

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 25/2022/SD-PT

Ngày: 07-3-2022

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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đê

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Võ Văn T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Anh Võ Văn U, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Võ Văn T2, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957 (vắng mặt)

4. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

5. Anh Ngô Hoàng C, sinh năm 1968 (vắng mặt)
 6. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1974 (vắng mặt)
 7. Anh Ngô Văn T, sinh năm 1970 (vắng mặt)
- Địa chỉ: Cùng ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.
- *Người kháng cáo:* Anh Võ Văn U là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Võ Văn T trình bày: Ngày 12/8/2018, anh và anh Võ Văn U ký hợp đồng mua bán cây cam đã trồng được 01 năm tuổi, trồng trên diện tích đất 18.045,5m², tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long với giá bằng 270.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, anh U thanh toán tiền cho anh bằng 70.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng sẽ trả toàn bộ 01 lần vào ngày 29/8/2019 âl. Sau khi ký hợp đồng, anh đã giao cho anh U chăm sóc, thu hoạch cam được 02 mùa và anh U đã thanh toán tiền cho anh được 70.000.000 đồng. Đến ngày 29/8/2019 âl, anh yêu cầu anh U thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thì anh U chỉ đồng ý thanh toán cho anh bằng 100.000.000 đồng nên xảy ra tranh chấp. Nay anh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh U có nghĩa vụ trả cho anh số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất 1,666%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 30/8/2019 âl cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 15 tháng 01 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Võ Văn U trình bày: Anh thừa nhận có ký hợp đồng mua cây cam của anh T với số tiền bằng 270.000.000 đồng và anh đã thanh toán trước cho anh T số tiền bằng 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả vào ngày 29/8/2019 âl. Đồng thời, theo thỏa thuận hợp đồng thì sau ngày 29/8/2019 âl thì anh T mới được trồng cây dứa xen kẽ vào cây cam. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn theo thỏa thuận hợp đồng, anh T đã trồng cây dứa xen kẽ vào cây cam nên anh T đã vi phạm hợp đồng và làm ảnh hưởng đến năng suất cam, từ đó anh không đồng ý thanh toán cho anh T đủ số tiền 200.000.000 đồng. Đồng thời, anh yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng và buộc anh T hoàn trả cho anh số tiền đã nhận bằng 70.000.000 đồng.

Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Võ Văn T1 trình bày: Vào ngày 06/3/2017, anh có ký hợp đồng thuê đất của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C, ông Ngô Văn H, anh Ngô Hoàng C, chị Nguyễn Thị M và bà Lê Thị N, gồm: Thửa số 111, diện tích 4.618,5m²; thửa số 603, diện tích 3.540m²; thửa số 99, diện tích 4.775m²; thửa số 98, diện tích 5.112m², cùng tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, để trồng cây cam. Thời hạn thuê là 04 năm 04 tháng, kể

từ ngày 29/3/2017 đến ngày 29/7/2021. Sau khi thuê đất, anh và anh T là em ruột của anh tiến hành trồng cây cam được 01 năm, cây cam chuẩn bị ra hoa thì anh và anh T thỏa thuận bán cây cam trồng trên diện tích 18.045,5m². Đến ngày 12/8/2018, anh T và anh U ký hợp đồng mua bán cây cam với giá bằng 270.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng thì anh U đã trả tiền cho anh T được 70.000.000 đồng. Số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng thì anh U chưa thanh toán cho anh T. Do anh đã giao cho anh T toàn quyền định đoạt việc mua bán cây cam nên anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C, ông Ngô Văn H, anh Ngô Hoàng C, chị Nguyễn Thị M trình bày: Khoảng tháng 3 năm 2017, các ông, bà cùng ký hợp đồng cho anh Võ Văn T1 thuê 13 công đất tằm cấy để trồng cây cam với tổng số tiền bằng 260.000.000 đồng. Thời hạn thuê đất là 04 năm 04 tháng và các bên có thỏa thuận đến tháng 7 năm 2020 thì chủ đất được trồng cây dừa xen kẽ vào cây cam. Sau khi thuê đất, anh T1 đã thanh toán đủ số tiền cho các ông, bà và các ông, bà luôn tuân thủ theo hợp đồng đã ký kết, không có trồng cây dừa xen kẽ vào cây cam. Vì vậy, các ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa anh T1 và anh U theo quy định của pháp luật; các ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 147, 200, 227, 228, 244 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 357, 430, 431, 434, 440 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn T.

Buộc anh Võ Văn U có nghĩa vụ trả cho anh Võ Văn T số tiền vốn gốc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi là 44.211.000 đồng. Tổng cộng gốc lãi là 244.211.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Võ Văn U về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán cây cam giữa anh U và anh T ký ngày 12/8/2018; yêu cầu Tòa án buộc anh T hoàn trả lại cho anh U số tiền bằng 70.000.000 đồng mà anh U đã trả cho anh T vào ngày 12/8/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/12/2021, anh Võ Văn U làm đơn kháng cáo không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh; Tòa án sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, xét xử sai thẩm quyền, thu thập và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không khách quan nên yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long giải quyết theo thẩm quyền.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Võ Văn U là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Võ Văn U làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đến ngày 02/3/2022, anh U có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (BL 225); những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C, ông Ngô Văn H, anh Ngô Hoàng C, chị Nguyễn Thị M, anh Ngô Văn T đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (BL 219 - 224). Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Khi làm đơn khởi kiện gửi cho Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn anh Võ Văn T nộp chứng cứ kèm theo “*Hợp đồng mua bán cây cam*” có nội dung “Bên B (Anh Võ Văn U) đồng ý mua cây cam của Bên A (Anh Võ Văn T) đang trồng trên diện tích đất ruộng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long với số tiền bằng 270.000.000 đồng. Bên B thanh toán trước 70.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng sẽ trả toàn bộ một lần vào ngày 29/8/2019 à...” (BL 05). Anh T khai, sau khi ký hợp đồng thì anh U thanh toán tiền cho anh T bằng 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) đúng quy định trong hợp đồng, số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm

triệu đồng) thì anh U không thanh toán cho anh T đúng thời hạn quy định trong hợp đồng. Bị đơn anh Võ Văn U thừa nhận có ký hợp đồng mua cây cam của anh T với số tiền bằng 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) và anh U đã thanh toán tiền cho anh T bằng 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) anh U chưa thanh toán cho anh T (BL 25, 109). Như vậy, đối tượng tranh chấp là hợp đồng mua bán cây cam được ký kết giữa anh T với anh U vào ngày 12/8/2018. Anh T khởi kiện yêu cầu anh U thực hiện nghĩa vụ trả cho anh T số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo quy định trong hợp đồng. Bị đơn anh U có nơi cư trú tại ấp 9, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Cho nên, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh thụ lý và xét xử vụ án đúng thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Mặt khác, giữa các chủ đất với anh T không phát sinh tranh chấp về hợp đồng thuê đất và giữa các chủ đất với anh U cũng không phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Chỉ khi đối tượng tranh chấp là bất động sản thì Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cho nên, ý kiến của anh Nguyễn Hoàng V và anh Võ Anh T2 là người đại diện hợp pháp của anh U tại Tòa án sơ thẩm, cũng như nội dung đơn kháng cáo của anh U cho rằng Tòa án có thẩm quyền thụ lý và giải quyết tranh chấp giữa anh T với anh U là Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long, là không đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét thấy, anh U đưa ra lý do để anh U không thanh toán cho anh T số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là các chủ đất trồng cây dừa xen kẽ vào cây cam trước thời hạn quy định trong hợp đồng (Trước ngày 29/7/2020). Tuy nhiên, qua lời khai của các chủ đất gồm Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C, ông Ngô Văn H, anh Ngô Hoàng C, chị Nguyễn Thị M, anh Ngô Văn T đều xác định không có ai trồng cây dừa xen kẽ vào cây cam trước ngày 29/7/2020 như lý do anh U nại ra (BL 79 - 90). Mặt khác, anh Tr là Trưởng Ban nhân dân ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cũng có ý kiến xác nhận là không có ai báo với chính quyền địa phương về việc các chủ đất có ngăn cản không cho anh U canh tác hay có hành vi chửi bới anh U (BL 94A, 94B). Do đó, nội dung đơn kháng cáo của anh U cho rằng Tòa án sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không khách quan, là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại Điều 4 của hợp đồng mua bán cây cam, ký kết giữa anh T với anh U vào ngày 12/8/2018 quy định: Số tiền còn lại bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), anh U sẽ trả toàn bộ một lần cho anh T vào ngày 29/8/2019 (BL 05). Việc anh U không thanh toán tiền cho anh T đúng thời hạn quy định trong hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Theo khoản 3 Điều 440 của Bộ luật Dân sự về

nghĩa vụ trả tiền quy định “Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật này”. Do đó, Tòa án sơ thẩm xét xử buộc anh U có nghĩa vụ trả tiền còn lại cho anh T bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo quy định trong hợp đồng và buộc anh U trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất 0,83%/1tháng, thời gian tính lãi từ ngày 30/8/2019 al (ngày 28/9/2019 dl) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/12/2021), là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của anh U là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh U, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 quy định “Đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”. Do yêu cầu kháng cáo của anh U không được Tòa án phúc thẩm chấp nhận và anh U không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên buộc anh U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn T.

2. Buộc anh Võ Văn U có nghĩa vụ trả cho anh Võ Văn T số tiền còn lại theo quy định trong hợp đồng bằng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi bằng 44.211.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu hai trăm mười một nghìn đồng). Tổng cộng số tiền bằng 244.211.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Võ Văn U về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán cây cam, ký kết giữa anh Võ Văn T với anh Võ Văn U ngày 12/8/2018; yêu cầu Tòa án buộc anh Võ Văn T hoàn trả số tiền đã nhận cho anh Võ Văn U bằng 70.000.000 đồng.

4. Về án phí: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh Võ Văn T bằng 5.050.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0005429 ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc anh Võ Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 15.710.500 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm mười nghìn năm trăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm anh Võ Văn U đã nộp bằng 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0007313 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh. Án phí dân sự sơ thẩm anh Võ Văn U phải nộp tiếp bằng 13.960.500 đồng (Mười ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng).

Buộc anh Võ Văn U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh Võ Văn U đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006601 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Đê

