

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày: 24/7/2024

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 HUYỆN HÀM TÂN**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh và ông Phan Quang

Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2024/TLST-DS ngày 02/5/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 70/2024/QĐDS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Đức T**, sinh năm 1974 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Thôn A, T, Đ, tỉnh B

- *Bị đơn:* Bà **Voòng Ngọc N**, sinh năm: 1986 (*Có mặt*))

Địa chỉ: S, T, H, tỉnh B

Ông **Nguyễn Trần H**, sinh năm 1977 (*Có mặt*))

Địa chỉ: S, T, H, tỉnh B

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1980 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Thôn A, T, Đ, tỉnh B

- *Người làm chứng:*

Ông **Lê Minh Đ**, 1982 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn B, N, Đ, tỉnh B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Huỳnh Đức T trình bày:* Đầu năm 2024, ông có bán keo tràm cho vợ chồng ông Nguyễn Trần H và bà Võong Ngọc N với giá 175 triệu đồng. Việc mua bán chỉ được thoả thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Ngày 04/02/2024, bà N chuyển khoản cho ông số tiền cọc là 50 triệu đồng. Hai bên thoả thuận cura xong keo tràm thì thanh toán đủ tiền. Sau đó, vợ chồng ông H tiến hành cura keo tràm, đến ngày 28/02/2024, bà N nhắn tin cho ông báo là ngưng cura cây vì mua tràm của ông không có lợi nhuận. Đến ngày 17/3/2024, ông và vợ chồng bà N thống nhất lại giá mua bán keo tràm là 130 triệu đồng, và thoả thuận sau khi cura xong keo tràm thì vợ chồng ông H phải thanh toán cho ông số tiền còn lại là 80 triệu đồng. Tuy nhiên, vợ chồng họ cura xong keo tràm đã lâu nhưng họ không thanh toán dù ông đã gọi điện thoại đòi tiền nhiều lần. Keo tràm là tài sản chung của vợ chồng ông.

Tại đơn khởi kiện, ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà N phải thanh toán cho ông số tiền 125 triệu đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông xác định mình thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu vợ chồng ông H, bà N phải liên đới thanh toán cho vợ chồng ông số tiền 80 triệu đồng, là số tiền mua keo tràm mà vợ chồng bị đơn còn nợ.

- *Bị đơn ông Nguyễn Trần H và bà Võong Ngọc N trình bày:* Năm 2024, vợ chồng ông bà có mua của ông T diện tích keo tràm là 3 mẫu, giá thoả thuận là 175 triệu đồng. Hai bên chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Ngày 04/02/2024, bà N có chuyển khoản cho ông T 50 triệu đồng tiền cọc. Sau khi cura keo tràm được một tuần, vợ chồng ông bà phát hiện diện tích keo tràm ông T bán cho mình không đủ 03 mẫu, nên ngưng không cura nữa, mà báo cho ông T đến để hai bên cùng thương lượng lại giá mua bán. Ngày 17/3/2024, ông T và vợ chồng ông bà đã tiến hành thương lượng lại, các bên thống nhất giá mua bán của toàn bộ số keo tràm là 140 triệu đồng. Sau khi cura xong keo tràm, vợ chồng bà đã thanh toán cho ông T số tiền 90 triệu đồng còn lại. Hiện vợ chồng bà không còn nợ nần gì ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Đức T. Keo tràm là sản chung của vợ chồng bà. Do đó, bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà N phải liên đới thanh toán cho vợ chồng bà số tiền mua keo tràm còn nợ là 80 triệu đồng.

Người làm chứng ông Lê Minh Đ trình bày: Ông là người giới thiệu vợ chồng ông Nguyễn Trần H, bà Võong Ngọc N mua keo tràm của ông T. Các bên thoả thuận giá mua bán là 175 triệu đồng. Sau đó, ông có nghe nói rằng các bên thương lượng lại giá cả, ông T giảm giá mua bán còn 130 triệu đồng. Hiện nay keo tràm đã cura hết, nhưng ông nghe ông T nói vợ chồng họ chưa trả hết tiền cho ông T. Vợ chồng ông H, bà N có trả cho ông tiền công môi giới là 3.000.000đ. Ngoài ra ông không biết thông tin gì khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N phải liên đới trả cho ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Ông Huỳnh Đức T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N phải trả số tiền nợ mua keo trầm; Các bên không thống nhất được giá mua bán sau khi thương lượng, nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N có nơi cư trú tại thôn S, xã T, huyện H, tỉnh B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[3] Người làm chứng ông Lê Minh Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Đ cũng đã cung cấp lời khai trong quá trình giải quyết, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[4] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn H và bà Vòng Ngọc N, trong quá trình giải quyết, nguyên đơn có đơn sửa đổi đơn khởi kiện, theo đó bị đơn là ông Nguyễn Trần H, bà Vòng Ngọc N. Xét thấy, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện tại thôn S, xã T chỉ có ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N là vợ chồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Trần H, bà Vòng Ngọc N cũng thừa nhận mình có mua keo trầm của ông T. Như vậy, có căn cứ để xác định người mua bán keo trầm với ông T là ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N.

[5] Mặc dù việc mua bán giữa các bên không được lập thành văn bản, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận rằng họ có thoả thuận mua bán keo trầm, giá thoả thuận là 175 triệu đồng, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 50 triệu đồng và đã cưa xong keo trầm; Các đoạn hội thoại do nguyên đơn giao nộp thể hiện nội dung trao đổi giữa các bên về việc mua bán keo trầm cũng được bị

đơn thừa nhận. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ để xác định các bên có giao kết hợp đồng mua bán keo trầm bằng lời nói, giá thoả thuận ban đầu là 175 triệu đồng, bị đơn đã thanh toán số tiền 50 triệu đồng và đã cưa xong toàn bộ keo trầm.

[6] Trong quá trình thực hiện thoả thuận mua bán ban đầu, các bên có tranh chấp về nội dung diện tích keo trầm không đủ như thoả thuận, tuy nhiên, họ đều xác định các bên đã tiến hành thoả thuận lại giá cho phù hợp. Sau khi thoả thuận xong, bị đơn tiếp tục cưa hết keo trầm. Như vậy, các bên đã tiến hành thực hiện thoả thuận mới với giá mua bán giảm so với ban đầu để phù hợp diện tích keo trầm thực tế. Bị đơn xác nhận sau khi thương lượng lại, bị đơn không còn tranh chấp với nguyên đơn về diện tích keo trầm. Do đó, vấn đề diện tích keo trầm chuyển nhượng không được đặt ra để xem xét.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định các bên có thương lượng lại giá. Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất về mức giá sau thương lượng. Xét thấy, đoạn hội thoại do nguyên đơn giao nộp có nội dung nguyên đơn đòi số nợ còn lại là 80 triệu đồng, trong đoạn hội thoại bị đơn không phản đối số nợ trên. Mặt khác, việc nguyên đơn xác định giá mua bán thấp hơn là có lợi cho bị đơn, nên HĐXX xác định giá mua bán keo trầm sau khi các bên thương lượng lại là 130 triệu đồng.

[8] Bị đơn đã cưa xong toàn bộ keo trầm nên có nghĩa vụ trả tiền theo thoả thuận. Nguyên đơn trình bày rằng khấu trừ số tiền 50 triệu đồng đã thanh toán, bị đơn hiện vẫn còn nợ lại số tiền 80 triệu đồng. Bị đơn trình bày đã thanh toán cho ông T số tiền 90 triệu đồng còn lại sau khi cưa xong keo trầm, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận, cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. HĐXX xác định bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80 triệu đồng còn lại.

[9] Ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND xã T năm 2021. Cả ông H, bà N đều xác định việc mua keo trầm của ông T là do vợ chồng cùng thực hiện, lợi nhuận được dùng để chi tiêu trong gia đình. Do đó, có căn cứ để xác định đây là nợ chung phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bị đơn; ông H và bà N phải chịu trách nhiệm liên đới đối với số nợ trên.

[10] Ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2002. Ông T và bà L xác định keo trầm là tài sản chung của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, nên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà N phải liên đới trả cho ông T, bà L số tiền 80 triệu đồng. Không yêu cầu Tòa án chia phần cụ thể cho mỗi người được hưởng bao nhiêu.

[11] Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

[12] Đối với tiền lãi, nguyên đơn không tranh chấp nên HĐXX không xem xét.

[13] Đối với số tiền môi giới, ông Đ và các đương sự không có tranh chấp, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[14] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 229, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 385, 421, 430, 440, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 27, 37 Luật Hôn nhân gia đình;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” của ông Huỳnh Đức T đối với ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N.

Buộc ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L số tiền **80.000.000đ** (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí: Ông Huỳnh Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền 3.125.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010743 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Ông Nguyễn Trần H và bà Vòng Ngọc N phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên toà quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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, 7a 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 huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Đường sù;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy Trang

