

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **189/2024/DS-ST**

Ngày 23-10-2024

“Tranh chấp hợp đồng mua bán”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lua

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp

Ông Huỳnh Việt Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 220/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng mua bán”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung K – Trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 05/3/2024 ông Võ Hoàng L và ông Nguyễn Văn B có ký hợp đồng mua bán cù tràm với diện tích 3.8 héc ta, mua bán tràm đứng với giá 115.000.000 đồng. Thỏa thuận trả trước 40.000.000 đồng, khi nào đốn được phân nửa thì chung tiền đủ nhưng ông B chỉ trả cho ông L có 37.000.000 đồng và đốn cây, ông B đã đốn hơn phân nửa số cây theo như thỏa thuận của hợp đồng nhưng lại không trả đủ tiền cho ông L. Do đó ông L không cho ông B đốn cây nữa và cũng không cho ông B chở số tràm đã đốn trước đó. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp

đồng theo như thoả thuận, yêu cầu ông B trả số tiền còn lại của hợp đồng là 78.000.000 đồng và tiếp tục khai thác trầm để trả lại mặt bằng cho ông L cải tạo trồng trầm mới.

** Tại phiên toà: Ông Võ Hoàng L thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông đồng ý bớt cho ông B số tiền 8.000.000 đồng và chỉ yêu cầu ông B trả cho ông số tiền 70.000.000 đồng, yêu cầu ông B phải khai thác cây còn lại theo hợp đồng để trả lại mặt bằng cho ông.*

** Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông Nguyễn Văn B thừa nhận giữa ông và ông L có ký kết hợp đồng mua bán cừ trầm vào ngày 05/3/2024 với diện tích 3.8 héc ta, hai bên có thoả thuận đưa trước 40.000.0000 đồng nhưng ông không đủ tiền nên chỉ đưa trước cho ông L 37.000.000 đồng. Thoả thuận đồn phân nửa thì sẽ trả đủ tiền, ông đồn được hơn phân nửa nhưng ông L không cho ông chở cây ra để bán nên ông không có tiền trả cho ông L chứ không phải ông không chịu trả tiền. Việc mua bán kéo dài là do bên phía gia đình ông L không có sự thống nhất ông L cậm ranh chỗ này thì anh em ông L ra dời tới lui buộc ông phải dời cây nhiều lần gây mất thời gian và tốn kém của ông, tiền dời cây là 6.000.000 đồng; tiền mướn xáng cuốc 18.000.000 đồng, trong đó tiền mức đập hết 3.000.000 đồng; tiền mướn đồn cây 13.000.000 đồng ông đã trả cho người ta xong nhưng hiện nay số cây vẫn còn trong đất của ông L; tiền mướn người giữ cây từ khi ông bắt đầu đồn cây cho đến khi ông ngưng đồn là 4.500.000 đồng. Đối với số tiền này ông không có yêu cầu gì đối với ông L, ông mua cây nhưng không được thì ông chịu lỗ. Số cây ông đồn được của ông L là 10.800 cây, ông đã chở ra và bán được 6.500 cây còn lại 4.300 cây và 1.200 cây nhỏ. Khi ông rút ghe ra thì người ông mướn giữ cây cũng đã bàn giao lại với ông L. Ông xác định số cây còn lại chưa đồn khoảng 10.000 cây.

Đối với yêu cầu của ông L thì ông không đồng ý, vì khi ông rút ghe ra khỏi đất ông L, ông cũng có nói rõ là nếu ông rút ghe ra thì ông không còn trách nhiệm và không liên quan nữa. Do đó ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trầm với ông L nên không đồng ý trả cho ông L số tiền là 70.000.000 đồng theo yêu cầu của ông L. Tại phiên toà ông yêu cầu ông Võ Hoàng L trả cho ông số tiền mướn đồn cây là 13.000.000 đồng và tiền mướn dời cây nhiều lần với số tiền 7.500.000 đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Hoàng L trình bày quan điểm bảo vệ:

Ngày 05/3/2024 ông Võ Hoàng L và ông Nguyễn Văn B có ký kết hợp đồng mua bán cừ trầm diện tích 3.8 héc ta với giá 115.000.000 đồng, ông B đã đưa trước cho ông L 37.000.000 đồng, thoả thuận khi đồn phân nửa sẽ chung đủ tiền, ông B đã đồn phân nửa số cây nhưng không trả tiền cho ông L. Ông B cũng xác định hợp đồng là sự tự nguyện ký kết giữa các bên, ông B cho rằng thoả thuận là đồn phân nửa là phải chở cây ra bán mới có tiền trả nhưng trong nội dung hợp đồng không có thể hiện, do đó việc ông B không trả tiền là lỗi của ông B nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 430, 440 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Võ Hoàng L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 430, 431, 433, 440, Bộ luật Dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng L, buộc ông Nguyễn Văn B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cừ tràm, ông B có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền 70.000.000 đồng; Về án phí: Áp dụng Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 Ủy ban Thương vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ông Võ Hoàng L khởi kiện ông Nguyễn Văn B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cây tràm và yêu cầu trả số tiền mua cây nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Xét hợp đồng mua bán cừ tràm ngày 5/3/2024 giữa ông Võ Hoàng L và ông Nguyễn Văn B, thấy rằng ông Võ Hoàng L đã được Công ty TNHH M (gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng kinh tế số 802/HĐKT, ngày 29/9/2023 ông Võ Hoàng L là người đã mua lại diện tích cừ tràm 3.8 héc ta của Công ty và đã được Công ty lập biên bản về việc bàn giao diện tích khai thác lâm sản cây đứng năm 2023 theo biên bản ngày 20/12/2023 nên việc ông Võ Hoàng L ký hợp đồng mua bán cừ tràm với ông Nguyễn Văn B là có giá trị pháp lý và có hiệu lực thực hiện giữa các bên.

Ông Võ Hoàng L xác định sau khi ký hợp đồng mua cây từ Công ty thì ông mới ký hợp đồng mua bán cừ tràm ngày 5/3/2024 diện tích 3.8 héc ta với số tiền 115.000.000 đồng với ông Nguyễn Văn B và ông B đã trả cho ông được 37.000.000 đồng. Điều này đã được ông L, ông B thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Ông L xác định trong hợp đồng mua bán thỏa thuận khi nào ông B đón được phân nửa số cây thì phải trả đủ tiền nhưng ông B không trả tiền cho ông, ông có yêu cầu ông B phải trả tiền thì mới cho đón tiếp nhưng ông B không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Ông B thì cho rằng ông có liên hệ với ông L hỏi cho ông chờ hết số cây đã đón ra bán thì mới có tiền trả cho ông L nhưng ông L không đồng ý nên ông không tiếp tục đón cây nữa và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng tại hợp đồng mua bán cừ tràm ngày 05/3/2024 có thể hiện nội dung “khi đón được phân nửa sẽ chồng đủ tiền”. Ông L và ông B đều xác định ông B đã đón được phân nửa số cây và ông B cũng xác định ông chỉ trả cho ông L được số tiền 37.000.000 đồng, việc ông B yêu cầu được chờ hết số cây đã đón ra bán rồi mới trả tiền cho ông L, không được ông L đồng ý. Tại phiên toà ông B xác định, ông nghĩ rằng đón được phân nửa thì phải chờ ra bán mới có tiền trả nhưng

không được ông L thừa nhận và các bên cũng không có thoả thuận trong hợp đồng mua bán, ngoài hợp đồng mua bán ngày 5/3/2024 thì các bên cũng không có thoả thuận nào khác về thời hạn trả tiền nên việc ông B không trả tiền cho ông L khi đã đón được phân nửa số cây là vi phạm thoả thuận trong hợp đồng và là lỗi của ông B. Việc hợp đồng mua bán cù tràm không được thực hiện không phải do lỗi của ông L nên lời trình bày của ông B là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ theo thoả thuận trong hợp đồng thì ông B phải trả đủ tiền khi đón được phân nửa số cây, do đó yêu cầu của ông L là có căn cứ và phù hợp nên được chấp nhận.

Tại phiên toà ông Võ Hoàng L thay đổi yêu cầu khởi kiện ông yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng và chỉ yêu cầu ông B trả số tiền 70.000.000 đồng, việc ông L thay đổi yêu cầu không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

Mặt khác tại các Tờ xác nhận của ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị K1 và bà Nguyễn Thị Công T cũng chỉ xác định số cây ông B đã đón là 10.800 cây tương đương phân nửa số cây mà ông B mua của ông L và cũng chỉ xác định ông L không đồng ý cho ông B chở số cây đã đón ra, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của ông L, ông B. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc xác nhận này không liên quan đến việc ông B không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng mua bán. Bởi lẽ việc ông B không thực hiện nghĩa vụ trả tiền là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán giữa các bên, do hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Võ Hoàng L. Buộc ông Nguyễn Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cù tràm ngày 5/3/2024 với ông Võ Hoàng L. Buộc ông B có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu) đồng và tiếp tục khai thác cây trên diện tích 3.8 héc ta.

- Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn B tại phiên toà, yêu cầu ông Võ Hoàng L trả cho ông số tiền mười đón cây là 13.000.000 đồng và tiền mười dời cây nhiều lần với số tiền 7.500.000 đồng, yêu cầu này được đưa ra sau khi mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải và đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không được xem xét chấp nhận, các bên có phát sinh tranh chấp thì yêu cầu bằng vụ kiện khác.

- Đối với tiền xáng cuộc ông Nguyễn Văn B không yêu cầu nên không đề cập xử lý, khi nào có phát sinh tranh chấp thì yêu cầu bằng vụ kiện khác.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của ông Võ Hoàng L được Toà án chấp nhận nên không phải chịu án phí và ông L là hộ nghèo thuộc trường hợp được miễn dự nộp tạm ứng án phí theo quy định. Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự trên số tiền phải trả cho ông L nhưng do ông B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí

nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 430; Điều 431; Điều 440 của Bộ luật dân sự; điểm d, khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Hoàng L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cừ tràm “ngày 5/3/2024”.

Buộc ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả cho ông Võ Hoàng L số tiền là 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng và tiếp tục khai thác cây trên diện tích 3.8 héc ta.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí theo quy định.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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.

Ông L, ông B có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Thị Lụa