TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **144**/2025/DS-PT Ngày: 10 - 4 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96QĐ-PT ngày 25/02/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 128/QĐ-PT ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk *(Có mặt).*

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Trương Thảo U, sinh năm 2002. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk *(Có mặt).*

2. Bị đơn: Anh Trần Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk *(Vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk *(Có đơn xin vắng mặt).*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk *(Có đơn xin vắng mặt).*

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn ông Bùi Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Thanh T trình bày:***

Tháng 6/2023, anh Đ (con của ông T1) thoả thuận bán cho ông T cây keo trên diện tích đất của ông T1 với giá 40.000.000 đồng/ha (chi phí khai thác ông T tự bỏ ra), sau khi khai thác keo xong mới đo đạc thanh toán theo diện tích đã khai thác, anh Đ nói đã được ông T1 ủy quyền quyết định việc mua bán keo. Trước và trong khi khai thác keo, ông T đã giao cho anh Đ tổng cộng 160.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 12/6/2023, ông T thuê nhân công phát thực bì, làm đường. Đến ngày 18/6/2023, ông T đã khai thác được 70 tấn keo (trên diện tích khoảng 5.000m^2) bán cho nhà máy với giá 1.140.000 đồng/tấn, thu được 79.800.000 đồng, còn một số gỗ keo đã khai thác để tại bãi.

Ngày 18/6/2023, ông T1 ra ngăn cản không cho ông T khai thác nên việc mua bán keo phải dừng lại. Buổi tối cùng ngày, ông T gọi anh Đ đến nhà để thỏa thuận hậu quả việc chấm dứt mua bán keo. Ông T soạn và viết giấy mua bán vườn keo đề ngày 12/6/2023 (ghi theo ngày đầu tiên ông T chuyển khoản cho anh Đ), anh Đức T2 viết thêm nội dung: Anh Đ phải trả cho ông T 210.000.000 đồng, trong đó 160.000.000 đồng ông T đã giao cho anh Đ và 50.000.000 đồng chi phí ông T đã bỏ ra (đã làm tròn, gồm: 9.000.000 đồng thuê máy múc làm đường; 16.920.000 đồng công phát cỏ, 22.400.000 đồng tiền công khai thác tính trên 70 tấn keo ông T đã bán được tại nhà máy (70 tấn x 320.000 đồng), 5.000.000 đồng tiền công cưa rừng xấu xung quanh; 3.840.000 đồng tiền công khai thác trên tính trên 13 tấn gỗ keo mà ông T1 đã thu tại bãi (13 tấn x 320.000đồng)).

Sau đó, ông T và anh Đ thỏa thuận khấu trừ diện tích keo mà ông T đã khai thác 5.000m^2 với giá mua 20.000.000 đồng vào tổng số tiền 210.000.000 đồng, anh Đ còn phải thanh toán cho ông T 190.000.000 đồng. Anh Đ đã thanh toán 140.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông T yêu cầu anh Đ phải thanh toán 50.000.000 đồng.

Ông T không chấp nhận trừ vào sản lượng gỗ keo mà ông T đã thu hoạch được, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

**** Bị đơn anh Trần Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn T1 trình bày:***

Tháng 6/2023, ông T đề nghị với anh Đ mua cây keo do ông T1 trồng (ông T1 đã ủy quyền bằng lời nói cho anh Đ bán cây keo) với giá 40.000.000 đồng/ha (ông T tự bỏ chi phí khai thác). Khi thỏa thuận, anh Đ không thông báo giá bán keo cho ông T1. Quá trình khai thác keo, ông T đã giao cho anh Đ tổng số tiền 160.000.000 đồng.

Ngày 18/6/2023, anh Đ xin dừng việc mua bán keo trên. Lúc này ông T đã khai thác trên diện tích khoảng hơn 01ha với khối lượng 70 tấn gỗ keo đã bốc lên xe để chở đi nhà máy. Hai bên thỏa thuận: anh Đ phải trả 160.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng cho ông T toàn bộ chi phí, tiền công khai thác do ông T bỏ ra, tổng cộng là 210.000.000 đồng. Buổi tối ngày 18/6/2023, ông T gọi

anh Đ đến nhà ký giấy mua bán keo do ông T tự ghi nội dung. Thực tế giấy bán keo mà ông T cung cấp không phải viết ngày 12/6/2023 mà là ngày 18/3/2023. Anh Đức viết thêm nội dung phía sau giấy trên, số tiền 210.000.000 đồng không phải là tiền cọc mua bán keo.

Ông T đã khai thác trên diện tích hơn 01ha với khối lượng gỗ thu được khoảng 70 tấn (thực tế nhiều hơn), hai bên chưa thống nhất được giá trị thanh toán lại cũng không có thỏa thuận nào về việc ông T khấu trừ 20.000.000 đồng cho anh Đ đối với diện tích ông T đã khai thác và anh Đ còn phải trả 190.000.000 đồng. Anh Đ không đồng ý khấu trừ tiền theo diện tích mà ông T đã khai thác vì toàn bộ chi phí liên quan đến khai thác mà ông T bỏ ra thì anh Đ đã đồng ý trả cho ông T.

Hiện nay anh Đ đã trả cho ông T 140.000.000 đồng. Anh Đ chấp nhận trả cho ông T 70.000.000 đồng chưa thanh toán theo giấy mua bán keo đề ngày 12/6/2023, yêu cầu ông T phải trả lại cho ông T1 giá trị số lượng gỗ keo đã khai thác 70 tấn tương đương 79.800.000 đồng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:***

Ông T1 đồng ý phần trình bày của anh Đ. Lý do ông T1 không đồng ý bán keo cho ông T khai thác là vì ông T ép giá mua, trong khi anh Đ không báo lại việc mua bán keo cho ông T1. Ông T không thỏa thuận với ông T1 về việc mua bán keo.

Ngày 18/6/2023, ông T1 biết được có người khai thác keo trên đất của ông (diện tích khoảng hơn 01ha), một số gỗ keo đã chặt còn trên bãi, một số lượng lớn còn lại đã bốc lên xe tải để chở đi bán cho nhà máy. Ông T1 gọi điện thoại cho anh Đ mới biết được việc anh Đ bán keo cho ông T với giá 40.000.000 đồng/ha. Ông T1 yêu cầu phải dừng việc mua bán keo. Sau đó ông T gọi anh Đ vào nhà để thỏa thuận chấm dứt giao dịch mua bán keo, ông T1 để nguyên hiện trạng, số keo trên đất không biết còn lại bao nhiêu và cũng không biết ai chở đi. Ông T1 nghĩ rằng số lượng gỗ keo ông T đã khai thác thì trừ vào tiền công của ông T bỏ ra là xong không tranh chấp gì nữa.

Thời gian sau, anh Đ đi làm xa. Khi ông T khởi kiện thì ông T1 mới biết nội dung thỏa thuận giữa ông T và anh Đ. Ông T đã thu lợi 79.800.000 đồng giá trị gỗ keo đã khai thác của ông T1 nhưng chỉ trừ 20.000.000 đồng cho anh Đ vào diện tích keo thỏa thuận ban đầu không bao gồm chi phí khai thác, trong khi ông T đã buộc anh Đ phải trả toàn bộ chi phí khai thác là không có cơ sở. Giữa anh Đ, ông T1 và ông T chưa thống nhất giá trị thanh toán đối với phần cây keo mà ông T đã thu lợi.

Ông T1 yêu cầu ông T phải trả lại giá trị sản lượng gỗ keo đã khai thác là 79.800.000 đồng. Chi phí khai thác thì anh Đ đã đồng ý trả cho ông T 50.000.000 đồng, ông T1 không có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ Điều 422 và Điều 430 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T, buộc bị đơn anh Trần Nguyễn Minh Đ phải trả 50.000.000 đồng theo giấy mua bán vườn keo đề ngày 12/6/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T1, buộc nguyên đơn ông Bùi Thanh T phải trả lại 79.800.000 đồng giá trị cây keo mà ông T đã thu lợi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/9/2024, nguyên đơn ông Bùi Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:***

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thanh T nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Đ trả số tiền 50.000.000 đồng, thấy rằng:

Giữa anh Đ và ông T có thoả thuận về việc mua bán cây keo với giá 40.000.000 đồng/ ha, không tính chi phí khai khác, khi nào khai thác xong thì tính diện tích để ra giá tiền, ông T đã thanh toán trước cho anh Đ số tiền 160.000.000 đồng. Trong quá trình ông T đang khai thác, do ông T1 không đồng ý nên anh Đ và ông T thoả thuận chấm dứt việc mua bán, đồng thời lập "Giấy bán vườn keo"

đề ngày 12/6/2023 để làm cơ sở giữa hai bên (do trước đó chỉ thoả thuận miệng), trong giấy ghi tiền cọc 210.000.000 đồng là không đúng, mà thực tế gồm 160.000.000 đồng ông T đã thanh toán trước đó và 50.000.000 đồng anh Đ đồng ý trả cho ông T chi phí phát thực bì, làm đường và tiền công đã khai thác. Hiện nay anh Đ đã thanh toán được 140.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng chưa thanh toán. Nội dung này anh Đ và ông T đều thừa nhận, không có tranh chấp. Do đó, việc ông T khởi kiện buộc anh Đ trả số tiền 50.000.000 đồng được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1, thấy rằng:

Tại thời điểm chấm dứt hợp đồng mua bán thì ông T đã khai thác được số lượng khoảng 70 tấn gỗ keo trên đất của ông T1. Theo ông T thì anh Đ và ông T đã thoả thuận khấu trừ diện tích keo 5.000m^2 mà ông T đã khai thác với giá mua là 20.000.000 đồng vào số tiền 210.000.000 đồng anh Đ phải thanh toán lại cho ông T. Tuy nhiên, nội dung này ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không được anh Đ thừa nhận, hơn nữa, anh Đ đã có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T chi phí khai thác nên giá trị gỗ keo mà ông T đã hưởng lợi là tài sản hợp pháp của ông T1, ông T1 không đồng ý bán, giữa ba bên cũng chưa xác lập thoả thuận nào để giải quyết số gỗ keo này nên cần buộc ông T trả lại giá trị cho ông T1 là phù hợp.

Số lượng gỗ keo đã khai thác được ông T thừa nhận là 70 tấn, nhập bán cho nhà máy với giá 1.140.000 đồng/ tấn, thành tiền 79.800.000 đồng, phù hợp với phiếu cân hàng ông T cung cấp (BL 32-33), ông T1 đồng ý với giá trị nêu trên. Do đó Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, buộc ông T thanh toán lại 79.800.000 đồng là có căn cứ. Đối với số tiền 20.000.000 đồng còn lại không được khấu trừ vào giá trị gỗ đã khai thác nên được tách ra để giải quyết bằng một vụ khác án khi có yêu cầu là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Tại cấp phúc thẩm ông T cung cấp Giấy xác nhận về việc khai thác keo của ông Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn D, Nguyễn Tấn L, trong đó xác định các ông được ông T thuê để khai thác, vận chuyển khoảng 70 tấn gỗ keo với giá 52.500.000 đồng. Tuy nhiên chứng cứ này chỉ nhằm chứng minh các khoản chi phí mà ông T đã bỏ ra để khai thác gỗ keo của gia đình ông T1, phù hợp với thoả thuận ban đầu giữa ông T và anh Đ. Sau khi hợp đồng mua bán chấm dứt, ông T và anh Đ đã thoả thuận anh Đ phải trả cho ông T 50.000.000 đồng chi phí ông T đã bỏ ra, quá trình giải quyết ông T cũng thừa nhận nội dung này, còn thực tế chi phí khai thác lớn hơn so với số tiền trên là việc của ông T, không thể buộc anh Đ hay ông T1 chịu trách nhiệm.

[2.3] Từ những phân tích và lập luận trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thanh T là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 422 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T:

Buộc bị đơn anh Trần Nguyễn Minh Đ phải trả cho ông Bùi Thanh T số tiền 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng)* theo giấy mua bán vườn keo đề ngày 12/6/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1:

Buộc nguyên đơn ông Bùi Thanh T phải trả lại cho ông Trần Văn T1 số tiền 79.800.000 đồng *(bảy mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng)* là giá trị cây keo mà ông T đã thu lợi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Nguyễn Minh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng).*

Nguyên đơn ông Bùi Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.990.000 đồng, được khấu trừ số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2022/0000673 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông T còn phải nộp 2.740.000 đồng *(hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 số tiền 1.995.000 đồng *(một triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí

đã nộp theo biên lai số AA/2023/0009017 ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Thanh T phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0008787 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrắk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn