

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 54 /2023/DS-ST
Ngày: 29/11/2023
“*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn;
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Duy Phước;
2. Bà Trần Thị Kia;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2023/TLST-DS ngày 02/8/2023 “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2023/QĐXXST-DS ngày 17/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2022/QĐXXST-DS ngày 09/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Phú H, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ C, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt

- Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ G, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên tòa anh Lê Phú H trình bày nội dung thể hiện như sau: Tôi và gia đình anh Nguyễn Thanh H1 quen biết nên anh H1 có thỏa thuận bán cho tôi diện tích 02 đám rừng trồng gỗ cây Keo như sau: Khoảnh rừng thứ nhất thuộc địa phận rừng M xã P huyện Đ, diện tích ước chừng khoảng 700m² đến 800m² với giá tiền 210.000.000đ, tôi có giao tiền vào các ngày 11/10/2022, ngày 22/10/2022 và ngày 07/11/2022 đủ số tiền nói trên và anh H1 có viết giấy xác nhận. Khoảnh rừng thứ hai có diện tích là 05 ha với giá tiền 300.000.000đ, tôi có giao tiền trước cho anh H1 vào các ngày 14/11/2022, ngày 10/12/2022 và ngày 07/01/2023 với tổng số tiền anh H1 nhận của tôi là 200.000.000đ và anh H1 cũng có viết giấy ký xác nhận. Vào cuối năm 2022 tôi đã khai thác khoảnh rừng thứ nhất ước chừng khoảng 80% diện tích, vì đúng vào dịp tết nguyên đán nên tôi nghỉ khai thác, đợi ra tết sẽ khai thác tiếp. Khi qua tết âm lịch, đến khoảng tháng 4/2023 tôi có hỏi anh H1 để khai thác tiếp diện tích khoảng 20% rừng còn lại của khoảnh rừng thứ nhất và khai thác luôn 05 ha khoảnh rừng thứ hai thì anh H1 nói với tôi là đợi thời gian để anh H1 làm giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với diện tích đất rừng nói trên nên tôi cũng thống nhất đợi. Sau đó, khoảng cuối tháng 5/2023 tôi có tiếp tục hỏi anh H1 để khai thác các khoảnh rừng nói trên thì anh H1 viện nhiều lý do khác nhau, tôi có tìm hiểu thì biết được vì giá gỗ lên cao nên anh H1 đã bán diện tích các khoảnh rừng đó cho người khác và ngăn cản không cho tôi khai thác nữa. Sau đó, tôi có tìm gặp gia đình anh H1 đề thương lượng nếu không cho tôi khai thác thì trả số tiền lại cho tôi nhưng anh H1 thách thức không trả nên tôi mới khởi kiện. Trong đơn khởi kiện tôi có yêu cầu đối với số gỗ Keo tôi khai thác khoảnh rừng thứ nhất khoảng 80% trị giá thành tiền là 160.000.000đ nên yêu cầu anh H1 trả lại tôi số tiền 50.000.000đ và tiền lãi chậm trả là 9%/năm. Đối với khoảnh thứ hai tôi chưa khai thác nên yêu cầu anh H1 trả số tiền 200.000.000đ đã nhận và tiền lãi chậm trả là 9%/năm.

- Hôm nay, tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện, tôi xin rút phần yêu cầu về việc buộc anh H1 trả cho tôi số tiền 50.000.000đ tương đương với 20% diện tích rừng khoảnh thứ nhất, tôi chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh H1 phải trả cho tôi số tiền 200.000.000đ mà tôi đã giao cho anh H1 để mua khoảnh rừng thứ hai và tiền lãi chậm trả kể từ ngày cuối cùng anh H1 nhận tiền của tôi nhưng không thực hiện hợp đồng là ngày 07/01/2023 đến nay ngày 29/11/2023 là 16.000.000đ tiền lãi, tổng cộng anh H1 phải trả cho tôi số tiền 216.000.000đ (Hai trăm mười sáu triệu đồng). Ngoài ra tôi không yêu cầu gì thêm.

* Bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 trình bày có nội dung thể hiện như sau: Tôi và anh H có giao dịch mua, bán rừng trồng cây Keo như anh H khai và tôi có nhận số tiền do anh H giao như anh H đã trình bày. Tuy nhiên, về yêu cầu khởi kiện trong đơn của anh H, thì tôi không thống nhất. Đối với số tiền 50.000.000đ anh H khởi kiện đối với khoảnh rừng thứ nhất thuộc địa phận rừng M xã P huyện Đ, diện tích ước chừng khoảng 700m² đến 800m², anh H cho rằng mới khai thác được 80% và yêu cầu tôi trả 50.000.000đ thì tôi không đồng ý, bởi vì anh H đã khai thác xong diện tích gỗ của khoảnh rừng thứ nhất. Tại phiên tòa hôm nay anh H rút phần yêu cầu đó thì tôi đồng ý, không ý kiến gì thêm. Đối với số tiền anh H giao trước cho tôi vào ngày 14/11/2022, ngày 10/12/2022 và ngày 07/01/2023, tổng cộng 200.000.000đ để mua diện tích 05 ha rừng gỗ keo trồng (khoảnh rừng thứ hai), vì không thực hiện được việc mua, bán nên tôi đồng ý trả lại số tiền tôi đã nhận cho anh H chứ không ý kiến gì. Đối với khoản tiền lãi chậm trả anh H yêu cầu tôi phải trả từ ngày 07/01/2023 đến nay là 16.000.000đ thì tôi không đồng ý, vì tôi và anh H mua, bán rừng với nhau nếu không thực hiện được thì tôi đồng ý trả lại tiền cho anh H thôi chứ không trả lãi như anh H yêu cầu. Như vậy, tôi chỉ chấp nhận trả cho anh H số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) nhưng trả hàng tháng, mỗi tháng 20.000.000đ nếu anh H không đồng ý thì Toà án giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp về hợp đồng mua bán và bị đơn đang cư trú tại phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 200.000.000đ và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 07/01/2023 đến ngày 29/11/2023 số tiền là 16.000.000đ. Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là quyền tự định đoạt của đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 đều thừa nhận các chứng cứ nguyên đơn anh Lê Phú H đã nộp được thẩm tra tại Tòa án là do anh H1 viết, ký và không ý kiến gì. Anh H1 thừa nhận có nhận từ anh H số tiền 200.000.000đ để bán diện tích 05 ha rừng trồng cây Keo nhưng vì nhiều lý do khác nhau nên giao dịch không thành và đồng ý trả cho anh H số tiền 200.000.000đ hàng tháng mỗi tháng 20.000.000đ nhưng anh H không đồng ý. Như vậy, bị đơn chưa hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ là sự thật được các đương sự đều thừa nhận và đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, buộc anh H1 phải trả cho anh H số tiền 200.000.000đ là có căn cứ theo quy định tại Điều 430, Điều 440 của Bộ Luật dân sự.

[4]. Về khoản tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu khoản tiền lãi chậm trả từ ngày anh H giao tiền lần cuối cùng và anh H1 ký giấy nhận là ngày 07/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29/11/2023 số tiền là 16.000.000đ nhưng bị đơn không đồng ý. Xét thấy, các bên đã xác lập hợp đồng mua, bán nhưng hợp đồng không thực hiện được lỗi do bị đơn. Việc bị đơn nhận số tiền của nguyên đơn nhiều lần và lần cuối cùng là ngày 07/01/2023 có viết giấy xác nhận số tiền 200.000.000đ. Vì hợp đồng không thực hiện được do lỗi của bị đơn nhưng cho đến nay bị đơn vẫn chưa trả số tiền 200.000.000đ đã nhận cho nguyên đơn. Do vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ về trả nợ nên phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền gốc là 200.000.000đ kể ngày 07/01/2023 đến ngày 29/11/2023 với số tiền là 16.000.000đ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận, buộc anh H1, phải có trách nhiệm trả số tiền lãi chậm trả là 16.000.000đ cho anh H.

[5]. Về án phí: Mức án phí có trong vụ án là 5% của giá trị tranh chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền 216.000.000đ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 10.800.000đ (*Mười triệu, tám trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 275, Điều 430, Điều 440, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Phú H.

- Buộc anh Nguyễn Thanh H1 phải có nghĩa vụ trả cho anh Lê Phú H số tiền gốc là 200.000.000đ và khoản tiền lãi chậm trả là 16.000.000đ, tổng cộng 216.000.000đ (Hai trăm, mười sáu triệu đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Lê Phú H cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, anh Nguyễn Thanh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

* Về án phí: Buộc anh Nguyễn Thanh H1 phải nộp số tiền 10.800.000đ (Mười triệu, tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Lê Phú H số tiền 6.596.000đ (Sáu triệu, năm trăm, chín mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0006792 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án ngày 29/11/2023 để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- 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 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Mai Trung Toàn