

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 351/2022/DS-PT
Ngày: 02-12-2022
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 TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành N - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 356/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 414/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số A Đường H, phường B Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 01 năm 2021 (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Giang N, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: Số A, ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Ngày 14 tháng 6 năm 2020, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Giang N đã ký hợp đồng mua bán tài sản, đối tượng hợp

đồng là nhà sàn bằng gỗ đã qua sử dụng, gồm các loại gỗ lim, sến, táo và một vài loại gỗ khác, nhà bốn vĩ, năm gian, chuyen chụp, ván sàn dày 2,5cm, cấu trúc gồm sàn gỗ, hai gian buồng, 02 cửa buồng, sáu bộ cửa sổ, 12 cánh cửa chính, 26 cột sàn dưới cao 2,97m, giá bán là 700.000.000đồng, kể cả công lắp ráp hoàn thiện.

Thực hiện hợp đồng, ngày 29 tháng 7 năm 2020, ông L đã vận chuyển nhà và đưa công nhân cùng nguyên vật liệu đến địa điểm để lắp ráp nhà, sau khi đã nhận đủ 60% trên tổng số tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng. Khi ngôi nhà được dựng khoảng 80% thì ông L và ông N có thỏa thuận ông N cho ông L ứng tiền để trả tiền cho nhân công. Tuy nhiên, ông N chỉ cho ứng được tuần đầu tiên là 30.000.000 đồng. Đồng thời, trong quá trình thực hiện việc dựng nhà, do ông N có nhờ một số thợ xây làm việc theo yêu cầu của ông N, để tránh việc xây dựng và lắp ráp nhà gỗ chông chéo, khó kiểm soát nên hai bên thống nhất tạm ngừng lắp ráp, chờ các thợ xây làm xong công việc thì ông L sẽ cho nhân công đến tiếp tục lắp ráp, hoàn thiện ngôi nhà như hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó, ông N đã tự ý thuê người khác thực hiện việc lắp ráp hoàn thiện nhà gỗ nhưng không thanh toán số tiền còn lại cho ông L.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Giang N trả cho ông L số tiền còn lại là 210.000.000đồng.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Giang N trình bày: Ông không đồng ý trả số tiền như nguyên đơn yêu cầu. Bởi vì, theo hợp đồng ông chỉ thanh toán trước 60%, còn 40% lại sẽ thanh toán khi ngôi nhà được lắp ráp hoàn thiện. Trong quá trình lắp ráp nhà, ông L có yêu cầu ông cho ông L ứng thêm tiền để trả cho nhân công, ông đã chấp nhận vì mong muốn việc làm nhà được thuận tiện. Ngày 27 tháng 8 năm 2020, ông đã cho ông L tạm ứng 30.000.000đồng, đến ngày 06 tháng 9 năm 2020, ông cũng đưa cho chị gái của ông L 10.000.000đồng để trả tiền cho nhân công theo yêu cầu của ông L, nhưng đến ngày 12 tháng 9 năm 2020, ông L đã cho người thu gom công cụ, máy móc vật liệu về và không tiếp tục thực hiện việc lắp ráp nhà dù ông đã nhiều lần yêu cầu.

Do ông L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông nên ông đã yêu cầu người khác thực hiện việc lắp ráp hoàn thiện ngôi nhà. Vì vậy, ông không chấp nhận trả tiền cho ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Giang N không phải trả 210.000.000đồng theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí sơ thẩm là 10.500.000đồng. Chuyển 5.250.000đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005396 ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An sang án phí sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn L còn phải nộp 5.250.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 07/9/2022 ông Võ Đức Duy H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa

bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông N phải trả cho ông L số tiền 210.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Phân tranh luận:

Ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: giá trị của Hợp đồng 700.000.000đồng nhưng trong đó giá trị gỗ là lớn hơn giá trị nhân công thi công. Giá trị còn lại của Hợp đồng ông N chưa thanh toán cho ông L là 210.000.000đồng. Hình ảnh ông N cung cấp ngày 27/8/2020 thì phần gỗ nhà sàn đã được hoàn thiện 80%, chỉ còn mái ngói, cửa. Phần tường bao và phần nhà gỗ chồng chéo nhau dẫn đến sự va chạm giữa nhóm thợ gỗ của ông L và nhóm thợ xây của ông N nên ông L mới rút thợ gỗ và máy móc đi, khi nào ông N xây xong phần tường thì ông L quay lại tiếp tục thi công phần nhà gỗ. Tuy nhiên, ông N đã tự ý kêu thợ khác xây nhà gỗ và không thanh toán số tiền còn lại cho ông L. Ông N đã vi phạm hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giá trị xây lắp của ông L. Ông N nói nhóm thợ của ông L đình công nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, khi ông L đưa công nhân, vật liệu và máy móc đi ông N không ngăn cản, không phản đối, nhưng tại phiên tòa ông N nói ông L tự ý bỏ đi ông N không biết là mâu thuẫn. Do ông N đã vi phạm hợp đồng nên đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông L, buộc ông N phải trả cho ông L giá trị còn lại của Hợp đồng là 210.000.000đồng.

Ông N trình bày: theo hợp đồng ông phải thanh toán cho ông L 60% giá trị của Hợp đồng khi vật liệu là nhà gỗ được đưa đến địa điểm xây dựng, còn lại 40% sẽ được thanh toán khi căn nhà được xây dựng hoàn thiện. Ông N đã thanh toán đúng theo Hợp đồng. Quá trình thi công ông L không có tiền trả tiền cho công nhân nên đề nghị ông N cho ứng thêm tiền trả cho công nhân, vì căn nhà được hoàn thành nên ông N đã tạm ứng cho bên ông L thêm 70.000.000đồng nhưng ông L không trả tiền cho công nhân nên công nhân đình công. Do ông L đã vi phạm hợp đồng tự ý rút thợ, máy móc và vật liệu đi về bỏ dở công trình, khoảng 1 tháng sau khi ông L rút công nhân đi, ông gọi điện liên hệ ông L nhưng không được nên ông mới gọi nhóm thợ khác thi công tiếp phần còn lại của căn nhà. Ông H nói có sự va chạm giữa hai nhóm thợ xây là hoàn toàn không đúng. Ông L đã vi phạm hợp đồng nên ông không đồng ý trả tiền.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông L: ông L và ông N đều thống nhất về các nội dung đã thể hiện trong hợp đồng và cũng thống nhất hợp đồng đã không được tiếp tục thực hiện, tức là việc lắp ráp nhà gỗ chưa hoàn thiện. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã đồng ý tạm dừng công trình để tạo điều kiện thuận lợi cho nhóm thợ của bị đơn thực hiện các công đoạn khác nhưng sau đó, bị đơn tự ý yêu cầu người khác tiếp tục lắp ráp nhà mà không thông báo cho nguyên đơn, bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nên phải thanh toán tiếp số tiền còn lại cho nguyên đơn. Trong khi đó, bị đơn cho rằng không có sự thỏa thuận tạm dừng việc lắp ráp nhà gỗ, chính nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt

hợp đồng do nguyên đơn không trả tiền nhân công nên những người làm thuê cho nguyên đơn không thực hiện công việc và nguyên đơn cũng tự ý thu dọn máy móc, công cụ, phương tiện, vật liệu để lắp ráp nhà gỗ mang đi nơi khác; do nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nên bị đơn phải thuê người khác tiếp tục hoàn thiện ngôi nhà và bị đơn không có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Mặc dù nguyên đơn, bị đơn đều không có chứng cứ chứng minh lỗi của bên kia khi chấm dứt hợp đồng. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn có lỗi dẫn đến việc nguyên đơn không hoàn thiện việc lắp ráp nhà cho bị đơn. Nguyên đơn xác định bị đơn đã thanh toán 490.000.000đồng, tức là 70% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, theo thỏa thuận nguyên đơn phải hoàn thiện ngôi nhà thì mới được nhận 40% giá trị hợp đồng còn lại. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 210.000.000đồng.

Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đức Duy H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Đức Duy H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông N phải trả cho ông L số tiền 210.000.000đồng theo hợp đồng mua bán nhà gỗ xác lập ngày 14/6/2020 giữa ông Nguyễn Giang N và ông Nguyễn Văn L. Xét thấy:

[2.1] Ngày 14/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Giang N có xác lập hợp đồng mua bán tài sản, đối tượng của hợp đồng là nhà gỗ đã qua sử dụng, tổng giá trị hợp đồng là 700.000.000đồng, bao gồm cả lắp ráp và hoàn thiện ngôi nhà tại địa điểm của người mua. Về phương thức thanh toán: bên mua thanh toán 30% giá trị hợp đồng khi bên bán bắt đầu vận chuyển nhà đến địa điểm của bên mua, khi nhà được vận chuyển đến địa điểm của người mua, thì người mua sẽ thanh toán tiếp 30% giá trị hợp đồng, còn lại 40% giá trị hợp đồng bên mua sẽ thanh toán khi ngôi nhà được lắp ráp hoàn thiện.

[2.2] Thực hiện hợp đồng trên bên bán ông L đã vận chuyển nhà gỗ đến địa điểm của bên mua là ông N và ông N đã thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận là 60% giá trị hợp đồng là 420.000.000đồng. Trong khi thi công lắp ráp nhà gỗ bên ông L có yêu cầu ông N cho tạm ứng thêm tiền để trả tiền công nhân, ông N cũng đã tạm ứng thêm tiền cho bên ông L tính ngày ông L khởi kiện là 70.000.000đồng. Như vậy, tổng số tiền ông N đã thanh toán cho ông L tính đến ngày ông L khởi kiện là 490.000.000đồng, tức là ông N đã thanh toán cho ông L 70% giá trị hợp đồng.

[2.3] Ông L và ông N trình bày thống là căn nhà xây chưa hoàn thiện thì ông L ngưng thi công và rút công nhân, máy móc, vật liệu về. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện thì ông L và ông N không thống nhất.

[2.4] Ông L trình bày ông N đã đồng ý tạm dừng công trình để tạo điều kiện thuận lợi cho nhóm thợ của ông N thực hiện các công đoạn khác, nhưng sau đó ông N tự ý yêu cầu người khác tiếp tục lắp ráp nhà mà không thông báo cho ông L biết, như vậy ông N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nên ông N phải thanh toán tiếp số tiền còn lại cho ông L là 210.000.000đồng. Ông N trình bày không có sự thỏa thuận tạm dừng việc lắp ráp nhà gỗ như ông L trình bày. Do ông L không trả tiền công nhân nên công nhân không

thực hiện công việc. Đến ngày 12/9/2020 ông L đã thu dọn máy móc, vật liệu và đưa công nhân đi làm công trình khác nên ông N phải thuê người khác làm để hoàn thiện căn nhà, ông L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và chưa hoàn thành công việc theo hợp đồng nên ông N không đồng ý trả tiền.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án ông N không thừa nhận có sự thỏa thuận tạm dừng thi công công trình như ông L trình bày, ông L không chứng minh được giữa ông L và ông N có sự thỏa thuận này. Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2021 của ông L (bút lục 03) thể hiện “*anh N có hứa đầu tuần cho ứng 30.000.000đồng để trả lương cho công nhân nhưng nay anh không cho ứng nữa, vậy tạm thời tôi cho anh em đi làm công trình khác và đưa máy móc vật liệu về nhà tôi ở xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Khi nào thợ xây làm xong thì anh báo tôi sẽ cho công nhân quay lại làm tiếp*”. Tại bản tự khai ngày 06/01/2022 (bút lục 124) của ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày nội dung như trên. Đồng thời tại pt phúc thẩm ông H đại diện cho ông L trình bày khi ông L rút công nhân, máy móc đi thì ông L cũng chờ phần gỗ còn lại để lắp ráp căn nhà đi luôn để bảo quản. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên nhân dẫn đến việc ông L ngưng thi công là do ông L yêu cầu ông N cho tạm ứng tiền để trả tiền cho công nhân nhưng không được ông N đáp ứng nên ông L đã điều động công nhân đi làm công trình khác và đưa máy móc vật liệu về nhà L. Vì vậy, có cơ sở xác định chính ông L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông L là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông N là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[2.6] Căn cứ vào hợp đồng ngày 14/6/2020 thì ông N có nghĩa vụ thanh toán cho ông L 60% giá trị hợp đồng là 420.000.000đồng, còn lại 40% giá trị hợp đồng là 280.000.000đồng ông N phải toán đủ khi công trình hoàn thiện. Tuy nhiên, ông N đã thanh toán cho ông L kể cả tiền tạm ứng là 490.000.000đồng (70%) là hơn 60% giá trị hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[2.7] Ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Giang N về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đòi ông Nguyễn Giang N phải trả số tiền 210.000.000đồng.
3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 10.500.000đồng án phí sơ thẩm. Chuyển 5.250.000đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005396 ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An sang án phí sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn L còn phải nộp 5.250.000đồng.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001818 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An.
5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.
6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Thị Cẩm Hồng – Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Trịnh Thị Phúc