

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 53/2017/DS-PT

Ngày: 25-7-2017

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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thúy Liên

Bà Lê Thị Hoài Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Ánh Ngọc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS- ST ngày 17 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Thế H; cư trú tại: Thôn M, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Thân Trung Đ của Văn phòng luật sư N và thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị S;

2. Ông Lê Việt H;

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Văn P của Văn phòng luật sư P và thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ban quản lý rừng phòng hộ huyện V; trụ sở: Thôn Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định;

Người đại diện hợp pháp của Ban quản lý rừng phòng hộ huyện V: Ông Trần Phước P, Phó Giám đốc phụ trách là người đại diện theo pháp luật.

2. Ông Đinh A;

3. Ông Đinh A l;

4. Ông Đinh N;

5. Ông Đinh Văn K;

Cùng cư trú tại: Làng K, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

Người kháng cáo: Anh Đỗ Thế H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2015, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đỗ Thế H trình bày:

Ngày 20/8/2015 giữa anh H và vợ chồng bà S, ông H có lập hợp đồng mua bán cây keo. Nội dung thỏa thuận: Bên bán sẽ bán cho bên mua diện tích 19 hecta cây keo gỗ đang trồng trên địa phận thôn K, xã V, huyện V, tỉnh Bình Định với giá tiền 1.525.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận miệng khi bên bán hoàn thành các thủ tục thì bên mua sẽ giao đủ tiền, tiếp nhận rừng và khai thác theo lịch trình của cơ quan quản lý rừng. Khi viết hợp đồng anh H có giao cho vợ chồng bà S, ông H 500.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 30/9/2015 vợ chồng bà S được ban quản lý rừng phòng hộ huyện V cấp giấy phép khai thác. Anh đề nghị vợ chồng bà S giao Quyết định khai thác, thì anh sẽ giao đủ tiền. Vợ chồng bà S không giao mà yêu cầu anh phải giao thêm 150.000.000 đồng. Anh không đồng ý. Ngày 02/10/2015 bà S gọi công khai thác 5.235,3m² trên diện tích mà vợ chồng bà S đã bán cho anh. Ngày 12/10/2015 vợ chồng bà S gửi văn bản yêu cầu anh phải thanh toán đủ số tiền 1.025.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 12/10/2015 đến ngày 22/10/2015. Ngày 18/10/2015 hai bên tiến hành thương lượng, vợ chồng bà S yêu cầu anh trả tiền thêm hoặc khai thác đủ diện tích rừng tương đương với số tiền 500.000.000 đồng anh không đồng ý. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà S, ông H phải trả cho anh 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Trần Thị S, ông Lê Việt H thống nhất trình bày:

Ngày 20/8/2015 giữa vợ chồng bà S với anh H có lập hợp đồng mua bán cây keo gỗ. Nội dung hai bên thỏa thuận về giá cả, diện tích, địa điểm và số tiền vợ chồng bà nhận cọc 500.000.000 đồng như anh H trình bày. Số tiền còn lại anh H hứa sẽ giao đủ trong hạn 05 ngày kể từ ngày giao kết, nhưng anh H không thực hiện. Ngày 12/10/2015 vợ chồng bà thông báo cho anh H tới thanh toán tiền nhưng anh H vẫn không thực hiện. Nay ông H yêu cầu vợ chồng bà phải trả tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng vợ chồng bà không đồng ý. Nếu trả vợ chồng bà yêu cầu anh H nhận lại diện tích rừng tương đương với số tiền 500.000.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 03/12/2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án rừng phòng hộ huyện V do ông Trần Phước P đại diện trình bày:

Vào năm 2007, nhà nước có chủ trương đầu tư cho ban quản lý rừng phòng hộ giao khoán cho các hộ dân trồng rừng theo dự án 661 để trồng rừng phòng hộ đầu nguồn và phát triển kinh tế gia đình. Hình thức nhà nước hỗ trợ cây giống, phân bón và một phần tiền công cho những hộ tham gia trồng rừng. Sau khi khai thác keo các hộ gia đình được hưởng 90%. Ngày 23/9/2015 Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn Bình Định có Quyết định số 3174/QĐ-SNN về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế và cấp phép khai thác gỗ rừng phòng hộ năm 2015 của ban quản lý rừng phòng hộ huyện V. Ban quản lý rừng làm việc với các hộ dân được giao rừng về phương án bán đấu giá gỗ theo quy định.

Tuy nhiên, các hộ dân đã bán cho bà S, nên có nguyện vọng tự bán không thông qua đấu giá. Các ngành của huyện thống nhất tại biên bản cuộc họp ngày 28/9/2015 cho hộ gia đình tự khai thác và tiêu thụ. Sau đó trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định xin chủ trương cho bán gỗ không thông qua bán đấu giá, Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép khai thác nhưng phải qua bán đấu giá. Ban quản lý rừng phòng hộ đã hợp đồng với công ty Trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Đông Dương tổ chức bán đấu giá công khai và không có tổ chức cá nhân nào tham gia. Việc vợ chồng bà S tự ý mua bán rừng của các hộ dân, ban quản lý rừng không biết. Hơn nữa diện tích đất rừng trên Nhà nước đầu tư giao cho ban quản lý rừng phòng hộ quản lý, không ai có quyền tự bán.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn K trình bày:

Vào khoảng tháng 7/2015 giữa anh và vợ chồng bà S tiến hành mua bán 6.2 hecta keo đang trồng trên địa phận K, xã V, huyện V, tỉnh Bình Định. Với giá 434.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay. Diện tích rừng là của nhà nước do ban quản lý rừng phòng hộ quản lý. Nhà nước có chủ trương trồng rừng để phòng hộ và phát triển kinh tế gia đình. Nhà nước hỗ trợ cây giống, phân bón và một phần tiền công cho những hộ tham gia trồng rừng. Sau khi nhà nước cho phép khai thác keo các

hộ gia đình được hưởng 90%. Việc anh bán keo cho vợ chồng bà S đã được phép của ban quản lý rừng phòng hộ. Việc bà S có bán lại cho ai không thì ông không biết.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh N trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông K, giữa ông và vợ chồng bà S tiến hành mua bán 3,6 hecta keo với giá 290.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh A trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông K, giữa ông và vợ chồng bà S tiến hành mua bán 5,4 hecta keo với giá 370.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh A L trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông K, giữa ông và vợ chồng bà S tiến hành mua bán 3,5 hecta với giá 240.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện V quyết định:

Bác yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng của anh Đỗ Thế H.

Bản án còn quyết định về: Án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về: Hợp đồng mua bán 19 hecta keo ngày 20/8/2015 giữa anh H và vợ chồng bà S, ông H bị vô hiệu toàn bộ và buộc vợ chồng bà S, ông H phải có nghĩa vụ trả lại 500.000.000 đồng cho anh H, nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 31/3/2017, nguyên đơn anh H kháng cáo yêu cầu buộc bà S, ông H có nghĩa vụ trả cho anh 500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Án sơ thẩm bác yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng của anh H là có căn cứ đúng quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Bởi lẽ: Hợp đồng mua bán keo ngày 20/8/2015 giữa anh H và vợ chồng bà S, ông H bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập, vì đối tượng hợp đồng mua bán là tài sản của nhà nước không thuộc quyền sở hữu của người bán, vi phạm Điều 5, 12

Luật Bảo vệ và phát triển rừng; sự việc này cả bên mua và bên bán đều biết nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi như nhau thì không phạt cộc. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H về phần này.

[2] Nhưng theo nội dung hợp đồng mua bán keo ngày 20/8/2015 giữa anh H và vợ chồng bà S, ông H không ghi rõ số tiền đã giao 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc nên được coi đây là tiền đưa trước. Như vậy, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định là lẽ ra bên bán phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền đã nhận cho bên mua, trong khi đó bên mua đã yêu cầu bên bán phải trả lại số tiền đã giao nhưng bên bán kéo dài cho đến nay chưa trả cho bên mua là đã gây thiệt hại cho bên mua; theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bên mua phải có nghĩa vụ trả cho bên tiền lãi chậm trả tiền theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9% năm (Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước); cụ thể: $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 705 \text{ ngày} / 30 = 88.125.000 \text{ đồng}$. Nhưng do hai bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng với phần lỗi của mình là 44.062.500 đồng ($88.125.000 \text{ đồng} / 2$). Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh H sửa bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà S, ông H phải có nghĩa vụ trả cho anh H 44.062.500 đồng tiền bồi thường thiệt hại, cộng với 500.000.000 đồng tiền hoàn lại do hợp đồng vô hiệu, tổng cộng là 544.062.500 đồng (500.000.000 đồng + 44.062.500 đồng).

[3] Tòa đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của anh H được chấp nhận một phần theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì anh H và vợ chồng bà S mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng. Anh H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà S, ông H hoàn lại cho anh H 1.500.000 đồng.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 thì bà S, ông H phải chịu 25.762.500 đồng {20.000.000 đồng + (144.062.500 đồng x 4%)} án phí dân sự sơ thẩm. Còn anh H phải chịu 22.237.500 đồng {20.000.000 đồng + (55.937.500 đồng x 4%)} án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Do kháng cáo của anh H được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì anh H không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Luật sư bảo vệ bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh H là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Luật sư bảo vệ bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh H giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh H giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 128, 137, 358, 305 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh H sửa bản án sơ thẩm.

1. Hợp đồng mua bán 19 hecta keo ngày 20/8/2015 giữa anh Đỗ Thế H và vợ chồng bà Trần Thị S, ông Lê Việt H bị vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc vợ chồng bà Trần Thị S, ông Lê Việt H phải có nghĩa vụ trả cho anh Đỗ Thế H 544.062.500 đồng (Năm trăm bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1. Anh Đỗ Thế H phải chịu 22.237.500 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08261 ngày 17/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, anh H còn phải nộp 1.237.500 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

2.2. Bà Trần Thị S, ông Lê Việt H phải chịu 25.762.500 đồng (Hai mươi năm triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Anh Đỗ Thế H được nhận tiền tạm ứng án phí án dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 03550 ngày 31/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

2.4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vợ chồng bà Trần Thị S, ông Lê Việt H hoàn lại cho anh Đỗ Thế H 1.500.000 đồng. (Một triệu năm trăm nghìn đồng)

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

3.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3.2. 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, 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường