TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2026/DS-ST
Ngày: 21-01-2026
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 KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tống Đức Hưởng;

2. Ông Võ Văn Hoa Vinh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Tây Hạ, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Ông Lê Đại Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 700/2025/TLST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1981;

CCCD số: 072181010336, ngày cấp: 10-5-2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Nơi cư trú: Tổ 7, ấp Tân Đ, xã Tân P, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Anh Đỗ Quang D, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ 1, ấp Thạnh Q, xã Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Văn Hoài, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 15, ấp 1, xã Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Chị L có mặt; anh D, anh Hoài vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 07-4-2025 (AL), chị và anh D có ký hợp đồng mua bán vỏ cây cao su trên diện tích đất 9.000m^2, toạ lạc ấp 2, xã Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 38.000.000 đồng. Việc mua bán có làm hợp đồng mua bán vỏ cây cao su, mẫu hợp đồng do anh D đánh máy sẵn, nội dung giấy do anh D viết và các bên ký tên. Cụ thể chị được quyền khai thác cạo mủ cây cao su trong thời gian từ ngày 07-4-2025 (AL) đến ngày 30-12-2025 (AL). Chị đã giao đủ cho anh D số tiền 38.000.000 đồng bằng hình thức giao tiền mặt.

Các bên có tiến hành kiểm tra cây cao su, số lượng khoảng 450 cây và anh D nói là tài sản của ông chú nhờ anh D bán dùm và sau đó. Tuy nhiên, anh D chưa bàn giao tài sản cho chị. Ngày hôm sau anh D báo là ông chú đã bán cho người khác rồi thì chị yêu cầu anh D trả tiền 38.000.000 đồng và bồi thường 38.000.000 đồng. Anh D hẹn vài bữa nữa sẽ trả nhưng chị liên lạc nhiều lần vẫn không trả. Đến khoảng tháng 06-2025 (DL) thì chị khởi kiện ra Toà án, anh D có đến Toà án làm việc và các bên thoả thuận thống nhất anh D sẽ trả cho chị số tiền giá trị hợp đồng là 38.000.000 đồng vào ngày 12-10-2025 (DL) và trả số tiền bồi thường 23.000.000 đồng vào ngày 12-11-2025 (DL). Các bên có làm văn bản thoả thuận, ký tên và chị rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến hẹn anh D không trả được số tiền nào. Các bên không thế chấp tài sản và không có bất kỳ thoả thuận nào khác.

Theo Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su thì nội dung thoả thuận: "Bên A làm gãy hợp đồng lấy lại vườn trước thời hạn bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đặt cọc….", tuy nhiên, chị xác định số tiền 38.000.000 đồng không phải tiền đặt cọc mà là số tiền giao kết hợp đồng và đã giao đủ. Chị cũng không có chứng cứ chứng minh việc các bên thoả thuận anh D đồng ý bồi thường số tiền 38.000.000 đồng.

Ngoài số tiền này, anh D không nợ của chị bất kỳ số tiền nào khác.

Nay chị chỉ yêu cầu anh D trả cho chị số tiền giá trị hợp đồng là 38.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 38.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 76.000.000 đồng. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai của bị đơn anh Đỗ Quang D trình bày:

Vào ngày 07-4-2025 (AL), anh D và chị L có ký hợp đồng mua bán vỏ cây cao su như chị L trình bày là đúng. Chị L được toàn quyền khai thác mủ cao su để bán trong thời hạn từ ngày 07-4-2025 (AL) đến ngày 30-12-2025 (AL) với giá 38.000.000 đồng. Việc thoả thuận có làm hợp đồng mua bán vỏ cây cao su, nội dung giấy do anh D viết và các bên ký tên.

Chị L đã giao đủ số tiền 38.000.000 đồng vào ngày 07-4-2025 (AL). Vườn cao su này là của vợ chồng anh Mai Văn Hoài; địa chỉ: ấp 1, xã Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do anh Hoài nhờ anh D bán dùm. Anh D sẽ tìm người mua, nếu có người mua thì anh được hưởng tiền chênh lệch. Sau đó, khi chị L hỏi mua thì anh D có điện thoại cho anh Hoài biết, anh Hoài kêu anh D làm giấy tay bán cho chị L và nhận tiền giao lại cho anh Hoài. Tuy nhiên, việc thoả thuận giữa anh D và anh Hoài không có làm giấy tờ gì, anh Hoài cũng không bán vườn cao su này

cho anh D và anh D cũng chưa giao tiền cho anh Hoài. Khi thoả thuận bán cho chị L, anh D có thông báo cho chị L biết vườn cao su này là của anh Hoài. Khi chị L giao tiền cho anh D thì anh Hoài thông báo vợ anh Hoài đã bán cho người khác mà không thông báo cho anh Hoài biết nên không giao vườn cho chị L được. Đến khoảng 22 giờ cùng ngày, anh D có điện thoại thông báo cho chị L biết nhưng chị L không đồng ý nhận lại tiền mà yêu cầu anh D đền gấp đôi do trong hợp đồng có ghi nội dung bồi thường gấp 02 lần nếu bên anh không thực hiện đúng hợp đồng.

Anh D có điện thoại nhiều lần nói chuyện với chị L mong chị L thông cảm, lấy lại tiền vốn nhưng chị L không đồng ý và kiện ra Toà án. Quá trình giải quyết tại Toà án, ngày 12-9-2025, các bên thoả thuận anh D sẽ trả cho chị L số tiền 38.000.000 đồng và bồi thường số tiền 23.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 61.000.000 đồng, trả 02 lần, cụ thể: Ngày 12-10-2025 trả số tiền 38.000.000 đồng; ngày 12-11-2025 trả 23.000.000 đồng. Việc thoả thuận có làm văn bản và các bên cùng ký tên. Các bên không thoả thuận nội dung nào khác và không thế chấp tài sản nào khác. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ nên anh D chưa trả nợ cho chị L.

Nay do anh vi phạm thời hạn trả nợ nên anh đồng ý việc chị L khởi kiện và đồng ý trả cho chị L số tiền 61.000.000 đồng theo như văn bản thoả thuận ngày 12-9-2025, anh không đồng ý trả theo yêu cầu khởi kiện của chị L. Ngoài ra, anh D không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Hoài trình bày: Anh D là người thu mua mủ cao su nên có giới thiệu người mua cây cao su để cạo mủ nhằm mục đích hưởng chênh lệch. Tuy nhiên, anh không đồng ý bán vì sợ người ta cạo phá hư cây cao su. Giữa vợ chồng anh và anh D không có bất kỳ thoả thuận bán vườn cây cao su và cũng không nhận bất kỳ số tiền nào từ anh D. Việc thoả thuận giữa anh D và chị L thì vợ chồng anh không biết và cũng không liên quan nên không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa chị L và anh D.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Kim L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện. Ngoài ra, chị không yêu cầu giải quyết hợp đồng mua bán vỏ cây cao sua lập ngày 07-4-2025 (AL) giữa các bên mà chỉ yêu cầu anh D trả lại tiền giá trị hợp đồng 38.000.000 đồng và bồi thường số tiền 38.000.000 đồng, tổng cộng là 76.000.000 đồng.

Anh Đỗ Quang D và anh Mai Văn Hoài vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ

tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng 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:

+ Chấp nhận 01 (một) phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L đối với anh Đỗ Quang D về "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Buộc anh Đỗ Quang D có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền mua vườn cây cao su 38.000.000 đồng. Ghi nhận anh D tự nguyện trả cho chị L thêm số tiền 23.000.000 đồng, tổng cộng là 61.000.000 (sáu mươi mốt triệu) đồng.

+ Không chấp nhận 01 (một) phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L đối với anh Đỗ Quang D về việc yêu cầu anh Đỗ Quang D bồi thường số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

+ Về án phí: Chị L, anh D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc có mặt, vắng mặt của đương sự: Bị đơn anh Đỗ Quang D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Hoài vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L khởi kiện cho rằng giữa chị với anh Đỗ Quang D, ngụ ấp Thạnh Quới, xã Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có thoả thuận mua cây cao su để khai thác lấy mủ có thời hạn và các bên có ký Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su nên căn cứ Điều 430 Bộ luật Dân sự, Toà án xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng mua bán tài sản.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về giá trị hợp đồng: Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L yêu cầu anh Đỗ Quang D có nghĩa vụ trả số tiền giá trị hợp đồng là 38.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chị Nguyễn Thị Kim L khởi kiện cho rằng giữa các bên có thoả thuận mua bán 09 công cao su để cạo lấy mủ, thời hạn hợp đồng từ ngày 07-4-2025 (AL) đến ngày 30-12-2025 (AL) với giá 38.000.000 đồng và chị L đã giao đủ số tiền hợp đồng là 38.000.000 đồng cho anh D. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền, anh D không giao vườn cao su cho chị cạo mủ với lý do chủ vườn (anh Mai Văn Hoài) không đồng ý bán nữa nhưng anh D không trả lại tiền nên chị khởi kiện yêu cầu anh D trả lại cho chị số tiền giá trị hợp đồng 38.000.000 đồng.

Bị đơn anh Đỗ Quang D thừa nhận Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su lập ngày 07-4-2025 (AL) và nội dung thoả thuận giữa các bên là đúng. Do anh Hoài (chủ vườn) không đồng ý bán nên anh D không giao vườn cao su cho chị L được và chị L đã khởi kiện anh tại Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh. Quá trình giải quyết vụ án, các bên có lập văn bản thoả thuận ngày 12-9-2025 với nội dung: "Lần 1: Ngày 12-10-2025 anh sẽ trả cho chị L số tiền hợp đồng 38.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 12-11-2025 anh sẽ trả cho chị L số tiền bồi thường hợp đồng 23.000.000 đồng" nhưng anh chưa trả nợ. Các đương sự thống nhất 02 chứng cứ "Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su ngày 07-4-2025 (AL) và Văn bản thoả thuận ngày 12-9-2025" là khi các bên giao dịch cùng xác lập nên, do đó căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng dân sự về mua bán tài sản giữa chị Nguyễn Thị Kim L và anh Đỗ Quang D là có thật và hợp pháp, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Xét Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su lập ngày 07-4-2025 (AL), Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm thoả thuận mua bán, vườn cây cao su này là của anh Hoài làm chủ, giữa anh Hoài và anh D không có bất kỳ thoả thuận hay lập văn bản nào thể hiện anh Hoài bán vườn cây cao su này cho anh D. Anh D là người thu mua mủ cao su, biết các chủ vườn có nhu cầu bán vườn cây cao su để khai thác mủ nên anh D làm trung gian môi giới, tìm người mua để hưởng chênh lệch. Khi có người mua, anh D sẽ thông báo cho chủ vườn nếu chủ vườn đồng ý bán thì anh D được hưởng chênh lệch. Do vậy, quyền sở hữu đối với vườn cây cao su này vẫn thuộc về anh Hoài. Khi chị L thoả thuận mua bán với anh D, chị L biết rõ vườn cây cao su này không phải của anh D, chị L cũng không yêu cầu trực tiếp thoả thuận với chủ vườn. Chị L xác nhận hợp đồng mua bán không thực hiện được, các bên không giao kết hợp đồng nữa nên yêu cầu anh D trả lại số tiền giá trị hợp đồng là 38.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh D đồng ý trả cho chị L số tiền giá trị hợp đồng 38.000.000 đồng nên yêu cầu khởi kiện của chị L là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng: Chị L cho rằng anh D vi phạm thoả thuận Hợp đồng nên yêu cầu anh D bồi thường gấp 02 lần, cụ thể bồi thường số tiền 38.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ Hợp đồng mua bán vỏ cây cao su lập ngày 07-4-2025 (AL) thể hiện: "Bên A làm gãy hợp đồng lấy lại vườn trước thời hạn bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đặt cọc…". Nội dung này được đánh máy sẵn do anh D cung cấp. Tuy nhiên, cả chị L và anh D đều xác định các bên không đặt cọc trước số tiền nào để đảm bảo giao kết hợp đồng. Số tiền chị L giao cho anh D là giá trị hợp đồng và các bên đã thực hiện việc giao đủ tiền. Mặt khác, ngày 12-9-2025, giữa chị L và anh D có lập văn bản thoả thuận anh D đồng ý bồi thường số tiền 23.000.000 đồng, ngoài thoả thuận trên, các bên không có bất kỳ thoả thuận nào khác và chị L cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào chứng minh có việc thoả thuận nếu anh D vi phạm thì sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền giao kết hợp đồng. Do vậy, anh D đồng ý bồi thường cho chị L số tiền 23.000.000 đồng là có căn cứ. Chị L yêu cầu anh D bồi thường thêm số tiền 15.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Từ những phân trích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L: Buộc anh Đỗ Quang D có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền giá trị hợp đồng 38.000.000 đồng và bồi thường số tiền 23.000.000 đồng, tổng cộng là 61.000.000 (sáu mươi mốt triệu) đồng.

Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu anh Đỗ Quang D trả số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L được Tòa án chấp nhận 01 phần nên anh Đỗ Quang D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chị Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 360, 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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:

1. Chấp nhận 01 (một) phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L đối với anh Đỗ Quang D về "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Buộc anh Đỗ Quang D có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền gốc 38.000.000 đồng và bồi thường số tiền 23.000.000 đồng, tổng cộng là 61.000.000 (sáu mươi mốt triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận 01 (một) phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim L đối với anh Đỗ Quang D về việc yêu cầu anh Đỗ Quang D bồi thường số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Quang D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.050.000 (ba triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

Chị Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010184, ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Chị Nguyễn Thị Kim L được hoàn trả số tiền chênh lệch 1.150.000 (một triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Kim L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Anh Đỗ Quang D, anh Mai Văn Hoài có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND khu vực 11, tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Nguyễn Thị Kim Quyên