

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST.

Ngày: 26/02/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lan.

2. Ông Lý Viết Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Lương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 271/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Ông Phạm Đình Ch, sinh năm 1992.(có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số xx Qu, tổ dân phố xx, thị trấn Ph, huyện K. tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Thôn Ph xx, xã Ea K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ **Bị đơn:** Ông Trần Vạn Th, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện lập ngày 09/10/2024 quá trình tham gia tố tụng và tại phiên nguyên đơn ông Phạm Đình Ch trình bày:

Tôi và ông Trần Vạn Th chỉ có quan hệ mua bán sầu riêng, ngoài ra không có quan hệ gì khác. Vào ngày 02/7/2024, tôi và ông Trần Vạn Th có thỏa thuận mua bán sầu riêng. Theo đó tôi mua của ông Th hai vườn sầu riêng, hình thức mua lùa (mua hết vườn) với giá với 75.000đồng/kilogam. Việc mua bán được lập thành hợp đồng, có chữ ký của bên bán và bên mua. Sau khi ký hợp đồng, tôi đã đặt cọc cho ông Th số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Khi nhận tiền ông Th đã xác nhận ở dưới phần ký tên nội dung: “*Đã nhận cọc 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Khi nào cắt hết sầu riêng trên cây nhà vườn trả cọc*”.

Sau khi ký Hợp đồng, tôi đã tiến hành cắt dao 1 và đã thanh toán đầy đủ số tiền của lần cắt này cho ông Th. Sau đó trước lần cắt thứ 2 khoảng một đến hai ngày, tôi có xuống vườn thử com để lên lịch cắt tiếp. Sau khi thử do thấy sầu riêng bị sượng nên tôi với ông Th đã đem trái sầu riêng ra hai vựa thu mua sầu riêng để hỏi. Kết quả cả hai vựa đều xác nhận sầu riêng bị sượng com. Do đó, tôi và ông Th thống nhất đợi mấy ngày để trời nắng ráo thì tôi sẽ cắt tiếp. Tuy nhiên, ngày 10/8/2024 ông Th đã đến nhà tôi xin thanh lý hợp đồng để bán vườn sầu riêng của ông cho người khác. Do ông Th hứa sau khi bán hết sầu riêng cho người khác thì sẽ hoàn trả đầy đủ số tiền cọc cho tôi nên tôi đồng ý. Tuy nhiên, sau khi bán hết sầu riêng ông Th lại không thanh toán tiền cọc cho tôi. Tôi đã yêu cầu ông Th trả lại tiền cọc nhưng không có kết quả. Do vậy, tôi đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên huỷ hợp đồng mua bán sầu riêng ngày 02/7/2024 được ký kết giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th.

2. Buộc ông Trần Vạn Th phải trả cho tôi số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) mà tôi đã đặt cọc cho ông Th.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Vạn Th trình bày:*

Vào ngày 02/7/2024, giữa tôi và ông Phạm Đình Ch có thỏa thuận mua bán hai vườn sầu riêng của tôi với hình thức mua lùa (mua hết vườn), sau khi thỏa thuận thống nhất thì hai bên có lập "Hợp đồng mua bán sầu riêng" viết tay. Theo đó tôi bán toàn bộ vườn sầu riêng cho ông Ch giá thỏa thuận là 75.000đ/kg.

Sau khi ký hợp đồng, ông Ch đã đặt cọc số tiền cọc là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) cho tôi. Đồng thời chúng tôi thỏa thuận khi nào cắt hết trái trên cây thì nhà vườn trả cọc.

Sau khi ký hợp đồng ông Ch đã cắt hai đợt, tổng cộng là 900kg, sau khi cắt ông Ch đã thanh toán đủ số tiền đối với lượng sầu riêng đã cắt. Khi đến đợt cắt thứ 3 ông Ch có đến vườn để cắt. Tuy nhiên, sau khi thử thì ông Ch cho rằng sầu riêng bị sượng com nên chưa cắt. Việc cho rằng sầu riêng sượng là do sau khi vào vườn ông Ch đã cắt quả sầu riêng ra năm sáu miếng rồi kết luận sầu riêng sượng. Tôi không đồng ý nên tôi và ông Ch đem quả sầu riêng mà ông Ch đã bỏ ra hai đại lý thu mua sầu riêng để thử, chủ đại lý cho rằng do quả sầu riêng đã bị cắt ra nhiều mảnh nhỏ nên không xác định được chất lượng nên chúng tôi đi về. Ngày hôm sau tôi đã đến nhà ông Ch, hỏi ông Ch cắt tiếp hay không thì ông Ch nói không mua nữa và ông Ch bảo tôi tìm người khác để bán vườn đi. Sau đó ông Ch đã viết vào hợp đồng và đồng ý cho tôi bán lại vườn sầu riêng cho người khác. Nên tôi mới nói với ông Ch là tôi sẽ tự bán vườn cho người khác sau khi người mua sau cắt hết vườn thì tôi sẽ trả lại cọc cho ông Ch thì ông Ch đồng ý. Sau khi được sự đồng ý của ông Ch thì cùng ngày tôi đã bán vườn sầu riêng của mình cho người khác và họ đã cắt hết toàn bộ sầu riêng cho tôi. Sau khi bán hết vườn sầu riêng thì khoảng 4 ngày sau tôi gọi điện thoại cho ông Ch đến lấy lại tiền cọc thì ông Ch nói sẽ cho vợ đến lấy tiền nên tôi không đồng ý. Hiện tại tôi vẫn chưa thanh toán 30.000.000đ tiền cọc cho ông Ch. Nay ông Ch yêu cầu ông thanh toán lại cho ông Ch số tiền mà

ông Ch đã đặt cọc là 30.000.000đ thì tôi có ý kiến như sau:

Do ông Ch đã cắt một phần vườn của tôi rồi không cắt tiếp nên sau đó người mua sau chỉ mua cho tôi giá 40.000đ/kg làm cho tôi bị thiệt hại khoản tiền tương đối nhiều do vậy, tôi chỉ đồng ý trả lại cho ông Ch 20.000.000đồng, số tiền còn lại 10.000.000đồng tiền tôi xin ông Ch để bù thiệt hại của tôi. Đối với việc ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng mua bán sầu riêng lập ngày 02/7/2024 giữa ông Ch với tôi thì tôi không đồng ý.

Do các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 203, Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn đề nghị HĐXX tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn sầu riêng lập ngày 02/7/2024 được ký kết giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th. Buộc ông Trần Vạn Th có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Đình Ch số tiền ông Ch đã đặt cọc cho ông Th là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng)

+ Bị đơn chỉ chấp nhận trả lại cho ông Phạm Đình Ch số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) xin bớt lại số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Không đồng ý việc ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng mua bán vườn sầu riêng lập ngày 02/7/2024 được ký kết giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385; Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự

- Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình Ch:

+ Hủy hợp đồng mua bán vườn sầu riêng lập ngày 02/7/2024 được ký kết giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th.

+ Buộc ông Trần Vạn Th có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Đình Ch số tiền ông Ch đã đặt cọc cho ông Th là 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. **Xét về hình thức:** Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2024 của ông Phạm Đình Ch, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Tại thời điểm ông Phạm Đình Ch khởi kiện, bị đơn ông Trần Vạn Th có

đăng ký hộ khẩu thường trú và trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Huỷ hợp đồng mua bán sầu riêng lập ngày 02/7/2024 được ký kết giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th. HĐXX xét thấy, ngày 02/7/2024 ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th ký hợp đồng mua bán sầu riêng. Theo đó, ông Th bán hai vườn sầu riêng cho ông Ch, hợp đồng được lập thành văn bản có xác nhận của ông Th và ông Ch. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, một thời gian ông Trần Vạn Th đã và ông Phạm Đình Ch đã thỏa thuận theo đó ông Ch cho ông Th bán vườn sầu riêng mà ông Th đã bán cho ông Ch cho người khác. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa ông Th cũng thừa nhận sau khi được ông Ch đồng ý để ông Th bán sầu riêng cho người khác thì ông Th đã bán vườn sầu riêng của mình cho người khác. Như vậy, hợp đồng mua bán sầu riêng giữa ông Th và ông Ch đã được ông Ch và ông Th thỏa thuận chấm dứt. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Th cho rằng do ông Ch không đồng ý cắt tiếp vườn sầu riêng của ông nên ông mới bán lại vườn sầu riêng của mình cho người khác nên không đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong khi đó đối tượng của hợp đồng là vườn sầu riêng không còn vì ông Th đã bán cho người khác. Như vậy, ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng mua bán sầu riêng ngày 02/7/2024 giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Phạm Đình Ch về việc yêu cầu ông Trần Vạn Th thanh toán lại cho ông Ch số tiền 30.000.000đồng mà ông đã đặt cọc cho ông Th khi mua sầu riêng: HĐXX thấy rằng căn cứ vào tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn và bị đơn cung cấp, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn. HĐXX xác định được: Ngày 02/7/2024 ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th đã ký với nhau hợp đồng mua bán vườn sầu riêng. Theo đó ông Th bán cho ông Ch hai vườn sầu riêng với hình thức mua lùa (mua toàn bộ vườn cây) với giá 75.000đồng/kg. Sau khi ký hợp đồng ông Ch đã đặt cọc cho ông Th số tiền 30.000.000đồng. Đồng thời hai bên thỏa thuận sau khi cắt hết sầu riêng trên cây thì ông Th trả lại tiền cọc cho ông Ch. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, một thời gian ông Th và ông Ch đã thỏa thuận cho ông Th bán lại vườn sầu riêng cho người khác. Quá trình giải quyết vụ án ông Th cũng thừa nhận khi ông thương lượng với ông Ch để ông Ch cho ông bán vườn sầu riêng mà ông đã ký hợp đồng bán cho ông Ch, thì ông Ch đồng ý. Đồng thời ông Ch yêu cầu ông sau khi bán xong vườn sầu riêng thì phải thanh toán đủ tiền cọc cho ông Ch. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Th cho rằng do ông Ch đã cắt một phần vườn sầu riêng của ông, nên khi ông bán lại vườn cho người khác thì chỉ bán được giá 40.000đồng/kg gây thiệt hại cho ông. Do vậy, ông Th chỉ chấp nhận toán cho ông Ch số tiền đặt cọc là 20.000.000đ, số tiền 10.000.000đồng còn lại ông xin ông Ch bớt cho ông để bù vào một phần thiệt hại do khi ông bán lại vườn sầu riêng bị giảm giá từ 75.000đ/kg xuống còn 40.000đ/kg. Xét ý kiến của ông Th là không phù hợp, bởi: Ông Th là người tự ý xin được bán

lại vườn sầu riêng cho người khác. Khi xin được bán lại vườn sầu riêng, ông Th đã cam kết sau khi ông bán hết vườn sầu riêng thì ông sẽ thanh toán đủ tiền cọc cho ông Ch. Như vậy, việc ông Th bán lại vườn sầu riêng với giá bao nhiêu không liên quan đến ông Ch. Vì vậy, ông Ch không có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm với khoản tiền bị thiếu hụt khi ông Th bán lại vườn sầu riêng cho người khác. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông Ch về việc buộc ông Trần Vạn Th phải trả lại cho ông Ch số tiền 30.000.000đồng mà ông Ch đã đặt cọc cho ông Th là phù hợp.

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015”.

[3]. Về án phí:

Ông Phạm Đình Ch yêu cầu hủy hợp đồng mua bán vườn sầu riêng giữa ông Ch với ông Th được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Trần Vạn Th phải chịu 300.000đồng tiền án phí không có giá ngạch.

Do HĐXX buộc ông Trần Vạn Th phải trả cho ông Ch số tiền 30.000.000đồng. Nên ông Th phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Mức tính như sau: $30.000.000đ \times 5\% = 1.500.000$ đồng. Tổng cộng ông Trần Vạn Th phải chịu 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Đình Ch được nhận lại 1.050.000đồng tiền tạm ứng án phí đã tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

[4]. Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 1 Điều 147; Điều 203; 220, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 385 Điều 423; Điều 427; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình Ch.

+ Hủy hợp đồng mua bán vườn sầu riêng lập ngày 02/7/2024 giữa ông Phạm Đình Ch và ông Trần Vạn Th.

+ Buộc ông Trần Văn Th có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Đình Ch số tiền ông Ch đã đặt cọc cho ông Th là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng)

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015”.

2. Về án phí: Buộc ông Trần Văn Th phải chịu 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Đình Ch 1.050.000đ (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Ch đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006097 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 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, Điều 7 và Điều 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 Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền