

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 74/2022/DS-ST

Ngày 26-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê khoán
tài sản và kiện đòi tài sản

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Ngọc Đài;

2. Bà Nguyễn Thị Chinh;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản, kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H; trú tại: Buôn Đ, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Thanh T; trú tại: Số 100 QL 14, thôn H, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (có mặt);

- Đồng bị đơn:

+ Ông Y T Mlô (vắng mặt);

+ Ông Y M Niê (có mặt);

Cùng trú tại: Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H L Niê (có mặt);

2. Bà H W Mlô (vắng mặt);

3. Chị H K Mlô, anh Y Q Mlô, anh Y D Mlô, chị H M Mlô (chị H K Mlô, anh Y Q Mlô có mặt; anh Y D Mlô, chị H M Mlô vắng mặt);

Cùng trú tại: Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, ông Y T Mlô, bà H L Niê (gọi tắt là vợ chồng ông Y T Mlô) có thể chấp các thửa đất: Thửa đất số 20, 62 tờ bản đồ số 73; thửa đất số 72, 73, 68, 106, tờ bản đồ số 64; thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52; thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74 tại Ngân hàng Q để vay số tiền 1.530.000.000 đồng. Năm 2019, do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông Y T Mlô có ý định chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Khi bà H biết việc vợ chồng ông Y T Mlô muốn chuyển nhượng thì bà H có liên hệ và thỏa thuận với ông Y T giá chuyển nhượng 08 thửa đất nêu trên là 2.900.000.000 đồng. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, các bên đến ngân hàng Q để trả tiền ngân hàng và giải chấp các GCNQSD đất nêu trên. Số tiền bà H phải trả vào ngân hàng là 1.800.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 1.530.000.000 đồng, còn lại là tiền lãi suất). Số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại được cân trừ vào số tiền nợ mà ông Y T Mlô nợ bà H trước đó.

Ngày 20/6/2020, các bên có đến Văn phòng công chứng B để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/10/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thay đổi chủ sử dụng các quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H đối với các thửa đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Y T Mlô, vì không có người chăm sóc rẫy nên giữa bà H với ông Y T lập “Giấy giao kèo” ngày 22/4/2020. Mục đích để cho ông Y T Mlô trông coi rẫy cho bà H và tạo công ăn việc làm cho gia đình ông Y T Mlô. Quá trình lập “Giấy giao kèo” có sai sót về lỗi chính tả, ngày lập giấy giao kèo là ngày 22/10/2020 chứ không phải là ngày 22/4/2020. Theo nội dung giấy giao kèo thể hiện: “...Trong thời gian hợp đồng 05 năm nếu ông Y T Mlô đủ điều kiện để mua lại thì bà H sẽ cho chuộc lại các thửa đất nêu trên; Trong thời hạn hợp đồng 05 năm nếu đất có giá trị thì hai bên bàn bạc thống nhất bán thửa đất nào có giá để thu hồi vốn. Đủ số tiền bà H mua. Số đất còn lại sẽ cho ông Y T chuộc lại. Ông Y T phải có trách nhiệm đóng tiền lãi với số tiền bà H đã mua 2.900.000.000 đồng. Tiền lãi ông Y T phải đóng từ ngày 06/10/2020 đến ngày 22/12/2020 đóng lãi quý thứ nhất. Tiền lãi được tính theo lãi suất ngân hàng và trả theo quý (06 tháng/lần), tính từ ngày 22/12/2020, trả đủ 05 năm theo hợp đồng giao kèo. Nếu ông Y T tìm được người mua đất nhưng bên bà H không đồng ý bán thì bên bà H phải mua mảnh đất đó bằng giá trị hoặc giá cao hơn. Nếu trong thời gian nhận hợp đồng rẫy ông Y T không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận thì bà H có quyền thu hồi lại đất”.

Từ khi ký “Giấy giao kèo” ngày 22/10/2020 tới nay vợ chồng ông Y T Mlô chưa trả cho bà H bất cứ một khoản tiền lãi suất nào là vi phạm thỏa thuận của các bên theo “Giấy giao kèo”.

Vì vợ chồng ông Y T Mlô không trả tiền thuê khoán theo như thỏa thuận nên bà H đã làm việc với vợ chồng ông Y T Mlô về việc bàn giao lại các thửa đất đã nhận thuê khoán. Đến tháng 2/2021, vợ chồng ông Y T Mlô đã tự nguyện bàn giao lại tất cả các thửa đất đã thuê khoán cho bà H. Từ tháng 2/2021 bà H nhận lại đất và đất tự chăm sóc cây trồng trên đất. Tuy nhiên, vào các ngày 15 và 16/11/2021 vợ chồng ông Y T Mlô đã tự ý thuê người vào hái cà phê trên diện tích các thửa đất số

20, 62 tờ bản đồ số 73; thửa đất số 72, 73, 68, 106, tờ bản đồ số 64; thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52. Tổng số lượng cà phê gia đình ông Y T Mlô đã thu hái được 8.971 kg cà phê quả tươi (trong đó có 1775 kg cà phê quả tươi bị Công an xã Đ thu hồi tại chỗ đã trả lại cho bà H, còn lại 7196 kg cà phê quả tươi vợ chồng ông Y T Mlô đã bán cho đại lý không thu hồi được).

Đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk vào tháng 4/2022 ông Y M Niê (là anh ruột của bà H L Niê) đã tự ý dựng một ngôi nhà tạm trên thửa đất. Mặc dù, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông Y M Niê tháo dỡ nhà, trả lại thửa đất nêu trên nhưng ông Y M Niê cố tình không hợp tác.

Vì vậy, bà Vũ Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên hủy giấy giao kèo ngày 22/4/2020 giữa bà Vũ Thị H với ông Y T Mlô;
- Buộc ông Y T Mlô phải trả cho bà Vũ Thị H 7196 kg cà phê quả tươi;
- Buộc ông Y M Niê phải tháo dỡ nhà, trả lại cho bà Vũ Thị H thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Thực tế gia đình ông Y M Niê chỉ đang quản lý sử dụng một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m². Do đó, bà Vũ Thị H chỉ đề nghị Tòa án buộc ông Y M Niê phải tháo dỡ nhà, trả lại cho bà Vũ Thị H một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m², thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Y M1 Niê, chiều rộng 12m; phía Tây giáp đường nhựa, chiều rộng 12m; phía Nam giáp đất bà Hồ Viết L, chiều dài 57,49m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 434, chiều dài 56,5m.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Y M Niê trình bày:* Ông Y T Mlô là em rể của ông Y M Niê, bà H L Niê (vợ của ông Y T Mlô) là em ruột của ông Y M Niê.

Về giấy giao kèo đề ngày 22/4/2020 giữa bà Vũ Thị H với ông Y T Mlô như thế nào ông Y M Niê không biết và không liên quan.

Đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², tọa lạc tại xã Đ, huyện N, có nguồn gốc vào năm 1986 do ông Y M Niê khai hoang thửa đất có diện tích 2796m², chiều rộng mặt đường là 58m. Đến năm 2006, vợ chồng ông Y M Niê, bà H W Mlô (gọi tắt là vợ chồng ông Y M Niê) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Linh, bà Nhâm một phần thửa đất có diện tích (rộng 20m, sâu 58m), phần đất còn lại có diện tích (rộng 38m, sâu 58m) đến ngày 10/3/2016, vợ chồng ông Y M Niê được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BQ795286 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², tọa lạc tại buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Vào năm 2018, vợ chồng ông Y M Niê có thỏa thuận tặng cho vợ chồng Y T Mlô một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, cụ thể phần diện tích tặng cho vợ chồng Y T Mlô chiều rộng mặt đường 26m, chiều sâu 58m. Còn lại phần đất chiều rộng 12m, sâu 58m vợ chồng ông Y M Niê giữ lại để ở. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao vợ chồng Y T Mlô sang tên toàn bộ GCNQSD đất số BQ795286 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m² cho vợ

chồng Y T Mlô, bà H L Niê. Sau đó, vợ chồng ông Y T Mlô chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Vũ Thị H.

Chữ ký và dấu lấn tay Y M Niê, H W Mlô, H K Mlô, Y Q Mlô, Y D Mlô, H M Mlô trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2018 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², là do vợ chồng ông Y M Niê và các con trực tiếp ký nhận. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2018 tại Văn phòng công chứng thì gia đình ông Y M Niê đã không đọc kỹ nội dung của hợp đồng.

Phần đất ông Y M Niê đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m², có tứ cận: Phía Tây giáp đường nhựa, chiều rộng 12m; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất 434, chiều dài khoảng 55m; Phía Đông giáp đất của ông Y M Niê, chiều rộng 12m; phía Nam giáp đất của vợ chồng ông L, bà N chiều dài khoảng 55m. Tài sản trên đất gồm 05 cây sầu riêng trồng năm 2017; 10 cây bơ booth trồng năm 2016; 03 bụi loe trồng năm 2020; 01 nhà tạm tường bao quanh bằng tôn, lợp tôn nền đất có diện tích 21,2m² (5,3m x 4m) do ông Y M làm vào tháng 4/2022; 10 trụ bê tông cao 2m, vuông 10 cm do ông Y M trồng vào tháng 4/2022.

Nay, bà Vũ Thị H khởi kiện đề nghị ông Y M Niê trả lại phần đất nêu trên thì ông Y M không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong vụ kiện này, ông Y M Niê không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung nào khác.

- *Quá trình giải quyết vụ kiện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà H L Niê (vợ ông Y T Mlô) trình bày:* Bà H L Niê là vợ của ông Y T Mlô. Năm 2018, vợ chồng Y T Mlô có thể chấp các thửa đất: Thửa đất số 20, 62 tờ bản đồ số 73; thửa đất số 72, 73, 68, 106, tờ bản đồ số 64; thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52; thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74 tại Ngân hàng Q để vay số tiền 1.530.000.000 đồng. Năm 2019, do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng Y T Mlô có ý định chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Khi bà H biết việc vợ chồng Y T Mlô chuyển nhượng thì bà H có liên hệ và thỏa thuận với ông Y T Mlô giá chuyển nhượng 08 thửa đất nêu trên là 2.900.000.000 đồng.

Chữ ký và dấu lấn tay Y T Mlô, H L Niê trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/6/2020 giữa vợ chồng ông Y T Mlô với bà Vũ Thị H là do vợ chồng ông Y T Mlô, bà H L Niê trực tiếp ký nhận và lấn tay.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Y T Mlô, vì không có người chăm sóc rẫy nên giữa bà H với ông Y T lập “Giấy giao kèo”. Mục đích để cho vợ chồng Y T Mlô trông coi rẫy cho bà H và tạo công ăn việc làm cho gia đình. Từ khi lập “Giấy giao kèo” ngày 22/10/2020 cho tới nay thì vợ chồng Y T Mlô chưa trả khoản tiền lãi suất nào cho bà H theo như thỏa thuận trong giấy giao kèo.

Vì gia đình vợ chồng Y T Mlô không trả tiền thuê khoán theo như thỏa thuận nên bà H đã làm việc với vợ chồng ông Y T Mlô về việc bàn giao lại các thửa đất đã nhận thuê khoán. Đến tháng 2/2021, vợ chồng Y T Mlô đã tự nguyện bàn giao lại tất cả các thửa đất đã thuê khoán cho bà H. Từ tháng 2/2021 bà H nhận lại đất và đất tự chăm sóc cây trồng trên đất. Tuy nhiên, vào các ngày 15 và 16/11/2021 vợ chồng

ông Y T Mlô đã tự ý thuê người vào hái cà phê trên diện tích các thửa đất số 20, 62 tờ bản đồ số 73; thửa đất số 72, 73, 68, 106, tờ bản đồ số 64; thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52; tổng số lượng cà phê để thu hái được là 8971 kg (trong đó có 1775 kg cà phê quả tươi bị Công an xã Đ thu hồi tại chỗ đã trả lại cho bà H, còn lại 7196 kg cà phê quả tươi vợ chồng Y T Mlô đã bán cho đại lý không thu hồi được).

Nay bà Vũ Thị H khởi kiện thì bà H L Niê có ý kiến: Đối với yêu cầu hủy giấy giao kèo lập ngày 22/10/2020 giữa bà Vũ Thị H với ông Y T Mlô thì bà H L Niê đồng ý.

Đối với yêu cầu buộc ông Y T Mlô phải trả cho bà Vũ Thị H 7196 kg cà phê quả tươi thì vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H L mong bà H xem xét cho vợ chồng ông Y T Mlô, bà H L Niê số cà phê quả tươi nêu trên.

Đối với yêu cầu buộc ông Y M Niê phải tháo dỡ nhà, trả lại cho bà Vũ Thị H một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m², thì bà H L Niê đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà H W Mlô cho rằng: Bà H W Mlô là vợ của ông Y M Niê. Bà H W Mlô đồng ý với ý kiến của ông Y M Niê và không bổ sung gì thêm.

+ Chị H K Mlô, anh Y Q Mlô cho rằng: Chị H K Mlô, anh Y Q Mlô là các con của ông Y M Niê, bà H W Mlô. Chị H K Mlô, anh Y Q Mlô đồng ý với ý kiến của ông Y M Niê và không bổ sung gì thêm.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông Y T Mlô đều vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai và ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 483, Điều 488, Điều 490 Bộ luật dân sự, chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng giao kèo giữa bà H và ông Y T Mlô ngày 20/4/2020;
- Buộc ông Y T Mlô phải trả cho bà H 7.196 kg cà phê với quả tươi;
- Buộc vợ chồng ông Y M Niê, bà H W Mlô phải trả cho bà Vũ Thị H thửa đất có diện tích 683,74m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m² tọa lạc tại Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền trên thửa đất.

Thửa đất có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất ông Y M Niê, chiều rộng 12m;
- + Phía Tây giáp đường nhựa, chiều rộng 12m;
- + Phía Nam giáp đất bà Hồ Viết L, chiều dài 57,49m;

+ Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 434, chiều dài 56,5m.

Tài sản trên thửa đất gồm: 05 cây sầu riêng trồng năm 2017; 10 cây bơ boot trồng năm 2016; 03 bụi le trồng năm 2020.

Vợ chồng Y M Niê, bà H W Mlô và các con phải tháo dỡ, di dời 01 nhà tạm, tường bao quanh bằng tôn, mái lợp tôn, nền đất, diện tích 21,2m² (5,3m x 4m); 10 trụ hàng rào bê tông cao 2m, ra khỏi thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nộp án phí tại chi cục thi hành án dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản và kiện đòi tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Ngày 07/3/2022, bị đơn ông Y T Mlô nộp đơn yêu cầu phản tố. Ngày 04/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng ban hành thông báo nộp tạm ứng án phí số 18/TB-TA ngày 04/4/2022 và tổng đạt hợp lệ cho ông Y T Mlô. Tuy nhiên, đã quá thời hạn nhưng ông Y T Mlô không nộp lại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, không đến Tòa án làm việc. Căn cứ khoản 1 Điều 146; khoản 3 Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y T Mlô.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Y T Mlô; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H W Mlô, anh Y D Mlô, chị H M Mlô vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung: Thực tế gia đình ông Y M Niê chỉ đang quản lý sử dụng một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m². Do đó, nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án buộc ông Y M Niê phải tháo dỡ nhà và trả lại cho bà Vũ Thị H một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m². Xét việc thay đổi một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên hủy “Giấy giao kèo” đề ngày 22/4/2020:

Vợ chồng ông Y T Mlô là chủ sử dụng của các thửa đất: Thửa đất số 20, 62 tờ bản đồ số 73; thửa đất số 72, 73, 68, 106, tờ bản đồ số 64; thửa đất số 09, tờ bản đồ số 52; thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74; tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk và đang được thế chấp tại Ngân hàng Q. Năm 2019, do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông Y T Mlô có ý định chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Khi bà H biết việc vợ chồng ông Y T Mlô muốn chuyển nhượng thì bà H có liên hệ và thỏa thuận với ông Y T giá chuyển nhượng 08 thửa đất nêu trên là 2.900.000.000 đồng.

Ngày 20/6/2020, các bên có đến Văn phòng công chứng Buôn Hồ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Bà Vũ Thị H đã trả đủ số tiền 2.900.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y T Mlô. Ngày 27/10/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Năng thay đổi chủ sử dụng các quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H đối với các thửa đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Y T Mlô, vì không có người chăm sóc rẫy nên giữa bà H với ông Y T lập “Giấy giao kèo” đề ngày 22/4/2020, với mục đích để cho gia đình vợ chồng ông Y T Mlô làm để kiếm thêm thu nhập và trông coi rẫy cho bà H. Quá trình lập “Giấy giao kèo” có sai sót về lỗi chính tả, ngày lập giấy giao kèo là ngày 22/10/2020 chứ không phải là ngày 22/4/2020. Theo nội dung giấy giao kèo thể hiện: “...Ông Y T phải có trách nhiệm đóng tiền lãi với số tiền bà H đã mua 2.900.000.000 đồng. Tiền lãi ông Y T phải đóng từ ngày 06/10/2020 đến ngày 22/12/2020 đóng lãi quý thứ nhất. Tiền lãi được tính theo lãi suất ngân hàng và trả theo quý (06 tháng/lần), tính từ ngày 22/12/2020, trả đủ 05 năm theo hợp đồng giao kèo. Nếu trong thời gian nhận hợp đồng rẫy ông Y T không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận thì bà H có quyền thu hồi lại đất”.

Quá trình thực hiện hợp đồng gia đình ông Y T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê khoán theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù, bà H đã nhiều lần nói chuyện, yêu cầu gia đình ông Y T Mlô trả tiền thuê khoán cho bà H nhưng từ ngày 22/10/2020 cho tới nay gia đình ông Y T Mlô không trả cho bà H bất cứ khoản tiền thuê khoán nào. Hợp đồng thuê khoán ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 483 Bộ luật dân sự năm 2015. Nay đã quá hạn trả tiền thuê khoán nhưng gia đình ông Y T Mlô không thực hiện trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm Điều 5 của giấy giao kèo và Điều 488 Bộ luật dân sự.

Việc gia đình ông Y T Mlô không trả tiền thuê khoán theo thỏa thuận đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Vũ Thị H. Bà H đã làm việc với ông Y T về việc trả lại các thửa đất đã nhận thuê khoán. Đến tháng 2/2021, vợ chồng Y T Mlô đã tự nguyện bàn giao lại tất cả các thửa đất đã thuê khoán cho bà H là phù hợp với Điều 493 Bộ luật dân sự. Như vậy, việc nguyên đơn bà Vũ Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy “Giấy giao kèo” ngày 22/4/2020 giữa bà Vũ Thị H với ông Y T Mlô là có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu buộc ông Y T Mlô phải trả cho bà Vũ Thị H 7.196 kg cà phê quả tươi: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê khoán gia đình ông Y T Mlô đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Từ tháng 2/2021, vợ chồng Y T Mlô đã tự nguyện bàn giao lại tất cả các thửa đất đã thuê khoán cho bà H đầu tư, chăm sóc. Tuy nhiên, vào các ngày 15 và 16/11/2021 gia đình ông Y T Mlô đã tự ý thuê người vào hái cà

phê trên diện tích các thửa đất mà không được sự đồng ý của bà H. Tổng số lượng cà phê vợ chồng ông Y T Mlô đã thu hái là 8.971 kg cà phê quả tươi (trong đó có 1.775 kg cà phê quả tươi bị Công an xã Đ thu hồi tại chỗ đã trả lại cho bà H, còn lại 7.196 kg cà phê quả tươi gia đình ông Y T Mlô đã bán cho đại lý không thu hồi được). Tại biên bản xác minh ngày 21/7/2022 tại Công an xã Đ xác định sau khi nhận được tin báo thì công an xã Đ đã xuống hiện trường, thu hồi tại chỗ được 1775 kg cà phê quả tươi và đã giao trả lại cho bà H. Quá trình làm việc tại Công an xã Đ, vợ chồng ông Y T Mlô, bà H L Niê thừa nhận vào ngày 15/11/2021 đã hái được 7.196 kg cà phê quả tươi và đã bán cho đại lý cà phê không thu hồi được.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Y T Mlô đến Tòa án để làm việc nhưng ông Y T Mlô cố tình lẩn tránh và không đến Tòa án làm việc. Tuy nhiên, bà H L Niê (vợ ông Y T Mlô) đã thừa nhận trong các ngày 15 và 16/11/2021 gia đình ông Y T Mlô đã tự ý thuê người vào hái cà phê trên diện tích các thửa đất. Tổng số lượng cà phê vợ chồng ông Y T Mlô đã thu hái là 8.971 kg cà phê quả tươi (trong đó có 1.775 kg cà phê quả tươi bị Công an xã Đ thu hồi tại chỗ đã trả lại cho bà H, còn lại 7.196 kg cà phê quả tươi gia đình ông Y T Mlô đã bán cho đại lý không thu hồi được).

Do đó, có đủ căn cứ để khẳng định vào các ngày 15 và 16/11/2021 gia đình ông Y T Mlô đã tự ý thuê người vào hái cà phê trên diện tích các thửa đất. Tổng số lượng cà phê vợ chồng ông Y T Mlô đã thu hái là 8.971 kg cà phê quả tươi (trong đó có 1.775 kg cà phê quả tươi bị Công an xã Đ thu hồi tại chỗ đã trả lại cho bà H, còn lại 7.196 kg cà phê quả tươi gia đình ông Y T Mlô đã bán cho đại lý không thu hồi được). Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông Y T Mlô, bà H L Niê phải trả cho bà Vũ Thị H 7196 kg cà phê quả tươi là có căn cứ.

[2.3]. Xét yêu cầu buộc ông Y M Niê phải tháo dỡ nhà, trả lại cho bà Vũ Thị H một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 683,74m², thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², tọa lạc tại xã Đ, huyện N là do gia đình ông Y M Niê khai hoang vào năm 1986. Ngày 10/3/2016, hộ ông Y M Niê được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BQ795286 đối với thửa đất nêu trên. Ngày 26/7/2018, vợ chồng ông Y M Niê, bà H W Mlô cùng các con xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m² cho vợ chồng ông Y T Mlô. Ngày 02/8/2018, vợ chồng ông Y T Mlô được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thay đổi chủ sử dụng đối với thửa đất. Ngày 26/6/2020, vợ chồng ông Y T Mlô chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Vũ Thị H. Ngày 27/10/2020, bà Vũ Thị H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thay đổi chủ sử dụng đối với thửa đất.

Do đó, có thể xác định bà Vũ Thị H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Do đó, cần buộc vợ chồng Y M Niê, bà H W Mlô và các con phải trả lại một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, diện tích 683,74m², có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Y M Niê, chiều rộng 12m; phía Tây giáp đường nhựa, chiều rộng 12m; phía Nam giáp đất bà Hồ Viết L, chiều dài 57,49m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của

thửa 434, chiều dài 56,5m. Tài sản trên phần đất gồm: 05 cây sầu riêng do ông Y M trồng năm 2017; 10 cây bơ boot do ông Y M trồng năm 2016; 03 bụi le tự mọc vào năm 2020. Vợ chồng Y M Niê, bà H W Mlô và các con phải tháo dỡ, di dời 01 nhà tạm, tường bao quanh bằng tôn, mái lợp tôn, nền đất, diện tích 21,2m² (5,3m x 4m); 10 trụ hàng rào bê tông cao 2m.

[2.4]. Xét ý kiến của ông Y T Mlô tại đơn phản tố đề ngày 04/3/2022 thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đối với ông Y T Mlô. Tuy nhiên, ông Y T Mlô đã cố tình lẩn tránh và không đến Tòa án để làm việc, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh ý kiến của mình là có căn cứ. Vì vậy, ý kiến của ông Y T Mlô trong đơn phản tố đề ngày 04/3/2022 là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5]. Xét ý kiến của ông Y M Niê cho rằng chỉ tặng cho vợ chồng ông Y T Mlô một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1.112,76m². Phần diện tích 683,74m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, gia đình ông Y M Niê không tặng cho và giữ lại để quản lý, sử dụng thì thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m², tọa lạc tại xã Đ, huyện N giữa gia đình ông Y M Niê cho vợ chồng ông Y T Mlô được lập thành văn bản và có công chứng theo quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 26/7/2018. Ngày 02/8/2018, vợ chồng ông Y T Mlô được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thay đổi chủ sử dụng đối với thửa đất. Ngày 26/6/2020, vợ chồng ông Y T Mlô chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Vũ Thị H và H đã Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thay đổi chủ sử dụng đối với thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Y M Niê, bà H W Mlô và các con đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 26/7/2018 là do mình viết, ký nhận. Tòa án đã yêu cầu ông Y M Niê cung cấp các tài liệu, chứng cứ, chứng minh việc chỉ tặng cho vợ chồng ông Y T Mlô một phần thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1.112,76m², nhưng ông Y M Niê không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Do đó, ý kiến của ông Y M Niê là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn Vũ Thị H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Vũ Thị H đã nộp đủ và không phải nộp thêm.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn bà Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 1.575.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003242 ngày 13/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Bị đơn ông Y T Mlô, ông Y M Niê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông Y T Mlô, ông Y M Niê là đồng bào dân tộc thiểu số sống ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và đã có đơn xin miễn giảm án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bị đơn ông Y T Mlô, ông Y M Niê.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146; Điều 147; khoản 3 Điều 195; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 483; Điều 488; Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H.

1. Tuyên hủy “Giấy giao kèo” đề ngày 22/4/2020 giữa bà Vũ Thị H với ông Y T Mlô.

2. Buộc vợ chồng ông Y T Mlô, bà H L Niê phải trả cho bà Vũ Thị H 7.196 kg (*Bảy ngàn, một trăm chín mươi sáu kilôgam*) cà phê quả tươi.

3. Buộc vợ chồng ông Y M Niê, bà H W Mlô phải trả cho bà Vũ Thị H thửa đất có diện tích 683,74m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, diện tích 1796,7m² tọa lạc tại Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền trên thửa đất.

Thửa đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông Y M Niê, chiều rộng 12m;

+ Phía Tây giáp đường nhựa, chiều rộng 12m;

+ Phía Nam giáp đất bà Hồ Viết L, chiều dài 57,49m;

+ Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 434, chiều dài 56,5m.

Tài sản trên thửa đất đất gồm: 05 cây sầu riêng trồng năm 2017; 10 cây bơ boot trồng năm 2016; 03 bụi le trồng năm 2020.

Vợ chồng Y M Niê, bà H W Mlô và các con phải tháo dỡ, di dời 01 nhà tạm, tường bao quanh bằng tôn, mái lợp tôn, nền đất, diện tích 21,2m² (5,3m x 4m); 10 trụ hàng rào bê tông cao 2m, ra khỏi thửa đất số 434, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại Buôn K, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn Vũ Thị H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Vũ Thị H đã nộp đủ và không phải nộp thêm.

5. Về án phí: Nguyên đơn Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 1.575.000 đồng (*Một triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003242 ngày 13/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Bị đơn ông Y T Mlô, ông Y M Niê được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã, phường và nơi họ cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng (02);
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

-.....;
- Lưu HS.

Trương Xuân Hải