TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỒNG PHÚ** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 35/2023/DS-ST
Ngày 17/7/2023
Về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Tòa
- Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Viết Xứng
  - Ông Nguyễn Đăng Thường
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Phương -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Công Thao - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 06/4/2023 và Thông báo mở phiên tòa số 10/TB-TA ngày 27/6/2023 của TAND huyện Đồng Phú, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1985.
Trú tại: Tổ 2, khu phố Phú Lộc, phường T, Th phố Đ, tỉnh B.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977.
Trú tại: Khu phố Phú Lộc, phường T, Th phố Đi, tỉnh B.
* *Bị đơn:* - Ông Lê Văn Th, sinh năm 1976.
- Bà Lê Thị H, sinh năm 1978
Cùng trú tại: Ấp T, xã Th, huyện Đ, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc và tại phiên tòa -người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Viết C- ông Nguyễn Đức V trình bày:

Vào ngày 30/6/2022 ông C có bán cho vợ chồng ông Th và bà H toàn bộ cây điều và cao su trên diện tích đất 2,6ha tọa lạc tại Ấp Phú Tâm, xã Phú Trung, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, việc mua bán có lập hợp đồng viết tay, giá thỏa thuận 160.000.000 đồng, phương thức thanh toán là đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, số tiền còn lại 110.000.000 đồng hai bên thỏa thuận thanh toán trong vòng 25 ngày kể từ ngày 30/6/2022. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng xong thì ông Th mới chuyển khoản cho ông C số tiền cọc 40.000.000 đồng chứ không pH 50.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng. Sau đó vợ chồng ông Th, bà H vào cắt hết số cây cao su và cây điều trên diện tích đất và bán lấy tiền nhưng không trả cho ông C số tiền còn lại 120.000.000 đồng. Mặc dù, ông C đã nhiều lần điện thoại và trực tiếp đến nhà ông Th, bà H để đòi nhưng ông Th, bà H cứ hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không trả.

Đến ngày 11/5/2023 ông Th và ông C lập giấy thỏa thuận trả nợ, ông Th trả thêm cho ông C số tiền 20.000.000 đồng và còn nợ lại 100.000.000 đồng, hẹn đến 31/5/2023 sẽ trả hết và nếu trả hết số tiền còn lại vào ngày 31/5/2023 thì ông C sẽ giảm thêm 30.000.000 đồng, nhưng đến hẹn ông Th, bà H vẫn cố tình không trả. Do ông Th không thực hiện đúng lời hứa nên ông Th không giảm 30.000.000 đồng, do đó ông C yêu cầu vợ chồng ông Th, bà H pH trả số tiền mua bán còn lại là 100.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất hay bồi thường gì cả. Ngoài ra không yêu cầu gì nữa cả.

Tại phiên tòa ông C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 20.000.000 đồng do ông Th đã trả thêm vào ngày 11/5/2023.

- Bị đơn: Ông Th, bà H vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

- Người làm chứng bà Hoàng Thị Mai Trang trình bày:

Vào ngày 30/6/2022 bà Trang có giới thiệu và chứng kiến việc ông C có bán cho vợ chồng ông Th và bà H toàn bộ cây điều và cao su trên diện tích đất 2,6ha tọa lạc tại Ấp Phú Tâm, xã Phú Trung, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, việc mua bán có lập hợp đồng viết tay, giá thỏa thuận 160.000.000 đồng, phương thức thanh tóan là đặt cọc trước 50.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, số tiền còn lại 110.000.000 đồng thỏa thuận thanh toán trong vòng 25 ngày kể từ ngày 30/6/2022. Sau khi ký hợp đồng xong tôi nghe ông C nói ông Th mới chuyển khoản cho ông C số tiền cọc 40.000.000 đồng, còn nợ lại 120.000.000 đồng. Sau đó ông Th và vợ ông vào cắt hết số cây cao su và cây điều trên diện tích đất và bán lấy tiền nhưng chưa trả cho ông C số tiền còn lại 120.000.000 đồng nên ông C khởi kiện. Khi lập hợp đồng ngày 30/6/2022 có mặt ông C, ông Th và bà H và có bà Trang chứng kiến, có ông Th và ông C ký vào hợp đồng và do không ai yêu cầu bà Trang ký vào hợp đồng nên tbà Trang không ký. Nguồn gốc cây cao su và điều này là của bà Trang, bà Trang đã bán cho ông C 140.000.000 đồng, sau đó ông C muốn bán lại nên bà Trang đã giới thiệu để ông C bán cho ông Th, bà H. Do bận việc nên bà Trang xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn.

Về nội dung vụ án: Do nguyên đơn ông C khởi kiện có căn cứ nên đề nghị Tòa

án công nhận đơn khởi kiện của ông C và buộc ông Th, bà H trả cho ông C số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 20.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, qua phần thẩm tra, hỏi và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Viết C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th và bà H có trách nhiệm trả cho ông C số tiền còn nợ là 100.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán cây điều và cao su ngày 30/6/2022. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Lê Văn Th và bà Lê Thị H là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Th và bà H là đúng quy định.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông C vẫn yêu cầu ông Th và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền còn nợ là 100.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất hay bồi thường. Tại phiên tòa ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 20.000.000 đồng do ông Th đã trả.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc mua bán cây ngày 30/6/2022:

Xét thấy vào ngày 30/6/2022 giữa ông C với ông Th có lập 01 hợp đồng giao dịch là hợp đồng đặt cọc mua bán cây, theo đó ông C bán cho ông Th, bà H toàn bộ số cây điều và cây cao su nằm trên diện tích 2,6ha tại Ấp Phú Tâm, xã Phú Trung, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước với giá 160.000.000 đồng. Ông C thỏa thuận nhận tiền cọc của ông Th là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Th pH thanh toán cho ông C là 110.000.000 đồng tronng vòng 25 ngày kể từ ngày 30/6/2022. Sau khi ký hợp đồng ông Th mới chỉ chuyển khoản cho ông C 40.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng chưa trả.

- Về hình thức hợp đồng: Các bên lập hợp đồng có chữ ký của các bên, thỏa thuận diện tích cây, giá cả, nhận tiền và trả tiền có quy định thời gian thanh toán tiền cụ thể.

- Xét nội dung hợp đồng lập ngày 30/6/2022: Hai bên thỏa thuận việc mua bán cây trồng trên đất, số tiền 160.000.000 đồng và đã trả cho ông C 40.00.000 đồng chuyển qua tài khoản, số tiền còn lại 120.000.000 đồng, nhưng đến nay ông C vẫn chưa trả cho ông C, hợp đồng có sự thỏa thuận của hai bên, có quy định thời hạn thanh toán nên được nhận.

[5] Quá trình giải quyết ông Th, bà H không hợp tác làm việc, tuy nhiên vào ngày 11/5/2023 ông Th, bà H có trả thêm cho ông C số tiền 20.000.000 đồng và giữa ông Th và ông C có lập lại biên bản thỏa thuận lại việc mua bán cây điều và cây cao su, theo đó ông Th thừa nhận nợ lại 100.000.000 đồng tiền mua bán cây. Hai bên thỏa thuận nếu đến ngày 31/5/2023 ông Th, bà H trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì ông C sẽ giảm cho ông Th 30.000.000 đồng và chỉ nhận 70.000.000 đồng. Nhưng đến hẹn ngày 31/5/2023 ông Th vẫn không trả theo thỏa thuận, do đó ông C không giảm số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu ông Th, bà H pH trả số tiền còn nợ là 100.000.000 đồng, do đó khẳng định việc mua bán cây trồng giữa ông C và ông Th, bà H và còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng là có thật và yêu cầu của ông C là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với thỏa thuận nếu ông Th trả hết cho ông C vào ngày 31/5/2023 thì ông C sẽ giảm cho ông Th 30.000.000 đồng chỉ còn trả 70.000.000 đồng nhưng đến ngày 31/5/2023 ông Th không thực hiện lời hứa, không trả cho ông C nên ông C không giảm cho ông Th 30.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với số tiền 20.000.000 đồng do tại phiên tòa ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông C là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và cần định chỉ đối với số tiền 20.000.000 đồng.

[8] Xét lời trình bày của người làm chứng bà Hoàng Thị Mai Trang: Vào ngày 30/6/2022 bà Trang có chứng kiến việc mua bán cây giữa ông C với ông Th và bà H và nguồn gốc cây trồng là do bà Trang bán cho ông C và ông C bán lại cho ông Th, bà H; lời trình bày phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, phù hợp với trình bày của nguyên đơn, xét lời trình bày là khách quan nên được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định:

[9] Vào ngày 30/6/2022, giữa ông C với ông Th và bà H có xác lập một hợp đồng giao dịch, cụ thể: Ông C có chuyển nhượng cho ông Th, bà H diện tích 2,6 ha cây điều và cao su trên đất và đã giao cho ông Th, bà H và ông Th, bà H đã cưa cây bán lấy tiền và mới chỉ trả cho ông C 40.000.000 đồng, đến ngày 11/5/2023 ông Th trả tiếp 20.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng chưa trả, do đó ông C khởi kiện là có căn cứ nên cần chấp nhận và cần buộc ông Th và bà H pH có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền còn nợ 100.000.000 đồng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C được chấp nhận nên đồng bị đơn ông Th, bà H pH chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[11] Tại phiên tòa quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 288, 430, 433, 434, 440 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 27, 32, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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.

Áp dụng Điều 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Đình chỉ yêu cầu trả số tiền 20.000.000 đồng do nguyên đơn ông Nguyễn Viết C rút yêu cầu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết C.

Buộc bị đơn ông Lê Văn Th và bà Lê Thị H pH có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Viết C số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người pH thi hành chậm thi hành thì ngoài số tiền pH trả còn pH chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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: Buộc ông Th, bà H pH nộp 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

Nguyên đơn ông C không pH chịu án phí, trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0019075 ngày 01/12/2022 của Chi cục THADS huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

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 pH thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND,VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- Chi cục THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Huỳnh Tòa