

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KS
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 25 - 4 - 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 HUYỆN K, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Thế Vỹ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Mâu Xuân Hạnh**
- Bà **Cao Thị Hiền**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Quang Thế Anh** là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa** tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Thường** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp: “Hợp đồng mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Minh N**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn TL, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Khắc S**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Thôn MO, xã ST, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Đường HBT, tổ dân phố HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (vắng mặt)

Người làm chứng: **Mâu Văn N**, sinh năm: 1997

Địa chỉ: Thôn DT, xã BCB, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (vắng mặt)

Mâu Thị L, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Thôn TL, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2023 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 05/9/2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Huỳnh Thị Minh N trình bày: Vào ngày 04/6/2023, ông Nguyễn Khắc S có mua của bà N 02 đám keo theo ước tính diện tích là 01ha (10.000m²). Theo thỏa thuận miệng của hai bên, ông S đồng ý mua của bà N với số tiền 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng) tại rẫy của bà N. Giữa hai bên tự thỏa thuận với nhau không lập hợp đồng mua bán với tổng diện tích ước lượng 01 đám khoảng 08 sào và 01 đám khoảng 02 sào. Trong đó, đất có diện tích 02 sào giáp ranh với đất ông D được ngăn cách bởi ranh là con đường đi rộng 04m. Ranh bà N mua bán keo với ông S ở diện tích đất 02 sào này là bà N đã chỉ mốc ranh có một cây rừng, xéo xuống và giáp với con đường 04m, bà N đã chỉ rõ ràng về ranh. Hiện nay, cây rừng này còn gốc.

Ngày 08/6/2023, ông S có nhờ ông Trần Anh H chuyển cho bà N số tiền đặt cọc là 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng), ông S hẹn số tiền còn lại là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) sau khi cắt keo xong sẽ hoàn trả đủ cho bà N. Từ ngày cắt keo cho đến thời điểm này, bà N vẫn chưa nhận đủ số tiền trên theo thỏa thuận. Bà N yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Khắc S phải hoàn trả cho bà N số tiền 30.000.000đ. Đối với hành vi cắt lộn keo của ông D thì giữa ông D và ông S tự giải quyết, bà N không có liên quan.

Bị đơn Nguyễn Khắc S trình bày: Vào khoảng tháng 6/2023, ông S có mua đám keo của bà N với số tiền là 55.000.000đ, giữa hai bên không lập hợp đồng mua bán chỉ nói bằng miệng. Ông S có chuyển trước cho bà N 25.000.000đ, số tiền còn lại là 30.000.000đ ông S hẹn cắt keo xong sẽ thanh toán. Trong quá trình khai thác keo, bà N bán keo chỉ cho ông S sai ranh keo dẫn đến việc cắt keo của ông Nguyễn Văn D. Ông D biết được có đến đền ông S với số tiền là 25.000.000đ. Ông S có lấy 25.000.000đ trong số tiền 30.000.000đ còn lại của bà N để đền cho ông D. Vậy, vị chi ông S còn nợ bà N 5.000.000đ. Trong khi bán keo cho ông S, bà Nt dẫn ông S đi coi keo nhưng không chỉ ranh, chỉ đứng ở dưới nói là keo phía dưới đường là của mình, còn phần trên đường là của người ta. Cứ như thế mà ông S làm thôi. Ông S đã đưa xe vào làm đường gần 4 ngày mới vào được đám keo. Đang làm thì bị lộn keo của ông D, bà N có dẫn chủ đất lên nói chỉ ranh lại, nói ông S đã cắt lộn keo. Ông S mới hỏi ranh keo chỗ nào, chủ đất có nói: “Ranh đây tôi làm cũng lâu lắm rồi, phát hơn 01 năm gần 02 năm rồi thì làm gì còn ranh nữa đâu”. Ông S lấy số tiền còn nợ của bà N đền cho ông D 25.000.000đ. Trong luật mua bán đất hoặc cây keo người bán chỉ ranh sao thì người mua mới cắt vậy chứ chẳng có người mua nào đi cắt của người ta để bị đền hết, chỉ có bà N chỉ sai ranh keo nên ông S mới cắt sai. Bà N mà chỉ đúng ranh thì ông S đã cắt đúng. ông S không đồng ý đưa lại số tiền 30.000.000đ cho bà N vì số tiền keo đền cho ông D ai là người chịu. Ông S chỉ nợ bà N 5.000.000đ.

Ông S xác định khi mua bán keo, hai bên không trực tiếp đến tại vị trí cây rừng và con đường như bà Nguyệt khai mà chỉ đứng phía dưới để bà N chỉ lên là có cây rừng và con đường, keo được tính là phía dưới con đường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D trình bày:
Khoảng cuối tháng 6/2023, ông Diên phát hiện ông Nguyễn Khắc S, trú thôn MO, xã ST, huyện KS đã cắt hạ và lấy đi số cây gỗ keo do gia đình ông D trồng từ năm 2006 trên diện tích khoảng 4.000m² thuộc thôn TL, thị trấn TH, huyện KS. Ông D đã yêu cầu ông S bồi thường số tiền 25.000.000đ, ông S đã bồi thường. Ngoài ra, ông D không liên quan, không biết gì về nội dung mua bán giữa ông S và bà Huỳnh Thị Minh N, trú thôn TL, thị trấn TH.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 430, 433, 434 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Minh N, buộc ông Nguyễn Khắc S phải trả cho bà N 20.000.000đ. Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội: Ông Nguyễn Khắc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Tài liệu, chứng cứ do người được nguyên đơn Huỳnh Thị Minh N cung cấp:

- Chứng từ giao dịch ngày 08/6/2023 (bản chính).
- Căn cước công dân mang tên Huỳnh Thị Minh N (bản sao)
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 686709, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất CH 000078 do UBND huyện KS cấp ngày 12/12/2013 cho ông Bo Bo S, bà Bo Bo Thị H (bản photo).
- Giấy sang nhượng đất trồng rừng sản xuất giữa ông Bo Bo S và bà Huỳnh Thị Minh N (bản photo).
- Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa bà Mâu Thị L, ông Bo Bo Đ và bà Huỳnh Thị Minh N (bản photo)

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn Nguyễn Khắc S cung cấp: Không

Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D cung cấp: Không.

Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 12/03/2024 (bản chính)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Ngày 23/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt vì điều kiện công việc. Yêu cầu của ông Nguyễn Văn D là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] **Về nội dung:** Khoảng ngày 4/6/2023, bà Huỳnh Thị Minh Ng và ông Nguyễn Khắc S có thỏa thuận về việc mua bán cây keo được trồng trên 02 thửa đất ước tính diện tích khoảng 01ha (10.000m²), diện tích ước lượng 01 đám là 8.000m² và 01 đám khoảng 2.000m² nhưng các bên không lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận qua lời nói. Theo thỏa thuận của hai bên, ông S đồng ý mua của bà N số cây keo trên diện tích đất nói trên với số tiền 55.000.000đ. Ngày 08/6/2023, ông S có nhờ ông Trần Anh H chuyển cho bà N số tiền đặt cọc là 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng), ông S hẹn số tiền còn lại là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) sau khi cắt keo xong sẽ hoàn trả đủ. Từ ngày cắt keo cho đến thời điểm này, bà N vẫn chưa nhận đủ số tiền theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa, bà N rút một phần yêu cầu, bà N yêu cầu ông Nguyễn Khắc S phải trả cho bà N số tiền 20.000.000đ.

Ông S không đồng ý trả lại số tiền 20.000.000đ cho bà N vì số tiền keo đền cho ông D ai là người chịu. Ông S chỉ còn nợ bà N 5.000.000đ.

[2.1] Hợp đồng mua bán tài sản là cây keo giữa ông S và bà N không lập hợp đồng bằng văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, trong đó các bên không trực tiếp thực hiện phương thức giao tài sản (cây keo) là chỉ rõ ranh mốc, vị trí keo trồng trên các thửa đất đã bán dẫn đến ông Sang đã cắt nhầm sang keo của ông D.

[2.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2024, Bà Huỳnh Thị Minh N khai: “Tôi không chỉ ranh tại vị trí tiếp giáp đất của người khác ở phía trên mà tôi đứng ở phía chân đồi chỉ lên phía trên đỉnh đồi có 01 cây xanh làm chuẩn, từ cây này có một con đường mòn rộng khoảng 2-3m chạy đến cuối đất”.

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/03/2024 xác định: “Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ vẫn còn một cây keo để xác định làm ranh để cắt keo nhưng con đường để xác định làm ranh không còn”.

[2.4] Khi tiến hành cắt keo ở thửa đất có diện tích khoảng 2.000m² ông S không yêu cầu bà N trực tiếp đến chỉ ranh mốc cụ thể mà cũng chỉ nghe bà N chỉ ranh là cây rừng và con đường nên dẫn đến cắt keo qua đất của ông D đã trồng.

Do đó, bà N và ông S đều có lỗi trong việc cắt nhầm keo nên hai bên đều phải chịu thiệt hại.

[2.5] Đối với số tiền 25.000.000đ ông S đã bồi thường cho ông D do cắt nhầm keo của ông Diên.

Khi ông D yêu cầu ông Sang phải bồi thường số tiền 25.000.000đ do cắt nhầm keo, lẽ ra ông S phải yêu cầu bà N đến để ba bên cùng thỏa thuận xem xét bồi thường nhưng ông S lại tự ý bồi thường mà không có ý kiến của bà N là lỗi của ông S. Ngoài ra, ông S cắt nhầm keo của ông D nhưng ông S cũng được hưởng lợi từ số keo đã cắt nhầm nên ông S phải chịu thiệt hại cao hơn bà N trong số tiền bồi thường là 25.000.000đ.

[2.6] Tại phiên tòa, bà N rút một phần yêu cầu, bà N chỉ yêu cầu ông Sang phải trả cho bà N số tiền 20.000.000đ. Yêu cầu của bà N là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận.

[2.7] Từ những phân tích trên nên chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc ông Nguyễn Khắc S phải trả cho bà Huỳnh Thị Minh N số tiền mua bán keo ông S còn nợ: 20.000.000đ theo Điều 430; Điều 433 và Điều 434 Bộ luật Dân sự.

[3] *Về án phí*: Ông Nguyễn Khắc S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà N được Tòa án chấp nhận, cụ thể:

$$20.000.000đ \times 5\% = 1.000.000đ$$

(Theo khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 430, Điều 433 và Điều 434 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Minh N, buộc ông Nguyễn Khắc S phải trả cho bà Huỳnh Thị Minh N số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

2. *Về án phí*: Ông Nguyễn Khắc S phải nộp 1.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Minh N 750.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0008199, ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS.

3. *Quy định*: Kể từ ngày bà Huỳnh Thị Minh N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Khắc S chưa thi hành xong khoản tiền phải trả cho bà Huỳnh Thị Minh N. Hàng tháng, ông Nguyễn Khắc S còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 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.

4. Bà Huỳnh Thị Minh N, ông Nguyễn Khắc S có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;

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

- VKSND huyện Khánh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Huỳnh Thế Vỹ