TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2021/DS-PT
Ngày: 23-3-2021
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 PHÚ YÊN

-***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang
Các Thẩm phán: Bà Đậu Thị Quy và ông Lê Ngọc Minh;
-***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Tân– Thẩm tra viên của Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.
-***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên***: Ông Nguyễn Hùng Việt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Lưu T, sinh năm 1956, bà Đào V, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Ea, huyện S; Do bà Đào V làm đại diện, theo giấy ủy quyền ngày 21/2/2020; (*Bà Đào V, ông Lưu T đều có mặt*)

2. *Bị đơn*: Anh Đặng S, sinh năm 1997; Người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Trần H, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã L, huyện S. (*Ông S, bà Trần H đều có mặt*)

Người kháng cáo: Bà Đào V, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Tân An, xã Ea Bar, huyện S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V thống nhất trình bày:

Ngày 01/12/2017, vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V thỏa thuận bán cây cao su trên diện tích 3,2 ha cho ông Đặng S với giá 550.000.000đ. Ông S đồng ý và đặt cọc 40.000.000đ, đến ngày 03/12/2017 ông S đặt cọc thêm 10.000.000đ. Hai bên thỏa thuận: "*Người mua sẽ thanh toán đầy đủ khi cắt hết, người có trách nhiệm giao vườn cây cho người mua nếu có thay đổi đều phải có nhất trí của hai bên*".

Ngày 08/12/2017 vợ chồng ông Lưu T chưa giao vườn cây thì anh Đặng S đến cắt cây, vợ chồng ông Lưu T ngăn cản không cho cắt, yêu cầu ông S đưa tiền thêm và lập bản hợp đồng nhưng anh Đặng S không đưa mà cho rằng đã thỏa thuận khi nào cắt hết cây mới thanh toán đầy đủ. Vợ chồng ông Lưu T tiếp tục yêu cầu anh

Đặng S đưa đủ số tiền cây đã cắt thì mới được cắt tiếp, anh Đặng S không trả tiền mà tiếp tục cắt đến ngày 12/12/2017 thì được 792 cây là gây thiệt hại đến quyền lợi của vợ chồng ông Lưu T. Vợ chồng ông Lưu T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Đặng S phải trả số tiền 300.000đ/cây x 792 cây, trừ đi khoản tiền đặt cọc và ông S phải chịu lãi suất quá hạn (*1,2%/tháng*) từ ngày 12/12/2017 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm xong vụ án.

Nếu anh Đặng S không chịu thì yêu cầu Tòa buộc anh Đặng S phải trả số tiền theo giá 672 cây x 500.000đ/cây thành tiền là 336.000.000đ, không khấu trừ 50.000.000đ đã đặt cọc và cũng không yêu cầu tính lãi.

Trong quá trình tố tụng bị đơn anh Đặng S, bà Trần H thống nhất trình bày:

Ngày 01/12/2017 giữa anh Đặng S và vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V thỏa thuận mua 2.000 cây cao su, tổng trị giá 550.000.000đ, cùng ngày anh Đặng S đã đặt cọc 40.000.000đ, đến ngày 03/12/2017 anh Đặng S đưa tiếp 10.000.000đ, tổng cộng là 50.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi cắt hết cây giao tiền đủ. Nhưng thời điểm cuối năm, anh Đặng S chỉ cắt được 73 tấn gỗ và 40 tấn củi, thành tiền là 116.000.000đ, trừ chi phí còn lại 95.000.000đ thì Công ty nghỉ tết. Đến tháng 02/2018 vì giá cây cao su tăng cao nên vợ chồng ông Lưu T bán số cây anh Đặng S chưa cắt còn lại cho người khác mà không có sự đồng ý của anh Đặng S. Vì vậy anh Đặng S không đồng ý yêu cầu của vợ chồng ông Lưu T buộc anh Đặng S trả 336.000.000đ mà chỉ đồng ý trả số cây đã cắt 621 cây x 270.000đ/cây và vợ chồng ông Lưu T phải bồi thường một khoản thiệt hại mà lẽ ra anh Đặng S được hưởng nếu vợ chồng ông Lưu T không vi phạm hợp đồng là:(2.037 cây – 621cây đã cắt) x 300.000đ/cây = 42.480.000đ . Anh Đặng S chấp nhận trả cho vợ chồng ông Lưu T số tiền trị giá 621 cây đã cắt là 167.670.000đ – 42.480.000đ (*Số tiền v/c ông Lưu T ,bà Đào V gây thiệt hại*) – 50.000.000đ (*Tiền đặt cọc*)= 75.190.000đ.

Nếu vợ chồng ông Lưu T không chấp nhận thì yêu cầu Tòa buộc vợ chồng ông Lưu T phải chịu thêm 50.000.000đ khoản tiền phạt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S đã Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 158, 165, 166, 200 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 13, 328, 360, 398, 419 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải trả số tiền trị giá cây đãcắt là 672 cây x 500.000đ/cây = 336.000.000đ;

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải trả số tiền trị giá cây cao su đã cắt là 621cây x 300.000đ/cây = 186.300.000đ;

-Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền cọc và phạt cọc là 100.000.000đ;

-Sau khi tính khấu trừ, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 186.300.000đ - 100.000.000đ = 86.300.000đ; Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần chi phí đo đạc, định giá tài sản, phần án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 03/8/2020, nguyên đơn Đào V có đơn kháng cáo không đồng ý về khoản tiền Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn

phải trả tiền cọc và phạt cọc 100.000.000đ; Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn trị giá 672 cây theo giá 500.000đ/cây.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

-Bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;

-Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về khoản tiền bồi thường đặt cọc, tính số lượng cây đã chặt và giá cây; Tòa sơ thẩm đã tính án phí dân sự sơ thẩm không đúng, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt cọc 50.000.000đ và yêu cầu bị đơn trả trị giá 672 cây theo giá 500.000đ/cây.

[1] Đối với yêu cầu về khoản tiền bồi thường đặt cọc, phạt cọc 100.000đ:

Ngày 01-12-2017 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán cây cao su trên diện tích 3,2 ha với giá 550.000.000đ. Cùng ngày bị đơn đặt cọc 40.000.000đ, đến ngày 03/12/2017 bị đơn đặt cọc thêm 10.000.000đ. Nội dung thỏa thuận của các bên ghi "*Người mua sẽ thanh toán đủ khi cắt hết, người có trách nhiệm giao vườn cây cho người mua nếu có thay đổi đều có nhất trí của hai bên*". Giữa nguyên đơn và bị đơn chưa lập hợp đồng mua bán tài sản, nhưng đã ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, hai bên thỏa thuận người mua sẽ thanh toán đầy đủ khi cắt hết cây, người bán có trách nhiệm giao vườn cây cho bên mua để khai thác. Thỏa huận của các bên không đưa ra thời gian cụ thể, nhưng chỉ ghi quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, đến cuối năm 2017 anh Đặng S chỉ cắt được 73 tấn gỗ và 40 tấn củi, thì công ty nghỉ tết. Đến tháng 02/2018 vợ chồng ông Lưu T bán số cây anh Đặng S chưa cắt cho người khác mà không có sự đồng ý của anh Đặng S. Do đó Tòa cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V vi phạm hợp đồng đặt cọc, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải bồi thường 100.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc là có cơ sở, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[2] Đối với yêu cầu tính trị giá 672 cây theo giá 500.000đ/cây.

Tại biên bản xác minh ngày 12-3-2018 của Công an xã Eabar (BL 201) xác định tính cây đã chặt theo quy cách mỗi hàng 56 cây, tính trên 12 hàng được 672 cây. Tuy nhiên, theo biên bản định giá tài sản ngày 21-9-2018 (BL 80) có sự chứng kiến của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng định giá xác định giá cây cao su là 300.000đ/cây và kiểm đếm số đã chặt là 621 cây. Như vậy thời gian tiến hành định giá sau thời gian xác minh của Công an xã là 6 tháng, có sự chứng kiến đầy đủ các thành phần tham gia và các đương sự đã xác định số cây đã chặt thấp hơn số cây theo biên bản xác minh là phù hợp với thực tế khách quan. Ngoài ra tại biên bản hòa giải ngày 21-9-2018 vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V cũng thừa nhận số cây anh

Đặng S đã chặt là 621 cây, nên Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ vào biên bản định giá để xác định số cây số đã chặt, giá cây để tính yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tính số cây đã chặt 672 cây theo giá 500.000đ/cây.

Từ những căn cứ nêu trên,Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

Ngày 19-12-2018 vợ ông Lưu T, bà Đào V có đơn xin miễn án phí cùng các chứng cứ kèm theo, với lý do: Hoàn cảnh gia đình đặc biệt khó khăn, bản thân ông Lưu T là bệnh binh, là người có công được Nhà nước trợ cấp hàng tháng và là người cao tuổi. Như vậy, vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, nhưng Tòa sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V phải chịu án phí là chưa phù hợp.

Đối với phần Quyết định của bản án sơ thẩm buộc anh Đặng S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.315.000đ. Ngày 02-6-2020 Anh Đặng S đã nộp tạm ứng ấn phí đối với yêu cầu phản tố số tiền là 2.500.000đ, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ánh Sơn, nhưng không trừ vào số tiền anh Đặng S phải chịu án phí là không chính xác.

Tuy nhiên, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về phần án phí dân sự sơ thẩm. Để bảo đảm quyền và lợi ích của các đương sự, Hội đồng xét xử cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với án án dân sự phúc thẩm, vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V được miễntheo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng bà Đào V, ông Lưu T về tiền cọc, phạt cọc 100.000.000đ và khoản tiền tính trị giá 672 cây theo giá 500.000đ/cây.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số04/2020/DS-ST ngày 23-7-2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*" đối với phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 328, 419, 360 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 12, 29 của Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V về yêu cầu bị đơn anh Đặng S phải trả số tiền 336.000.000đ tính trên giá trị 672 cây cao su theo giá 500.000đ/cây;

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V buộc bị đơn anh Đặng S phải trả số tiền186.300.000đ do mua 621cây cây cao su đã cắt, theo giá 300.000đ/cây;

-Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Đặng S buộc nguyên đơn vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V phải trả 50.000.000đ tiền đặt cọc và 50.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng là 100.000.000đ;

Sau khi tính khấu trừ, buộc anh Đặng S phải trả cho vợ chồng ông Lưu T, bà Vân số tiền là86.300.000đ (*Tám mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nói trên thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo theo quy định tạitại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: (*Đã chi phí xong*)

Về án phí dân sự:

-Vợ chông ông Lưu T, bà Đào V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, nên hoàn trả lại cho vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V số tiền: 6.670.000đ theo biên lai thu số 0008177 ngày 19-012018 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0012724 ngày 19-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Phú Yên.

Tổng số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lưu T, bà Đào V là 6.970.000đ (*Sáu triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng*), do đã nộp tạm ứng án phí.

-Buộc anh Đặng S phải chịu 4.315.000đ, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 2.500.000đ tại phiếu thu số 0005619 ngày 02-6-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Phú Yên, nên anh Đặng S còn phải chịu 1.815.000đ (*Một triệu tám trăm mười lăm nghìn đồng*).

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện S;
- THADS S;
-Phòng GĐKT-NV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Quang