

**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: 52/2021/DS-ST

Ngày: 03-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

**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: Bà Trương Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Điều Khuê

2. Bà Lê Thị Thận

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa: Ông An Bắc Lùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2021/TLST- DS, ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXX-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân P, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Phạm T, sinh năm 1951 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Văn V, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Xuân P trình bày:

Đầu năm 2018, sau khi cắt cây cao su của ông Phạm T xong thì ông T nói ông T muốn bán 01 cây gỗ Giáng Hương trên đất của ông T nên ông P đi xem cây và

đồng ý mua. Hai bên thỏa thuận giá là 65.000.000 đồng, ông P đưa trước 15.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông P cắt cây sẽ đưa hết. Giấy tờ pháp lý bên kiểm lâm khi cắt cây và vận chuyển thì do ông P liên hệ để làm còn ông T sẽ cung cấp giấy tờ chứng minh nguồn gốc cây. Khi mua bán có lập Giấy mua bán đề ngày 15/3/2018 do con trai ông T là anh Phạm Văn V viết. Sau khi viết giấy thì ông P và ông T cùng ký tên vào giấy, ông P là người giữ giấy. Ông P đã đưa cho ông T số tiền 15.000.000 đồng.

Do chưa có nhu cầu sử dụng và hai bên thỏa thuận khi nào cắt cây cũng được nên đến khoảng tháng 4 đến tháng 5 năm 2020 ông P nói với anh V vài tháng nữa ông P sẽ vào bẫy kiến để cắt cây thì anh V đồng ý. Nhưng đến khoảng tháng 6/2020 khi vào cây để bẫy kiến để cắt cây thì thấy nước ngập đường đi, lúa người dân mới cấy nên ông P sợ cắt cây ảnh hưởng lúa của người khác nên chưa cưa. Khoảng 02 tháng sau, ông P vào xem cây thì phát hiện cây đã bị cắt nên ông P gặp ông T nói chuyện thì ông T nói đã bán cây cho người khác. Vì vậy ông P yêu cầu ông T trả số tiền 15.000.000 đồng đã đưa trước đó cho ông T nhưng ông T nói số tiền ông P đưa ít trong khi cây có giá trị lớn nên ông T muốn bán cho ai thì bán, còn số tiền đưa trước thì ông P liên hệ với con ông T là anh V để giải quyết. Ông P đã trực tiếp gọi điện cho anh V thì anh V nói đi làm ở Đồng Nai, không biết khi nào về để giải quyết. Do ông T và anh V vẫn không giải quyết việc trả tiền cho ông P nên ông P mới khởi kiện yêu cầu ông T phải trả số tiền 15.000.000 đồng đã đưa cho ông T và số tiền thiệt hại do việc ông P phải đi vay tiền lãi bên ngoài số tiền 15.000.000 đồng để đưa cho ông T, tổng số tiền ông T phải trả là 30.000.000 đồng. Ngoài ra, ông P không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm T trình bày:

Đầu năm 2018, ông T có bán cho ông P 01 vườn cây cao su, khi ông P cắt cây cao su thì thấy trên rẫy cao su của ông T có 01 cây Giáng Hương nên hỏi mua thì ông T đồng ý bán. Hai thỏa thuận giá bán là 65.000.000 đồng, ông P đưa trước 15.000.000 đồng, ông P phải cắt cây sớm, muộn nhất là 5 tháng sau phải cắt; ông P chịu trách nhiệm xin giấy phép bên kiểm lâm đối với cây Giáng Hương. Sau khi thỏa thuận thì hai bên làm giấy tờ mua bán do ông P đọc cho con trai ông T là anh Phạm Văn V viết. Ông T và ông P cùng ký tên vào giấy, ông P là người giữ giấy mua bán. Ông P đã đưa trước cho ông T số tiền 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông P không vào cắt cây dù phía ông T đã liên hệ rất nhiều lần. Tới năm 2020, do ông T bị bệnh nặng cần tiền để điều trị nên anh Phạm Văn V là con trai ông T tiếp tục gọi điện thoại báo cho ông P vào cắt cây và thanh toán tiền nhưng ông P không cắt. Đến tháng 6/2020 thì cây bị chết, anh V lại tiếp tục gọi ông P vào cắt cây nhưng ông P vẫn không vào. Do cây đã chết, nếu không cưa thì cây sẽ bị hư, mất giá trị nên khi ông Nguyễn Hồng Ân hỏi mua thì ông T bán lại với giá 55.000.000 đồng vào cuối năm 2020. Ông Ân làm thủ tục xin giấy bên kiểm lâm và đã cắt cây. Khi bán cây cho ông Ân, do chỉ có một mình và không có điện thoại nên ông T không thể thông báo cho ông P biết. Sau khi ông P biết ông T đã bán cây thì ông P vào nhà yêu cầu phải trả lại số tiền 15.000.000 đồng đã đưa trước đó, ông T nói ông P liên hệ với anh V giải quyết. Sau đó một thời gian thì ông P tiếp tục đến nhà đòi tiền, chửi ông T và khởi kiện ông

T ra Tòa.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu phải trả số tiền 15.000.000 đồng đã đưa trước và tiền thiệt hại là 15.000.000 đồng, tổng là 30.000.000 đồng thì ông T chỉ đồng ý trả một nửa số tiền ông P đã đưa trước là 7.500.000 đồng, không đồng ý trả toàn bộ số tiền 30.000.000 đồng vì ông P đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận về thời gian cắt cây, làm cây bị chết buộc ông T phải bán lại cho người khác với giá thấp hơn. Ngoài ra ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn V trình bày: Việc thỏa thuận mua bán cây là do ông T trực tiếp quyết định và thực hiện giao dịch. Khi bán cây cho Phú có mặt của của anh V nên ông T có hỏi ý kiến anh V thì anh V cũng đồng ý bán cây cho ông P. Anh V là người chứng kiến việc thỏa thuận mua bán và viết giùm giấy mua bán ngày 15/3/2018 do ông P đọc. Trước khi viết giấy, ông P nói sẽ cắt trong khoảng một tuần, chậm nhất là 5 tháng sau. Do tin tưởng ông P đúng thời gian đã thỏa thuận vào cắt cây nên khi viết giấy đã không ghi cụ thể thời gian vào trong giấy.

Sau khi thỏa thuận mua bán cây thì anh V là người trực tiếp liên hệ với ông P rất nhiều lần để yêu cầu ông P vào cắt cây và trả số tiền còn lại cho ông T để ông T chữa bệnh nhưng ông P cũng không vào cắt cây. Có một lần anh V trực tiếp gặp ông P tại một quán cà phê ở xã A, huyện B thì ông P cũng hẹn vài tháng sau sẽ vào cắt cây nhưng ông P cũng không vào cắt. Việc ông P cho rằng khi ông P vào bẫy kiến để cắt cây thấy nước ngập đường đi, lúa người dân mới cấy nên ông P sợ cắt cây ảnh hưởng lúa của người khác nên chưa cắt là không đúng bởi vì ông P vào bẫy kiến lúc nào phía ông T không biết và có rất nhiều khoảng thời gian trong năm đường khô ráo nhưng ông P cũng không cắt cây. Do thời gian rất lâu ông P không vào cắt cây trong khi cây Giáng Hương bị chết nếu không cắt sẽ bị mất giá trị; thời điểm đó ông T bị tai biến nên ông T buộc phải bán cây để lấy tiền điều. Khi bán cây thì anh V không có ở nhà mà đi làm ăn xa nên chỉ nghe nói ông T đã bán cây cho ông Nguyễn Hồng Ân.

Anh V thống nhất với ý kiến của ông T về việc chỉ đồng ý trả số tiền 7.500.000 đồng cho ông P vì ông P cũng có lỗi trong việc không cắt cây trong thời gian dài làm cây bị chết, giảm chất lượng nên phải bán giá thấp. Ngoài ra, anh V không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Nguyên đơn ông Phạm Văn Phú vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông T phải trả số tiền 30.000.000 đồng; Bị đơn ông Phạm T chỉ đồng ý trả số tiền 7.500.000 đồng vì cho rằng ông P cũng có lỗi khi để thời gian quá lâu mà không cắt cây như thỏa thuận làm cây bị chết nên ông T phải bán với giá thấp hơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh V thống nhất với ý kiến của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng có quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Quan điểm về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P, buộc bị đơn ông

Phạm T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Xuân P số tiền ông P đã đưa trước là 15.000.000 đồng.

Chứng cứ của vụ án: Tài liệu khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai của đương sự, giấy mua bán ngày 15/3/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện ông Phạm T có hộ khẩu thường trú tại khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Phước đề yêu cầu ông T phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng từ giao dịch mua bán cây gỗ Giáng Hương với ông T. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[1] Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất: Vào ngày 15/3/2018, giữa ông Phạm Xuân P và ông Phạm T thỏa thuận mua bán 01 cây gỗ Giáng Hương trên thửa đất của ông T với giá 65.000.000 đồng và ông P đã đưa trước cho ông T số tiền 15.000.000 đồng. Khi thỏa thuận mua bán các bên có làm giấy viết tay do chính con trai của ông T là anh Phạm Văn V viết.

[2] Tuy nhiên theo ông P thì khi mua bán các bên thỏa thuận ông P trả trước số tiền 15.000.000 đồng, số tiền còn lại ông P sẽ trả khi nào ông P cắt cây mà không ghi cụ thể thời gian nên cho tới năm 2020 ông P mới vào cưa cây thì phát hiện ông T đã bán cây cho người khác. Phía ông T và anh V thì cho rằng trước khi viết giấy các bên thỏa thuận ông P phải vào cắt cây sớm, trong thời gian 1 tuần, chậm nhất là 05 tháng sau. Tuy nhiên, do chưa bao giờ mua bán cây và tin tưởng ông P nên khi ông P đọc để viết giấy mua bán thì anh V ghi theo nội dung mà ông P đọc mà không ghi cụ thể thời gian cắt cây. Sau khi thỏa thuận mua bán thời gian lâu nhưng ông P vẫn không vào cắt cây để thanh toán tiền cho ông T và cây Giáng Hương bị chết nên buộc ông T phải bán cho ông A với giá thấp hơn giá đã thỏa thuận bán cho ông P.

[3] Xét lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng: Việc thỏa thuận mua bán cây Giáng Hương giữa ông P và ông T được lập thành văn bản (giấy viết tay đề ngày 15/3/2018). Theo nội dung giấy này thể hiện việc ông T (bên A) bán cho ông P (bên B) 01 cây Giáng Hương với giá 65.000.000 đồng, ông P đưa trước 15.000.000 đồng, số tiền còn lại bên B (ông P) khi cắt cây sẽ hoàn trả hết. Ông T và anh V cho rằng trước khi viết giấy các bên có thỏa thuận bằng miệng thời gian cắt cây là 01 tuần chậm nhất là 05 tháng sau phải cắt nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc các bên có thỏa thuận thời gian cụ thể cưa cây. Mặt khác,

khi thỏa thuận mua bán các bên có viết giấy tay nhưng lại không ghi cụ thể nội dung này vào giấy trong khi giấy do con trai ông T là anh Phạm Văn V viết. Chính anh V và ông T cũng xác định sau khi viết xong có đọc lại cho ông T nghe nhưng không có ý kiến gì mà vẫn đồng ý ký vào giấy. Do đó, lời trình bày của ông T và anh V về việc các bên có thỏa thuận thời gian cụ thể để cắt cây là không có cơ sở.

[4] Như vậy, việc thỏa thuận mua bán cây Giáng Hương giữa ông P với ông T là không thỏa thuận thời hạn giao tài sản. Theo quy định tại khoản 2 Điều 434 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Khi các bên không thỏa thuận thời hạn giao tài sản thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán giao tài sản và bên bán cũng có quyền yêu cầu bên mua nhận tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho nhau một khoảng thời gian hợp lý*”. Mặc dù phía ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T, anh V nhiều lần liên hệ yêu cầu ông P vào cắt cây nhưng quá trình giải quyết vụ án, anh Vinh và ông P xác nhận vào khoảng tháng 4 đến tháng 5 năm 2020, ông P có gặp anh V tại một quán cà phê ở xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, khi anh V yêu cầu ông P vào cắt cây thì ông P hẹn khoảng 02 tháng nữa ông P vào cắt cây. Ông P trình bày vào khoảng tháng 6/2020 ông P vào thăm cây, bẫy kiến để cắt thì phát hiện cây bị héo, có dấu hiệu bị chết nhưng do thời điểm đó các hộ dân xung quanh trồng lúa, đường bị ngập nước nên ông P chưa cắt nhưng không thông báo trực tiếp cho ông T mà chỉ gặp một người con trai ở sát nhà ông T và nói chưa cắt được cây nên ông P không cắt cây rồi đi về. Tại phiên tòa, ông T, anh V xác định trong khoảng thời gian đó, ông P không thông báo cho phía ông T biết việc ông P vào bẫy kiến để cắt cây; anh V, ông T cũng không gặp ông P cũng như nghe ai trong gia đình thông báo việc ông P vào bẫy kiến để cắt cây nhưng do đường ngập, người dân trồng lúa nên ông P không cắt cây được như lời trình bày của ông P. Như vậy, lời trình bày của ông P về việc đúng thời gian như đã hẹn, ông P vào bẫy kiến để cắt cây nhưng do đường ngập, người dân trồng lúa xung quanh nên ông P chưa cắt được là không có căn cứ. Ông P đã vi phạm thời gian cắt cây như thỏa thuận (chậm thực hiện nghĩa vụ mà bên ông T yêu cầu thực hiện) nên ông T có quyền hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 427 thì trường hợp hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T đã nhận trước số tiền 15.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông P khoản tiền này.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Theo lời trình bày của ông P thì vào ngày 07/11/2017, ông P vay của ông Phạm Văn H, địa chỉ: Thôn 5, xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước số tiền 100.000.000 đồng, ông P đã lấy 15.000.000 đồng từ số tiền vay ông H để trả cho ông T vào ngày 15/3/2018. Tuy nhiên, việc thỏa thuận mua cây Giáng Hương giữa ông T với ông P và việc giao tiền được thực hiện vào ngày 15/3/2018, cách thời điểm ông P vay tiền ông H hơn 4 tháng, hơn nữa số tiền này ông P đã trả vào ngày 02/12/2018 nên việc ông P cho rằng vay tiền ông H và chịu tiền lãi của số tiền 15.000.000 đồng đưa cho ông T là không có căn cứ. Theo

quy định tại Khoản 3 Điều 424 Bộ luật dân sự 2015 thì bên hủy bỏ hợp đồng thông báo ngay cho bên kia biết về hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Mặc dù ông T khi bán cây cho người khác không thông báo cho ông P nhưng như đã phân tích ở trên, việc ông P yêu cầu số tiền lãi từ việc vay số tiền 15.000.000 đồng là hông có căn cứ, ngoài ra, ông P không chứng minh được thiệt hại nào khác. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 1 Điều 421 Bộ luật dân sự thì khi một bên đương phương chấm dứt hợp đồng do bên kia vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thì không phải bồi thường thiệt hại. Nên không có căn cứ để buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông P.

[5] Từ những nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, buộc ông Phạm T có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền 15.000.000 đồng đã nhận trước đó.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm T sinh năm 1951 (hiện nay đã 70 tuổi) là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 15.000.000 đồng tương đương 750.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016054 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 423, 424, 427, 430, 431, 434 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P.

Buộc ông Phạm T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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 quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm T được miễn nộp tiền án phí. Ông Phạm Xuân P phải chịu 750.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016054 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- THA huyện B;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

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

Trương Thị Đào