

Bản án số: 148/2024/DS-PT
Ngày 23 - 7 - 2024
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2024/TLPT-DS ngày 13/6/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2024/QĐ-PT ngày 03/7/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp F, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986 (có mặt) và bà Đinh Thị K, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Trần L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp F, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị K; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà C có trồng một đám tràm tại thửa 82, ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chưa có biên nhận, chưa có bất kỳ giấy tờ nào về đất.

Vào ngày 28/11/2023, có vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị K có hỏi mua tràm của bà C, bà C nói không biết diện tích là bao nhiêu, bà C bán với giá là 160.000.000đ thì vợ chồng ông H và bà K trả giá bà C là 140.000.000đ, bà C đã đồng ý bán và hai bên đã làm giấy mua bán tràm ngày 28/11/2023 giấy này do bà K viết, bà K và bà C ký tên. Ông H và bà K đã đặt cọc cho bà C số tiền 90.000.000đ, còn lại 50.000.000đ ông H và bà K hẹn 15 ngày sau sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà C.

Nhưng đến nay đã cưa tràm xong mà ông H, bà K không thanh toán hết số tiền còn lại là 50.000.000đ cho bà C, mặc dù bà C đã đòi nhiều lần.

Cũng nói thêm diện tích đất của bà C là khoảng 1,4ha trồng tràm hết đất (không chứa trống diện tích đất nào). Bà C đã bán 02 lần cây tràm trên diện tích đất này, người mua dùng thiết bị đo tràm nói đất bà C có diện tích là 1,6ha nhưng theo bà C đất của bà C là khoảng 1,4ha. Tại giấy mua bán tràm ngày 27/11/2023 có ghi 02 mẫu là do bà C không đọc kỹ, và thấy không đúng với thực tế nên ngày 28/11/2023 hai bên ngồi lại viết giấy mua bán tràm ghi 01 đám tràm, bà C yêu cầu bà K xé bỏ giấy mua bán tràm ngày 27/11/2023 nhưng bà K không xé bỏ, chữ ký trong giấy mua bán tràm ngày 27/11/2023 là chữ ký của bà C. Diện tích đất tràm mua bán với vợ chồng ông H, bà K là tài sản chung của vợ chồng bà C. Chồng bà C tên Trần L, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Tổ H, ấp F, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nay bà C yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị K trả số tiền 50.000.000đ (tiền mua bán cây tràm trên đất) còn lại cho vợ chồng bà C.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:

Vào ngày 27/11/2023, vợ chồng bà K có thỏa thuận mua của bà Nguyễn Thị C 01 đám tràm với diện tích 02 mẫu với số tiền là 140.000.000đ. Tương đương 01 mẫu là 70.000.000đ. Khi mua hai bên có viết giấy mua bán ngày 27/11/2023, giấy này do bà K viết, bà K và bà C ký tên. Vợ chồng bà K có đi xem đất và xem cây tràm, nhưng không đo đạc xem đất có đủ 02 mẫu hay không, ngày 27/11/2023 vợ chồng bà K đã đặt cọc 20.000.000đ cho bà C.

Vào ngày 28/11/2023, vợ chồng bà K tiếp tục đặt cọc thêm 70.000.000đ. Tổng hai lần đặt cọc là 90.000.000đ. Vì tin tưởng bà C nên vợ chồng bà K đã không đo đất, và có xin bà C là vào cửa, hẹn nửa tháng đưa đủ số tiền còn thiếu là 50.000.000đ. Vào ngày 30/11/2023 vợ chồng bà K tiến hành khai thác (cửa) tràm và phát hiện diện tích đất tràm không đủ 02 mẫu như thỏa thuận của bà C ban đầu. Vợ chồng bà K có gọi cho bà C nhưng bà C không hợp tác. Khi phát hiện đất không đủ diện tích 02 mẫu đất mà vợ chồng bà K vẫn cửa tràm mà không dừng lại là do vợ chồng bà K thấy diện tích đất tràm này vừa đủ với số tiền bà K đã đặt cọc nên vợ chồng bà K cửa hết tràm.

Vào ngày 03/12/2023 vợ chồng bà K mượn máy thiết bị đo tràm vào thì đo được diện tích đất là 1.241,4m² (tức là 1 mẫu 2). Vợ chồng bà K tiếp tục gọi cho bà C nhưng bà C cũng không hợp tác. Vì vậy, vợ chồng bà K đã không tiếp tục trả số tiền còn thiếu vì diện tích đất đất tràm còn thiếu quá nhiều so với giấy mua bán ngày 27/11/2023. Nay tràm trên đất đã khai thác hết.

Nay theo yêu cầu của bà C yêu cầu vợ chồng bà K trả số tiền còn lại là 50.000.000đ cho vợ chồng bà C thì vợ chồng bà K không đồng ý. Vì diện tích đất trồng tràm không đủ 02 mẫu tràm, như hai bên thỏa thuận ban đầu (ngày 27/11/2023).

3. Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần L trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của bà C, ông L không trình bày hay yêu cầu bổ sung gì thêm.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

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

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 22/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị K, là bị đơn trong vụ án, có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K thì thấy:

[2.1] Nội dung chứng cứ do các bên cung cấp:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị C cung c giấy mua bán tràm ký ngày 28/11/2023 có nội dung: “Tôi Nguyễn Thị C có bán cho vkck Nguyễn Văn H ở ấp D H, XM, BRVT 1 đám tràm với số tiền 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) VkCk em đưa trước 90.000.000 (Chín mươi triệu). Hẹn nửa tháng đưa đủ. Nếu không làm đúng hợp đồng VkCk Hải phải chịu trách nhiệm trước pháp luật” Bên mua vợ Đinh Thị K, bên bán Nguyễn Thị C ký tên.

Bị đơn – bà Đinh Thị K cung cấp giấy mua bán tràm ký ngày 27/11/2023 có nội dung: Tôi tên Nguyễn Thị C có bán cho VkCk em Nguyễn Văn H ở ấp D H, XM, BRVT 1 đám tràm dt 2 mẫu với số tiền 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu). H cọc trước 20.000.000. Hẹn 3 ngày nữa thanh toán hết rồi của. Nếu hai bên sai hợp đồng thì hai bên phải chịu trách nhiệm (Bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm). Đồng thời chị C có hứa cho em Nguyễn Văn H sang năm trồng mì chỗ đất trống đám tràm 2 mẫu vừa của”. Bên mua Đinh Thị K, bên bán Nguyễn Thị C ký tên.

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà C cho rằng: Ngày 27/11/2023 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua bán 02 mẫu tràm với giá 140.000.000đ nhưng sau đó do đất của nguyên đơn không đủ 02 mẫu nên các bên thỏa thuận lại theo giấy mua bán tràm ngày 28/11/2024, theo đó hai bên thỏa thuận mua bán 01 đám tràm với số tiền 140.000.000đ, nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 90.000.000đ. Số tiền còn lại là 50.000.000đ, bị đơn không trả mặc dù nguyên đơn đã đòi nhiều lần.

Còn bị đơn thì cho rằng: Do khi thu hoạch trà thì không đủ diện tích 02 mẫu nên bị đơn không trả số tiền còn lại 50.000.000đ cho nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà C thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông H, bà K có trách nhiệm thanh toán cho bà C, ông L số tiền 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng). Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện chịu ½ án phí nên ghi nhận là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo – ông H, bà K phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Trần L số tiền 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K phải nộp 625.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị C phải nộp 625.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005165 ngày 29/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; bà C được hoàn trả lại số tiền 625.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị K phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005444 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/7/2024).

7. 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

