiện gia đình Điểu B đã bán cho người khác, Tôi yêu cầu gia đình ông Điểu B giao diện tích vườn Điều để Tôi thu hoạch Điều nhưng gia đình luôn né tránh, không hợp tác.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng mua điều bông với gia đình Điểu B vào ngày 29/12/2019. Buộc Điểu B, Điểu H, Thị M phải trả lại số tiền 258.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất vay 2%/1 tháng kể từ ngày 31/12/2019 đến nay.

Ngày 12/7/2021 nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Điểu H.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn trình bày: Trước đây Tôi có vay tiền của nguyên đơn Điểu Th M H số tiền 100.000.000đ, đến ngày 14/7/2019 không có tiền trả nên lập giấy vay tiền mới 131.000.000đ, thực chất 100.000.000đ tiền gốc. Đến ngày 17/8/2019 tính lãi lên 154.000.000đ, cũng trong ngày 17/8/2019 cô Hạnh lại tính lãi lên 190.000.000đ và ép tôi bán điều bông, các bên có ký giấy bán thời hạn 5 năm là đúng, đến ngày 29/12/2019 ép tôi bán điều bông lần nữa và ký giấy bán điều bông số tiền 289.000.000đ, thời hạn mua điều bông là 8 năm là đúng. Khi ký giấy bán điều bông thì ông Điểu H không tham gia, dấu vân tay là của anh.

Nay bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì chỉ vay 100.000.000đ.

Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận theo đơn khởi kiện của nguyên đơn .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Toà án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về " Hợp đồng thuê khoán tài sản".

Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua điều bông.

Xét thấy ngày 17/8/2019 nguyên đơn bán điều bông cho bị đơn diện tích điều bông khoảng 3,8ha với số tiền 190.000.000đ, thời hạn bán là 5 năm kể từ năm 2019 đến năm 2024, đến ngày 29/12/2019 bán điều bông thêm 3 năm nữa, tổng cộng thời hạn 8 năm, tính từ năm 2019 đến năm 2027, tổng cộng số tiền của 2 lần bán là 285.000.000đ. Diện tích bán điều bông 38477m^2 tại Thôn 4, xã Đ N, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 43, tờ bản đồ 36. Khi mua bán thì các bên có lập hợp đồng viết tay Điểu B, Thị M ký vào hợp đồng.

Bị đơn cho rằng mình bị ép buộc, hội đồng xét xử thấy không có cơ sở bởi lẽ :

Theo bị đơn trình bày và cung cấp bản phô to, trước đây bị đơn có vay số tiền 100.000.000đ của nguyên đơn, đến ngày 14/7/2019 số tiền gốc, lãi mới là 131.000.000đ, tiếp tục đến ngày 17/8/2019 không trả được nợ ghi nợ mới và tính gốc, lãi mới lên 154.000.000đ, cũng trong ngày 17/8/2019 lại tính gốc, lãi lên số tiền 190.000.000đ để ép bán điều bông. Như vậy thấy có sự vô lý vì cùng thời điểm ngày 17/8/2019 tính lãi lên nhiều lần. Ngoài ra sau khi bán điều bông ngày 17/8/2019 thời hạn 5 năm đến ngày 29/12/2019 bị đơn cho rằng nguyên đơn lại ép, tính lãi và gốc của tiền vay lên tổng số tiền 285.000.000đ và nâng thời hạn bán điều bông 8 năm, xét thấy việc ép tính lãi lên là không có căn cứ .

Mặt khác bị đơn cho rằng mình bị ép buộc nhưng hoàn toàn không có khiếu nại tố cáo gì, bị đơn còn mang giấy về nhà ngày 29/12/2019 để lăn dấu vân tay và mang đến cho nguyên đơn vào ngày 31/12/2019 chứng tỏ hoàn toàn không có việc ép buộc như lời khai của bị đơn.

Nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn vay số tiền 100.000.000đ rồi tính lãi nhiều lần và cuối cùng ép bán điều bông.

Như vậy bị đơn có bán vườn điều cho nguyên đơn vào ngày 29/12/2019 (có hiệu lực vào ngày 31/12/2019 - do các bên thỏa thuận) với số tiền 285.000.000đ để cho nguyên đơn thu hoạch hoa lợi trong thời hạn 8 năm, tính từ năm 2019 đến năm 2027 nhưng sau đó bị đơn không giao tài sản là vườn điều cho nguyên đơn để thu hoạch

hoa lợi, vườn điều mua bán điều bông không phải của Điểu B, nên hợp đồng mua bán vô hiệu, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua điều bông ngày 29/12/2019 là có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cần buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 285.000.000đ.

Xác định thiệt hại, Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, nên hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

Đối với ông Điểu H, không tham gia mua bán điều bông, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện, vì vậy đình chỉ giải quyết vụ án đối với ông Điểu H.

Như vậy bị đơn Điểu B và Thị M có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ số tiền 285.000.000đ cho nguyên đơn chị Điểu Th M H.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Điểu B và Thị M liên đới nộp án phí theo luật định.

Bị đơn có nghĩa vụ trả tổng số tiền 285.000.000đ nên số tiền án phí là: 285.000.000đ x 5% = 14.250.000đ. Chi cục Thi hành án trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.705.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 116, 117, 122, 472, 476 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên:

- Hủy hợp đồng mua bán điều bông được ký kết ngày 29/12/2019 giữa chị Điểu Th M H với anh Điểu B và chị Thị M.
- Buộc anh Điểu B và chị Thị M phải liên đới trả cho nguyên đơn chị Điểu Th M H số tiền mua bán điều 285.000.000đ.
- Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn.
- Đình chỉ giải quyết vụ án đối với ông Điểu H.

[2]. Về án phí: Buộc bị đơn anh Điểu B và chị Thị M phải liên đới nộp tiền án phí DSST là 14.250.000đ.

Chi cục Thi hành án trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.705.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016241 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyến