

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH
Bản án số 163/2024/DS-PT
Ngày: 30/8/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trương Thị G** (tên thường gọi là **L**), sinh năm 1974 (có mặt)

Cư trú tại: **Thôn X, xã M, huyện P, Bình Định**

2. *Bị đơn:* Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1976 (có mặt)

Cư trú tại: **Thôn T, xã M, huyện P, Bình Định**

3. *Người kháng cáo:* Ông **Đặng Văn H** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Trương Thị G** trình bày:

Ngày 21/6/2020, bà và ông **Đặng Văn H** có thỏa thuận mua bán như sau: Bà bán cây bạch đàn trên tổng diện tích đất rừng là 15ha cho ông **H** với giá 370.000.000đồng, ông **H** đưa trước cho bà 170.000.000đồng và thỏa thuận khi nào ông **H** khai thác xong số cây bạch đàn trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất rừng thì sẽ trả số tiền còn lại là 200.000.000đồng. Khi giao kết thì bà có đưa cho ông **H** 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) để ông **H** biết và khai thác cây. Tuy nhiên, sau khi ông **H** khai thác xong toàn bộ số cây thì ông **H** chỉ trả cho bà 120.000.000đồng và không trả số tiền còn lại là 80.000.000đồng mặc dù bà đã đòi nợ nhiều lần. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông **H** phải trả số tiền còn lại cho bà là 80.000.000đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn ông **Đặng Văn H** trình bày:

Giữa ông và bà **G** có thỏa thuận mua bán cây bạch đàn trên tổng diện tích đất là 15ha với giá 370.000.000đồng. Hai bên có viết giấy thỏa thuận ngày 21/6/2020. Sau khi ký giấy thỏa thuận, ông đưa trước cho bà **G** 170.000.000đồng. Khi khai thác cây xong ông đưa thêm cho bà **G** 120.000.000đồng, còn lại 80.000.000đồng ông không thanh toán vì hai bên cam kết theo giấy thỏa thuận diện tích đất trồng cây bạch đàn của bà **G** là 15ha nhưng thực tế diện tích trồng cây bạch đàn khi khai thác chỉ có 09ha nên ông không đồng ý trả số tiền còn lại cho bà **G**.

Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trương Thị G**. Buộc ông **Đặng Văn H** phải trả cho bà **G** số tiền 80.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12 tháng 7 năm 2021, bị đơn ông **Đặng Văn H** kháng cáo bản án sơ thẩm, buộc bà **G** phải giao 06ha đất rừng trồng cây bạch đàn còn thiếu để ông khai thác thì ông sẽ trả lại đủ số tiền 80.000.000đồng cho bà **G**, nếu không thì buộc bà **G** trả lại cho ông 60.000.000đồng tương đương giá trị số cây bạch đàn trồng trên 6ha còn thiếu cho ông. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **H** rút một phần nội dung kháng cáo buộc bà **G** trả lại cho ông 60.000.000đồng tương đương giá trị số cây bạch đàn trồng trên 6ha còn thiếu cho ông.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị

đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo ông **Đặng Văn H** rút một phần nội dung kháng cáo buộc bà **G** trả lại cho ông **H** 60.000.000đồng tương đương giá trị số cây bạch đàn trồng trên 6ha còn thiếu cho ông. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm cùng các tài liệu tại Tòa án cấp phúc thẩm gồm: Biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2024, biên bản đối chất ngày 19/8/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Ngày 21/6/2020, bà **Trương Thị G** và ông **Đặng Văn H** có lập giấy thỏa thuận nội dung: Ông **Đặng Văn H** mua của bà **Trương Thị G** cây bạch đàn với tổng diện tích ghi trong giấy là 15ha (tương đương 150.000m²) với giá 370.000.000đồng. Ông **H** là người viết giấy và ký bên mua, bà **G** ký bên bán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **H** đã giao cho bà **G** số tiền 290.000.000đồng, bà **G** cũng giao cho ông **H** 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) cho ông **H** để biết vị trí khai thác cây. Nhưng sau khi ông **H** khai thác cây xong không trả số tiền còn lại là 80.000.000 đồng cho bà **G** nên bà **G** khởi kiện yêu cầu ông **H** trả số tiền nêu trên nhưng ông **H** không đồng ý với lý do: Sau khi viết giấy thỏa thuận và nhận 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà **G**, đồng thời trong quá trình khai thác cây thì ông **H** phát hiện tổng diện tích thể hiện trong 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà **G** cung cấp không đủ diện tích 15ha như hai bên đã thỏa thuận. HĐXX thấy rằng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2024 và biên bản đối chất ngày ngày 19/8/2024 cũng như tại phiên tòa, bà **G** khai rằng chỉ bán đám cây bạch đàn chứ không nói diện tích cụ thể là bao nhiêu, 15ha trong giấy thỏa thuận ngày 21/6/2020 là do ông **H** tự ghi. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng bà **G** vẫn ký vào giấy thỏa thuận và không có ý kiến gì. Lời khai của bà **G** không được ông **H** chấp nhận và bà cũng không cung cấp chứng cứ để chứng minh lời khai của bà. Mặt khác, theo lẽ tự nhiên việc bán cây thì phải căn cứ vào diện tích đất rừng cụ thể để làm căn cứ khai thác cây cho đúng vị trí và diện tích đã thỏa thuận. Do đó, lời khai của bà **G** về việc chỉ thỏa thuận bán đám cây bạch đàn chứ không thỏa thuận về diện tích đất rừng để khai thác cây là không có căn cứ. Do đó, có cơ sở để khẳng định bà **G** với ông **H** có thỏa thuận việc mua bán cây bạch đàn trên tổng diện tích đất rừng sản xuất là 15ha theo nội dung giấy thỏa thuận ngày 21/6/2020.

[2.2] Căn cứ vào 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà **G** cung cấp cho ông **H** để khai thác cây, thấy rằng: Theo 08 các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt là H00047, H00036, H00012, H00050, H00013, H00064, H00049, H00048 được Ủy ban nhân dân huyện **P** cấp ngày 21/01/2008 và được chỉnh lý biến động sang tên cho bà **Trương Thị G** có tổng diện tích đất rừng sản xuất là 71.653m². Đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00051, H00011 được Ủy ban nhân dân huyện **P** cấp ngày 21/01/2008 lần lượt cho vợ chồng ông **Phạm Văn T**, bà **Lê Thị Thanh T1** và vợ chồng ông **Trần Văn D**, bà **Nguyễn Thị P** có tổng diện tích đất rừng sản xuất là 17.983m². Mặc dù chưa chỉnh lý biến động sang tên cho bà **G**, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thống nhất khai ông **H** đã khai thác hết cây theo diện tích 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và không có xảy ra tranh chấp. Ngoài ra, bà **G** cũng khai đã nhận chuyển nhượng và có lập giấy chuyển nhượng viết tay nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên chỉnh lý theo quy định. Như vậy, tổng diện tích đất rừng sản xuất theo 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà **G** cung cấp cho ông **H** để ông **H** khai thác cây bạch đàn là $71.653\text{m}^2 + 17.983\text{m}^2 = 89.636\text{m}^2$ thiếu so với diện tích thỏa thuận ban đầu là 60.364m² là không đúng quy định tại Điều 437 Bộ luật dân sự.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **G** buộc ông **H** phải trả số tiền 80.000.000đồng là không có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo của ông **Đặng Văn H**, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà **Trương Thị G** phải chịu 4.000.000đồng. Bà **G** được khấu trừ 2.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008299 ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ. Bà **Trương Thị G** còn phải nộp 2.000.000đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông **Đặng Văn H** không phải chịu 300.000đồng và được hoàn lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008366 ngày 12/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của ông **Đặng Văn H**, chấp nhận nội dung kháng cáo còn lại của ông **H**, sửa bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 430, 437 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Đặng Văn H**. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 75/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trương Thị G** về việc yêu cầu ông **Đặng Văn H** trả 80.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Trương Thị G** phải chịu 4.000.000đồng. Bà **G** được khấu trừ 2.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008299 ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ. Bà **Trương Thị G** còn phải nộp 2.000.000đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Đặng Văn H** không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông **Đặng Văn H** 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008366 ngày 12 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Phù Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thắm

