

Bản án số: 03/2020/DS-PT

Ngày: 18/2/2020

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 PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và ông Nguyễn Hữu Trúc

-Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Trần Ngọc Quỳnh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17, 18 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đàm Thị H, sinh năm 1970. Nơi cư trú: thôn L, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: có bà Trần Thị Như Th, Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Dân Phúc tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Văn H1, sinh năm 1968 bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1968. Đồng cư trú: thôn L, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thế H3, sinh năm 1970. Xin vắng mặt

Nơi cư trú: thôn L, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đàm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Khoảng cuối tháng 07/2017, bà với ông Trần Văn H1 thỏa thuận bằng miệng mua bán khoảng 5,5 ha keo (gồm 04 thửa) với giá thỏa thuận là 425.000.000đ, khoản tiền thanh toán chia làm 02 đợt: Trước khi khai thác keo phải thanh toán $\frac{1}{2}$ tổng số tiền và khi bước vào khai thác thửa thứ hai thì phải thanh toán hết số tiền còn lại và không thỏa thuận thời hạn khai thác hết 04 thửa keo. Quá trình thực hiện bà đã thanh toán cho ông H1 285.000.000đ và đã tiến hành khai thác được 01 thửa, nhưng chưa khai thác thửa thứ hai thì ông H1 đã cho người vào khai thác, bà đã đề nghị với ông H1 trừ giá trị keo trên xe mà ông H1 đã khai thác còn bao nhiêu thì bà giao thêm tiền để khai thác trọn bốn thửa keo như đã thỏa thuận nhưng ông H1 vẫn tiếp tục khai thác. Bà thừa nhận đã khai thác 02 thửa keo của ông H1 ở Hồ Mịn và Đá ong, trong số 04 thửa keo mà các bên đã thỏa thuận mua bán, riêng thửa keo ở Hồ Cút thì không khai thác. Giá trị của 02 thửa keo bà đã khai thác tương ứng số tiền 125.000.000 đồng khoảng 02ha; bà đã giao cho ông H1 285.000.000 đồng, nên bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hậu phải trả lại cho bà 160.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 11/9/2017 cho đến nay theo mức lãi suất 1%/tháng.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn trình bày: Vào đầu tháng 06/2017 (âm lịch), ông có bán 04 thửa keo cho bà H với giá thỏa thuận miệng là 425.000.000 đồng, trước khi khai thác keo bà H phải trả $\frac{1}{2}$ số tiền và khi khai thác xong thửa thứ nhất bước vào khai thác thửa thứ hai thì phải trả hết tiền. Bà H đã giao cho ông 285.000.000 đồng, bà H đã thu hoạch thửa keo đầu tiên vào đầu tháng 06/2017 (âm lịch) nhưng lại không thu hoạch tiếp các thửa còn lại và cũng không trả số tiền còn lại. Lý do bà H không tiếp tục khai thác keo là vì lúc này giá keo hạ, bà H muốn dừng lại chờ giá keo tăng lên. Để giải phóng keo và trồng mới cho kịp thời vụ nên ông đã khai thác sạch keo tại Cây Mết và cũng với mục đích là tạo áp lực cho bà H khai thác keo, lúc này bà H đề nghị hạ giá nhưng ông không đồng ý sau đó thì bà H đề nghị trả cho ông thửa keo đầu tiên giá 85.000.000 đồng/ha, số keo còn lại bà H trả với giá 75.000.000 đồng/ha nhưng ông không đồng ý, vì các bên đã thỏa thuận bán luôn 04 thửa chứ không bán theo diện tích. Riêng thửa keo tại Hồ Cút thì ông và bà H cùng khai thác chứ không như bà H trình bày chỉ mình ông khai thác. Yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông H1 không đồng ý, vì ông đã đề xuất nhiều phương án, đôn đốc nhiều lần bà H không khai thác keo, nên ông đồng ý trả tiền chênh lệch đã nhận nhưng không phải 160.000.000đ và cũng không phải trả lãi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 92 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 400, 401, Điều 579 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đàm Thị H. Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Đàm Thị H 11.399.160 đồng về khoản chênh lệch phát sinh từ hợp đồng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đàm Thị H yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 trả số tiền 148.600.840 đồng về khoản phát sinh từ hợp đồng dân sự và tiền lãi 25.600.000 đồng. Tổng cộng 174.200.840 đồng vì không có căn cứ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí định giá tài sản, án phí, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/01/2019, nguyên đơn bà Đàm Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Luật sư của nguyên đơn cho rằng cần chấp nhận giá keo 889,2đ/kg là phù hợp, nên ông Trần Văn H1 phải trả lại số tiền 118.363.920đ, bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng căn cứ trên thiệt hại thực tế bị mất là 49.625.440đ, trả lãi suất cho số tiền chậm trả với lãi suất 10%/năm là 15.954.808đ. Tổng cộng 183.944.168đ. Yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá và án phí.

Bị đơn thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đàm Thị H, sửa 1 phần bản án sơ thẩm chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.442.000đ, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 41.000.000đ và lãi suất trên số tiền 150.442.000đ tính từ ngày 11/9/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định việc nguyên đơn có khai thác tại Hồ Cút:

Người làm chứng Phan Văn H3 cho rằng, việc ra hiện trường là giải quyết chặn lại xe của bà H đang chở keo lên dốc ở Hồ Cút và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/10/2018 bà H khai nhận mua keo của ông Đặng Văn Q tại Hồ Cút, nhưng tại biên bản làm việc với ông Đặng Văn Q, ông Q xác định ông không có đất ở Hồ Cút. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/01/2019 bà H thay đổi lời trình bày : *“mua keo của ông Đặng Văn Q ở Đá Ong trên dốc Hồ Cút. Sau đó chở ngược vào dốc Hồ Cút để xem ý đồ của ông H như thế nào. Tiếp đó tôi lại chở ra lên dốc Hồ Cút nên bị ông H3 chặn xe lại”*. Từ những trình bày của người làm chứng và nguyên đơn, thấy rằng lời khai của nguyên đơn trước sau không thống nhất và có sự mâu thuẫn, nên cần xác định bà H có khai thác keo ở Hồ Cút.

[2] Về xác định giá trị keo nguyên đơn, bị đơn đã khai thác.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thống nhất với trữ lượng keo mà hội đồng định giá đã xác định tại các thửa và không thống nhất áp giá thị trường 1.060đ/kg mà chỉ đồng ý áp giá theo thỏa thuận mua bán giữa hai bên là $425.000.000\text{đ}/477.956\text{kg}=889,2\text{đ/kg}$. Bị đơn thống nhất với trữ lượng và giá mà hội đồng định giá đã định, nhưng qua giải thích tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thống nhất áp giá là 889,2đ/kg như nguyên đơn trình bày nên được ghi nhận.

Đối với diện tích keo đã khai thác tại Hồ Cút, nguyên đơn và bị đơn thống nhất diện tích chưa khai thác là 17.538,2m², trữ lượng keo đã khai thác là 141.428kg. Do không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh trữ lượng hai bên đã khai thác ở Hồ Cút nên cần buộc mỗi bên phải chịu ½ trên giá trị 141.428 kg keo là phù hợp, cụ thể hai bên mỗi người phải chịu trách nhiệm 70.714 kg x 889,2 đồng/kg = 62.878.888đ. Nguyên đơn đã khai thác hết keo tại hai thửa Hồ Mịn và Gò Đá Ong nên tổng giá trị nguyên đơn đã khai thác là: 131.426.427đ + 35.209.652đ + 62.878.888đ = 229.514.967đ. Nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 285.000.000đ nên chỉ chấp nhận bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn 55.485.033đ.

Đối với phần keo gắn liền diện tích đất 17.538,2 m² tại Hồ cút chưa khai thác, bị đơn được quyền khai thác vì thỏa thuận miệng của hai bên đã giải quyết

xong theo yêu cầu của nguyên đơn, diên tích này chưa được nguyên đơn thanh toán tiền cho bị đơn nên chưa hoàn thành hợp đồng.

[3] Yêu cầu về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Theo thỏa thuận nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại 140.000.000đ cho bị đơn sau khi cắt keo ở thửa thứ nhất, nhưng nguyên đơn không thanh toán và cũng không tiếp tục khai thác nên bị đơn phải khai thác cho kịp thời vụ, nên vi phạm hợp đồng là do lỗi cả hai bên. Về căn cứ yêu cầu bồi thường nguyên đơn bà Hoa chỉ cung cấp bảng tính các thiệt hại mà không cung cấp chứng cứ thực tế, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 49.625.440đ

[4] Về yêu cầu tính lãi: Khi giao dịch hai bên không thỏa thuận về lãi suất và sự việc một phần do nguyên đơn chậm không khai thác keo, nên không có căn cứ để tính lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Về yêu cầu xem xét chi phí định giá: Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng, nên mỗi bên chịu mỗi người $\frac{1}{2}$ như án sơ thẩm là có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, xét thấy cần chấp nhận một phần quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật được hướng dẫn tại Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 92 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 400, 401, 579, 688 Bộ luật dân sự 2015

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đàm Thị H. Buộc vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đàm Thị H 55.485.033đ (*Năm mươi lăm triệu bốn trăm tám trăm ba mươi ba đồng*) về khoản tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đàm Thị H yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 trả số tiền 62.878.887đ về khoản tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, 49.625.440đ tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng, tiền lãi 15.954.808đ. Tổng cộng 128.459.135đ vì không có căn cứ pháp luật.

3. Phần diện tích 17.538,2 m² chưa khai thác tại Hồ Cút bị đơn được quyền tiếp tục quản lý và khai thác.

4. Về án phí: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Trần Văn H1 phải chịu 2.774.000đồng án phí DSST; Bà Đàm Thị H phải chịu 6.422.000đ án phí DSST. Đã nộp 4.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí ở Biên lai thu tiền số 0000813 ngày 29/12/2017, số 0009304 ngày 22/5/2018 và số 0009576 ngày 31/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, nên còn phải nộp 1.822.000đ.

5. Về chi phí định giá: Bà Đàm Thị H phải chịu 3.500.000 đồng; vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 phải chịu 3.500.000 đồng. Bà Đàm Thị H đã nộp 5.000.000đ; vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 đã nộp 2.000.000đ nên vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị Kim H2 phải hoàn trả lại cho bà Đàm Thị H 1.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

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

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

(Đã ký)

Mai Tấn Hoàng

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H. Sơn Hòa (2);
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện Sơn Hòa;
- Lưu: HSVA.

