TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/DS-ST.
Ngày: 22-01-2018.
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản giữa anh Nh với anh H.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Quốc Tiết.

Bà Huỳnh Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng- Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2017/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Hoàng Nh, sinh năm 1988, địa chỉ: Số nhà 246/9, ấp H, xã Đ, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ tạm trú: Số nhà 25/2, ấp 2, xã Ph, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có mặt)

Bị đơn: Anh Phạm Thanh H, sinh năm 1972, địa chỉ: Số nhà 201/6, ấp 6, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Trần Hoàng Nh trình bày trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 27 tháng 6 năm 2017, anh Nh có thỏa thuận mua trái cây thanh long với anh Phạm Thanh H, mua mão vườn với giá là 40.000.000 đồng, anh Nh đặt cọc cho anh H số tiền là 20.000.000 đồng, gồm ba đợt: trái xanh và hoa mới trổ. Sau đó, ngày 02 tháng 7 năm 2017, anh Nh thỏa thuận với anh H mua thêm đợt nụ mới với số tiền là 20.000.000 đồng, anh Nh đặt cọc thêm cho anh H số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc anh Nh giao cho anh H là 30.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ban đầu thì khi

anh Nh cắt trái của đợt mới trổ thì sẽ trả đủ tiền cho anh H. Anh H có nghĩa vụ bảo vệ trái, giữ trái và tưới nước.

Trong quá trình anh Nh chăm sóc vườn, anh H không hỗ trợ như thỏa thuận ban đầu, ngược lại anh H Nhều lần làm khó anh Nh, anh H tưới nước vào rạng sáng ngày 15 tháng 7 năm 2017, khi đó hoa thanh long đang trổ, làm hư hoa thanh long, gây thiệt hại cho anh Nh khoảng 04 tấn thanh long với số tiền là 80.000.000 đồng. Vì vậy, tới ngày trả số tiền còn lại theo thỏa thuận, anh Nh có nói với anh H là "Chú phá tôi, hiện tại tôi chưa biết hàng hóa hư hao như thế nào, nên không thể chồng tiền cho chú được". Ngày 06 tháng 8 năm 2017, anh H xin lỗi vì đã phá thanh long, hai bên thỏa thuận lại thời gian trả tiền, anh Nh giao thêm cho anh H số tiền là 10.000.000 đồng, số còn lại sẽ trả đủ vào ngày 11 tháng 9 năm 2017.

Ngày 18 tháng 8 năm 2017, anh Nh cho công cắt thanh long tại vườn anh H, anh H không cho cắt, buộc anh Nh trả đủ tiền thì anh H mới cho cắt, anh Nh đến thỏa thuận với anh H, anh H cho cắt được một lúc thì anh H kiếm cớ chửi bới công cắt, anh H có kêu người đến cầm dao đòi chém anh Nh, anh Nh báo công an ấp nhưng không giải quyết được. Anh H cũng báo công an xã Hiệp Thạnh, công an xã lập biên bản, anh Nh đồng ý trả lại vườn cho anh H, anh H phải bồi thường cho anh Nh số tiền là 120.000.000 đồng. Tổng số thanh long anh cắt và đã bán của vườn anh H là 2.320 kg, tổng số tiền bán được là 30.000.000 đồng.

Nay anh Nh yêu cầu anh H trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc như thỏa thuận với tổng số tiền là 120.000.000 đồng, anh Nh đồng ý trừ lại số tiền đã bán thanh long là 30.000.000 đồng, yêu cầu anh H phải trả cho anh Nh số tiền là 90.000.000 đồng.

Bị đơn anh Phạm Thanh H không tham gia tố tụng, không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không còn trình bày hay yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn kiện bị đơn, tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Bị đơn đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] Nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng mua bán trái cây thanh long, hợp đồng có lập thành văn bản. Theo hợp đồng mua bán thì bị đơn bán cho nguyên đơn hai lần, lần 01 là ngày 27 tháng 06 năm 2017 và lần 02 là ngày 02 tháng 7 năm 2017.

[4] Lần 01, nguyên đơn mua của bị đơn trái cây thanh long còn xanh và hoa trổ, các bên thỏa thuận giá mua bán là 40.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị

đơn số tiền là 20.000.000 đồng và thỏa thuận nếu như bị đơn từ chối thực hiện hợp đồng thì phạt cọc gấp 03 lần tiền đặt cọc.

[5] Lần 02, nguyên đơn mua của bị đơn đợt hoa thanh long để nguyên đơn chăm sóc đến khi trái chín, các bên thỏa thuận giá mua bán là 20.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày cắt trái của đợt thanh long có hoa đang trổ của lần 01 nêu trên thì nguyên đơn trả đủ số tiền còn lại cho bị đơn.

[6] Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận và có hành vi tưới nước vào hoa thanh long khi thanh long đang trổ hoa, gây thiệt hại cho nguyên đơn, bị đơn không cho nguyên đơn thu hoạch trái cây thanh long theo thỏa thuận trên. Bị đơn không tham gia tố tụng, không có ý kiến đối với việc khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc đối với lần 01 là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự nên chấp nhận, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 60.000.000 đồng.

[7] Đối với lần 02, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng và không có thỏa thuận khác, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc gấp ba lần tiền đặt cọc là có phần không phù hợp, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 20.000.000 đồng (gồm 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 10.000.000 đồng tiền phạt cọc). Không chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với số tiền là 10.000.000 đồng.

[8] Ngày 06 tháng 8 năm 2017, nguyên đơn trả thêm cho bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng, số tiền này không phải là tiền đặt cọc, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và phạt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận. Số tiền này được tính vào số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn.

[9] Tổng số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả và được chấp nhận là 80.000.000 đồng. Tổng số tiền phạt cọc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả và không được chấp nhận là 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 90.000.000 đồng (gồm tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, tiền trả trước là 10.000.000 đồng), nguyên đơn đã nhận trái cây thanh long với số tiền là 30.000.000 đồng, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 60.000.000 đồng. Bị đơn còn phải chịu tiền lãi nếu như chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[10] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Trần Hoàng Nh, buộc anh Phạm Thanh H trả cho anh Trần Hoàng Nh số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Trần Hoàng Nh về việc yêu cầu anh Phạm Thanh H trả cho anh Trần Hoàng Nh số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng)

2. Về án phí:

Anh Trần Hoàng Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Trần Hoàng Nh đã nộp là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007811 ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An, trả lại cho anh Trần Hoàng Nh số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Anh Phạm Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

3. Anh Trần Hoàng Nh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, anh Phạm Thanh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

4. 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.

***Nơi nhận**:*
-Tòa án tỉnh;
-Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
-Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành;
-Các đương sự;
-Lưu (hồ sơ, án văn)

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

Võ Văn Tùng