

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số 101/2020/DS-PT

Ngày 20/8/2020

*“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán tài  
sản (cam lá)”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông  
Ông Võ Hoàng Khải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2020/TLPT- DS, ngày 25 tháng 6 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản (cam lá)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/ Ông Đào Minh Đ

2/ Bà Trần Thị Thu H

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Đào Minh Đ: Bà Trần Thị Thu H là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đào Minh Đ (Văn bản uỷ quyền lập ngày 31/7/2018 tại Ủy ban nhân dân xã H1).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn U

Địa chỉ: ấp L, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

**- Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn U.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 30/8/2014 vợ, chồng ông, bà có thoả thuận bán cho ông Nguyễn Văn U khoảng 1.500 gốc Cam đang trồng trên phần đất của ông, bà, hai bên có làm hợp đồng mua bán viết tay và được Trưởng ấp xác nhận, theo đó giá trị của hợp đồng là 210.000.000 đồng, ông U được quyền canh tác trên phần đất của ông bà 6 năm và toàn quyền sử dụng đối với 1.500 gốc cam, khi ký hợp đồng ông U có đưa trước cho ông bà số tiền là 50.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ vào tháng 6/2016 và ông bà đã giao vườn cam cho ông U canh tác. Đến thời gian thoả thuận trong hợp đồng ông, bà có liên hệ ông U để giao số tiền còn lại nhưng ông U không trả mà đòi chấm dứt hợp đồng, ông U không tiếp tục canh tác và cũng không trả tiền thêm cho vợ chồng bà nên bà không đồng ý, sau đó bà có thống nhất với ông U là nếu chấm dứt hợp đồng thì phải giao thêm cho bà 100.000.000 đồng nhưng ông U không đồng ý mà tự bỏ vườn và phát sinh tranh chấp, từ đó đến nay vợ chồng bà cũng không có canh tác đối với số gốc cam nêu trên. Trong khoảng thời gian ông U không có canh tác thì bà thấy cam có trái nên có trình báo chính quyền địa phương cho cân trái vì nếu bỏ thì cũng vậy và được địa phương chấp nhận, số tiền bà nhận từ việc thu hoạch trái là 14.844.000 đồng. Nay bà yêu cầu Toà án buộc ông U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thoả thuận và phải trả cho vợ chồng bà số tiền là 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 14.844.000 đồng bà đồng ý giao lại cho ông U

*Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:* Ông thừa nhận vào năm 2014 có tự nguyện thoả thuận với vợ chồng ông Đ để mua khoảng 1.500 gốc cam và có làm hợp đồng, giá trị hợp đồng và thời gian như bà H nêu là đúng. Từ khi ông nhận vườn thì cây cam không phát triển tốt ông phải chăm sóc trong thời gian là 02 năm mới thu hoạch được trái lần đầu được khoảng 40.000.000 đồng. Đến tháng 6/2016 thì vợ chồng bà H có qua yêu cầu ông giao số tiền còn lại do ông nhận thấy nếu tiếp tục canh tác thì không có khả năng sinh lợi nên ông có nói với vợ chồng bà H là trả vườn và ông đồng ý mất 50.000.000 đồng tiền cọc. Do đó ông đã chấm dứt hợp đồng với vợ chồng bà H từ năm 2016 nên việc bà H yêu cầu ông trả thêm với số tiền 100.000.000 đồng ông không thống nhất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu H, ông Đào Minh Đ. Buộc ông Nguyễn Văn U phải tiếp tục thanh toán cho bà H, ông Đ với số tiền là 85.156.000 (Tám mươi lăm triệu một trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên bị đơn cho rằng trong quá trình ông canh tác cam theo hợp đồng mua bán Cam lá thì phí nguyên đơn có làm hư hại 45 cây Cam. Do vậy, đề nghị nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, nguyên đơn thừa nhận khi Nhà nước làm lộ nguyên đơn có hiến đất cho Nhà nước để làm đường thì có đốn khoảng 30 cây Cam, nay các nguyên đơn đồng ý trừ cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Đào Minh Đ và bà Trần Thị Thu H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận và phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền là 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng mua bán cam lá” là chưa đúng, cần phải xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án này là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản (Cam lá). Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn U có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông U, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hồ sơ vụ án, các đương sự đều thừa nhận vào tháng 8 năm 2014 giữa nguyên đơn là ông Đ, bà H với bị đơn ông U có ký hợp đồng mua bán cam lá với nhau có giá trị hợp đồng là 210.000.000 đồng, trong thời gian 6 năm, thời hạn kết thúc hợp đồng là tháng 12 năm 2020, phương thức thanh toán là ông U trồng tiền cọc cho ông Đ, bà H là 50.000.000 đồng ngay sau ký hợp đồng, đến tháng 6 năm 2016 ông U phải trả số tiền còn lại 160.000.000 đồng cho ông Đ, bà H.

Bị đơn ông Nguyễn Văn U cho rằng bản thân ông không muốn vi phạm hợp đồng nhưng do vườn cam thu hoạch không đạt hiệu quả theo yêu cầu của ông, thậm chí còn thua lỗ nên không có khả năng tiếp tục duy trì hợp đồng, vì vậy nên cuối năm 2016 thì ông có gặp bà H, ông Đ để trả lại vườn Cam, xin ngưng hợp đồng nhưng bà H, ông Đ không đồng ý nên ông không đồng ý trả 100.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét hợp đồng mua bán cam lá có nội dung trồng cọc trước số tiền 50.000.000 đồng

nhưng tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực tế là số tiền trả trước để bị đơn được canh tác Cam đến tháng 6/2016 trả tiếp 160.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng. Do các bên đã có thỏa thuận nhưng bị đơn lại vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo Điều 438 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên phải trả tiếp số tiền còn lại là 160.000.000 đồng. Đồng thời, theo khoản 4 Điều 426 của Bộ luật dân sự năm 2005 bên có lỗi trong việc hợp đồng bị đơn phương chấm dứt còn phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn chỉ yêu cầu ông U trả 100.000.000 đồng và đồng ý trừ số tiền ông, bà đã bán Cam thay cho bị đơn là 14.844.000 đồng vào số tiền thuê đất là đã có lợi cho ông U. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Mặc dù hợp đồng đến tháng 12/2020 thì mới hết hạn nhưng các đương sự đã xảy ra tranh chấp và bị đơn cũng đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng mua bán cam lá giữa các nguyên đơn với bị đơn kết thúc kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận trong thời gian thực hiện hợp đồng mua bán cam lá thì phía nguyên đơn có gây thiệt hại một số cây Cam trong thời gian bị đơn canh tác, nhưng các đương sự không thống nhất được số cây bị thiệt hại và cũng không thỏa thuận được gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các bên đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 428 và Điều 438 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bị đơn ông Nguyễn Văn U.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H, ông Đào Minh Đ. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản (Cam lá) giữa bà Trần Thị Thu H, ông Đào Minh Đ với ông Nguyễn Văn U ký vào ngày 30/8/2014 chấm dứt kể từ ngày 18/11/2019.

2. Buộc ông Nguyễn Văn U phải tiếp tục thanh toán cho bà H, ông Đ với số tiền là 85.156.000 (Tám mươi lăm triệu một trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

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. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn U phải chịu 4.257.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Bà Trần Thị thu H và ông Đào Minh Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016903 ngày 04/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn U phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn U đã nộp theo biên lai số 0002347 ngày 20/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20 tháng 8 năm 2020.

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H.P;
- Chi cục THADS H.P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trịnh Thị Bích Hạnh**