

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 20/2020/DS-PT.
Ngày: 20-5-2020.
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 QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Võ M Diệp**;

Ông **Bùi Xuân Liêm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Ly Ly** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2020/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Quang M**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Châu Ngọc T**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Lương Thị Xuân H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Châu Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các văn bản có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Bùi Quang M trình bày: Vào tháng 6/2018 (âm lịch), giữa ông và ông T có thỏa thuận bằng miệng về việc mua bán cây keo đã đến tuổi khai thác (04 năm), diện tích khoảng 01ha, với số tiền là 60.000.000 đồng. Hai bên đã giao tiền xong, thời gian khai thác khoảng 01 đến 02 tháng nhưng ông T không khai thác. Ông đã gặp ông T nhiều lần, yêu cầu ông T khai thác để ông trồng lứa keo khác cho kịp thời gian thu hoạch lứa keo tiếp theo. Nhưng, đến tháng 02/2019, ông T mới khai thác được 01 xe khoảng 13 tấn, bán được 15.000.000 đồng thì ông không cho khai thác nữa. Sắp đến mùa mưa, nếu kéo dài việc khai thác keo sẽ ảnh hưởng đến kinh tế của gia đình ông. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản bằng miệng nói trên vì ông T vi phạm hợp đồng và ông sẽ trả lại cho ông T số tiền 60.000.000 đồng mà ông đã nhận. Đối với số tiền ông T bán 01 xe keo được 15.000.000 đồng, ông không yêu cầu ông T trả lại, xem như ông trả lãi cho ông T.

Tại các văn bản có tại hồ sơ vụ án, bị đơn ông Châu Ngọc T trình bày: Ông thừa nhận có mua số keo đến tuổi khai thác như ông M đã trình bày. Đến khoảng tháng 02/2019, ông đưa người đến khai thác được 01 xe khoảng 13 tấn, bán được 15.000.000 đồng thì ông M ngăn cản, không cho khai thác nữa. Thực tế, ông có khai thác chậm hơn 01 tháng so với thỏa thuận. Nay, ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán keo thì ông không đồng ý. Nếu Tòa án hủy hợp đồng mua bán keo giữa ông và ông M thì ông không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã trả cho ông M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Xuân H thống nhất như trình bày của chồng bà là ông Bùi Quang M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T thống nhất như lời khai của chồng bà là ông Châu Ngọc T.

Với nội dung như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành đã áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang M đối với ông Châu Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Hủy hợp đồng mua bán bằng miệng giữa ông Bùi Quang M với ông Châu Ngọc T.

Buộc ông Bùi Quang M trả lại số tiền 60.000.000 đồng cho ông Châu Ngọc T. Ông M tiếp tục quản lý và sử dụng khoảng 01ha rừng keo tại thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là của ông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2019 bị đơn ông Châu Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và giao toàn bộ số cây keo còn lại trên đất cho ông tiếp tục khai thác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Quang M không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Châu Ngọc T không rút đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Châu Ngọc T thì thấy:

[2.1] Tháng 6/2018 (*âm lịch*), giữa vợ chồng ông Bùi Quang M, bà Lương Thị Xuân H với vợ chồng ông Châu Ngọc T, bà Phạm Thị T có thỏa thuận bằng lời nói về việc mua bán cây keo đã đến tuổi khai thác. Theo thỏa thuận, vợ chồng ông M, bà H bán cho vợ chồng ông T, bà T toàn bộ số cây keo có trên diện tích đất khoảng 01ha, tại thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam với số tiền là 60.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Đối với hợp đồng mua bán tài sản, theo quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không bắt buộc về hình thức phải được thể hiện bằng văn bản. Do đó, việc giao kết hợp đồng mua bán tài sản (*mua bán cây keo*) giữa vợ chồng ông M, bà H với vợ chồng ông T, bà T là phù hợp với quy định của pháp luật, có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông T, bà T thừa nhận ông, bà khai thác keo chậm hơn 01 tháng so với thời gian đã cam kết. Tuy nhiên, ông T, bà T cho rằng việc vợ chồng ông, bà khai thác keo chậm là do đã được bà H đồng ý gia hạn (*thông qua tin nhắn điện thoại mà bà T đã cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm*) để cho ông, bà được quyền khai thác từ tháng 01/2019 (*âm lịch*) đến ngày 30/02/2019 (*âm lịch*). Bà H thừa nhận có nhắn tin điện thoại cho phép vợ

chồng bà T được khai thác keo đến hết ngày 30/02/2019 (*âm lịch*) như bà T trình bày. Thực tế, ngày 01/3/2019 (*âm lịch*) vợ chồng bà mới ngăn cản không cho vợ chồng ông T, bà T khai thác nữa, vì đã quá thời hạn. Còn ông M không đồng ý gia hạn theo như tin nhắn của bà H, vì bà H không có trao đổi, bàn bạc với ông và chưa được sự đồng ý của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà T cũng thừa nhận thời điểm vợ chồng ông M ngăn cản không cho vợ chồng ông, bà khai thác keo là ngày 01/3/2019 (*âm lịch*). Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định vợ chồng ông T, bà T là người có lỗi trong việc chậm khai thác keo, dẫn đến vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông M, bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán tài sản nêu trên là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Do hủy hợp đồng mua bán tài sản giữa vợ chồng ông M, bà H với vợ chồng ông T, bà T nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ đi các chi phí hợp lý khi thực hiện hợp đồng. Vợ chồng ông M, bà H đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà T số tiền 60.000.000 đồng đã nhận và vợ chồng ông T, bà T không yêu cầu tính lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Đối với số tiền 15.000.000 đồng vợ chồng ông T, bà T đã bán keo, vợ chồng ông M, bà H không yêu cầu trả lại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có cơ sở. Vợ chồng ông M, bà H được quyền sở hữu toàn bộ số cây keo còn lại chưa khai thác (*trước đây đã bán cho vợ chồng ông T, bà T*) trên diện tích đất khoảng 01ha, tại thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tại phiên tòa, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Châu Ngọc T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Ngọc T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào Điều 147 và Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 119, 423, 424, 427 và 430 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang M đối với ông Châu Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản (*bằng lời nói*) giữa vợ chồng ông Bùi Quang M, bà Lương Thị Xuân H với vợ chồng ông Châu Ngọc T, bà Phạm Thị T về việc mua bán cây keo trên diện tích đất khoảng 01ha, tại thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Buộc vợ chồng ông Bùi Quang M, bà Lương Thị Xuân H trả lại cho vợ chồng ông Châu Ngọc T, bà Phạm Thị T số tiền 60.000.000 (*Sáu mươi triệu*) đồng.

Giao cho vợ chồng ông Bùi Quang M, bà Lương Thị Xuân H được quyền sở hữu toàn bộ số cây keo còn lại chưa khai thác (*trước đây đã bán cho vợ chồng ông Châu Ngọc T, bà Phạm Thị T*) trên diện tích đất khoảng 01ha, tại thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Ngọc T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng. Hoàn trả cho ông Bùi Quang M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0004312 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Ngọc T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004474 ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/5/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Phạm Quốc Bảo**