

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày: 09 - 02 - 2023
V/v tranh chấp tiền đặt cọc và bồi
thường thiệt hại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đỗ Minh Tân
- Ông Nguyễn Hùng Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2022/TLDS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại về tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 285 tổ 11, ấp Phú H, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1967,

Địa chỉ: Ấp An N, xã An Kh, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Thanh T (Hai Lúa), sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông S, ông B và anh T đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Khoảng tháng 09 năm 2019 (al) ông B có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.200m² đất vườn nên ông S có ý định mua, giá thỏa thuận là 90.000.000 đồng, ông S đã đưa cho ông B 30.000.000 đồng, đưa tiền có ông Trần Thành Ngh là anh ruột của ông B chứng kiến, các bên không có làm giấy tờ vì nghĩ quen biết. Hẹn đến tháng 4 năm 2020 thì sẽ giao đủ số tiền còn lại nhưng vì lúc này ông S không có vay tiền được nên không có tiền đưa tiếp cho ông B, thời gian kéo dài thì dịch bệnh đến nên giữa hai bên cũng không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng thửa đất, hiện phần đất này ông B đã chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa trả lại 30.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông S.

Đối với cây trồng trên đất: Ông S xác định lúc ông B giao đất cho ông S quản lý thì trên đất có khoảng 30 cây thanh nhãn trồng được 03 năm và khoảng 85 cây ổi nữ hoàng trồng được 03 năm đang cho trái (tính từ thời điểm ông B trồng đến thời điểm ông S đón). Ông S canh tác đất của ông B từ tháng 09 năm 2019 đến khi giãn cách xã hội theo chỉ thị 16 tháng 9/2021. Do lúc này dịch bệnh nhiều, đi lại khó khăn và ông B cũng chưa trả lại cho ông S số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng nên để có thu nhập nên ông S mới đốn hết các cây trồng của ông B không phát triển và trồng lại ổi mới. Tuy nhiên khi ông S trồng 100 nhánh ổi thì anh Trần Thanh T là cháu ruột của ông B nhổ hết làm thiệt hại với số tiền 2.500.000 đồng (tương ứng 01 nhánh ổi là 25.000 đồng).

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu ông Trần Thanh B có trách nhiệm trả lại 30.000.000 đồng tiền cọc, ông S không yêu cầu xem xét gì đối với phần đất vì thực tế đất này ông B đã chuyển nhượng cho người khác.

Còn tiền thiệt hại 100 nhánh ổi mới trồng có giá 2.500.000 đồng mà anh T nhổ, lúc đầu ông S yêu cầu anh T bồi thường khoản thiệt hại này nhưng vì ông B kêu anh T nhổ và ông B cũng đồng ý nhận trách nhiệm bồi thường thay cho anh T nên ông S không yêu cầu anh T bồi thường mà yêu cầu ông B có trách nhiệm bồi thường thiệt hại 100 nhánh ổi là 2.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông B thì ông S có ý kiến, cụ thể:

Ông B yêu cầu ông S bồi thường phân nửa tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng thì ông S không đồng ý vì hai bên không có thỏa thuận nếu vi phạm thời hạn giao tiền thì mất tiền cọc hoặc bồi thường phân nửa tiền cọc.

Ông B yêu cầu ông S bồi thường số tiền 24.000.000 đồng vì canh tác trên phần đất của ông B trong thời gian 02 năm từ tháng 09/2019 – 09/2021 thì ông S không đồng ý vì hai bên không có thỏa thuận nếu ông S không giao đủ tiền để chuyển nhượng phần đất thì phải trả tiền trong thời gian canh tác đất. Hơn nữa trong thời gian ông S quản lý đất thì Nhà nước đang áp dụng chỉ thị 16 giãn cách xã hội nên cho dù ông S không quản lý đất thì ông B cũng không thể canh tác đất và cho thuê đất.

Ông B yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất đã bị ông S chặt bỏ với số tiền 41.600.000 đồng thì ông S không đồng ý vì lúc ông B giao đất cho ông S quản lý thì ông S được toàn quyền quyết định các cây trồng trên đất, hơn nữa các cây cũng bị chết dần.

- Bị đơn ông Trần Thanh B trình bày:

Khoảng rằm tháng 09 năm 2019 (al) ông B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S diện tích khoảng 1.200m² đất vườn với giá 90.000.000 đồng, ông S có đưa trước 30.000.000 đồng, lúc đưa tiền tại nhà ông S có anh ruột là ông Trần Thành Ngh (anh ông B) chứng kiến. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền không có làm giấy tờ, ông S hứa khoảng rằm tháng 01/2020 ông S giao đủ số tiền còn lại nhưng đến tháng 4/2020 thì ông S cũng chưa giao đủ số tiền cho ông B, kéo dài đến chỉ thị 16 khoảng tháng 9/2021 ông S đốn hết các cây trồng trên đất ông B và trồng ổi mới nên ông B kêu anh Trần Thanh T (cháu ruột ông B) nhờ toàn bộ các cây ổi mà ông S trồng mới. Như vậy ông S canh tác đất của ông B 02 năm từ tháng 9/2019 – 9/2021, sau khi lấy lại đất ông B đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác với số tiền 130.000.000 đồng.

Ông B xác định trước khi ông B nhận của ông S 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất thì ông B đã giao cho ông S phần đất canh tác, trên đất có 30 cây thanh nhãn trồng được 03 năm tuổi và khoảng 150 gốc ổi nữ hoàng trồng được 03 năm (ông B cho hao hụt lúc giao đất cho ông S còn 140 gốc ổi).

Ông B không có đếm chính xác lúc giao đất cho ông S còn bao nhiêu gốc ổi nhưng lúc đầu ông B trồng 150 gốc, trừ hao hụt còn lại 140 gốc ổi.

Ông B xác định trong thời gian ông S canh tác phần đất thì tình hình dịch bệnh đang diễn biến phức tạp và đang áp dụng Chỉ thị 16 giãn cách xã hội, khi ông S đốn cây trồng của ông B và trồng ổi mới thì ông B không đến được nên mới nhờ anh Trần Thanh T nhờ các cây trồng do ông S trồng.

Hiện thửa đất trước đây ông B định chuyển nhượng cho ông S thì ông B đã chuyển nhượng cho người khác, còn tiền 30.000.000 đồng mà ông B nhận trước của ông S thì ông B chưa trả lại cho ông S vì lúc đầu hai bên thỏa thuận thời gian giao tiền nhưng phía ông S hứa nhiều lần không đưa tiền nên ông S vi phạm thời hạn giao tiền. Mặc dù lúc đầu khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất cũng không có thỏa thuận nếu ông S vi phạm thời hạn trả tiền thì sẽ mất cọc hoặc bồi thường tiền cọc, cũng như buộc ông S trả tiền canh tác đất. Nhưng nay ông S yêu cầu ông B trả 30.000.000 đồng thì ông B yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc mà ông S đưa trước đây là 15.000.000 đồng do ông S đã vi phạm hợp đồng.

- Ông B yêu cầu ông S bồi thường số tiền 24.000.000 đồng vì canh tác trên phần đất của ông B trong thời gian 02 năm từ tháng 09/2019 – 09/2021 (tương ứng 1.000.000đ/tháng).

- Ông B yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất đã bị ông S chặt bỏ gồm 140 cây ổi x 160.000 đồng = 22.400.000 đồng và 30 cây nhãn x 640.000 đồng = 19.200.000 đồng.

- Ông B đồng ý trả lại cho ông S số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 100 nhánh ổi thay cho anh Trần Thanh T đã nhổ của ông S là 2.500.000 đồng.

Như vậy sau khi cân trừ thì ông S còn phải trả lại cho ông B số tiền 48.100.000 đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T trình bày:** Trước đây khoảng tháng 9 năm 2021 lúc giãn cách xã hội thì anh T thấy ông S trồng ổi nữ hoàng trên đất của ông Trần Thanh B (là chú ruột của anh T). Lúc này anh T có gọi điện thoại cho ông B biết, ông B kêu anh T đến nhổ hết số cây ổi của ông S trồng nên anh T mới ra vườn nhổ hết toàn bộ cây ổi nữ hoàng của ông S. Nay anh T cũng thống nhất số cây ổi mà anh T nhổ của ông S là 100 nhánh ổi, với giá 2.500.000 đồng. Việc ông S yêu cầu ông B bồi thường thay cho anh T thì anh T không có ý kiến, ngoài ra anh T không còn ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.500.000 đồng.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh B về việc đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và 2.500.000 đồng tiền thiệt hại 100 nhánh ổi.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh B về việc yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc là 15.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận việc ông B yêu cầu ông S bồi thường số tiền 24.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận việc ông B yêu cầu ông S bồi thường 140 cây ổi với giá 22.400.000 đồng và 30 cây nhãn với giá 19.200.000 đồng.

+ Án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn S yêu cầu ông Trần Thanh B trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường giá trị cây trồng bị thiệt hại. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại về tài sản. Bị đơn ông Trần Thanh B đang cư trú tại ấp An Phú, xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về số tiền đặt cọc, Hội đồng xét thấy như sau:

Ông S và ông B đều thừa nhận vào khoảng tháng 09 năm 2019 (al) ông B có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.200m² đất vườn cho ông Nguyễn Văn S với giá thỏa thuận là 90.000.000 đồng, ông S đã đưa cho ông B 30.000.000 đồng, lúc đưa tiền có ông Trần Thành Ngh là anh ruột của ông B chứng kiến, do hai bên quen biết nhau nên khi thỏa thuận và giao nhận tiền không có làm giấy tờ.

Theo ông S trình bày thì số tiền còn lại ông S hẹn đến tháng 4 năm 2020 sẽ giao đủ nhưng vì lúc này ông S không có vay tiền được nên không có tiền đưa tiếp cho ông B, thời gian kéo dài thì dịch bệnh đến nên giữa hai bên cũng không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng thửa đất, đến khoảng tháng 9 năm 2021 ông B đã lấy lại đất và sau đó đã chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa trả lại 30.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông S, việc này được ông B thừa nhận. Phía ông S yêu cầu ông B trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, không yêu cầu đòi với phần đất đã chuyển nhượng. Còn ông B đồng ý trả lại số tiền 30.000.000 đồng nhưng ông B yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc là 15.000.000 đồng do ông S vi phạm hợp đồng. Vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp.

Xét về hình thức thì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực nên không đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định về việc công chứng, chứng thực.

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...

Về nội dung:

Trên cơ sở thừa nhận của hai bên đương sự xác định việc ông B và ông S thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.200m² với giá 90.000.000 đồng, ông S đưa trước 30.000.000 đồng là có thật, tuy nhiên trong quá trình thực hiện mặc dù phần đất ông B đã đưa cho ông S canh tác nhưng do ông S không có tiền để trả đủ cho ông B nên sau đó ông B lấy đất lại và đã chuyển nhượng cho người khác được số tiền 130.000.000 đồng.

Mặc dù ông S có vi phạm thời hạn giao tiếp số tiền chuyển nhượng nhưng qua biên bản lấy lời khai đối chất vào ngày 01/11/2022 thì ông S và ông B đều xác định “*khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì không có thỏa thuận trong trường hợp ông S vi phạm thời hạn trả tiền thì sẽ mất cọc hoặc bồi thường tiền cọc*” nên ông B không thể cho rằng do ông S không đưa tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại để yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc là 15.000.000 đồng, việc này là không hợp lý, trong khi ông B chuyển nhượng đất cho người khác được số tiền 130.000.000 đồng là thu lợi 40.000.000 đồng so với lúc thỏa thuận với ông S.

Do đó, khi ông B lấy lại phần đất không chuyển nhượng tiếp cho ông S thì ông B phải có trách nhiệm trả lại số tiền 30.000.000 đồng mà ông S đưa trước nên xét việc ông Nguyễn Văn S yêu cầu ông Trần Thanh B trả lại cho ông S 30.000.000 đồng tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất là phù hợp và ông B cũng đồng ý việc này nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với phần đất mà ông S và ông B thỏa thuận trước đây, do ông S không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về yêu cầu bồi thường đối với các nhánh ổi bị thiệt hại, Hội đồng xét thấy như sau:

Ông S, ông B, anh T đều thừa nhận vào khoảng tháng 9/2021 khi đang canh tác phần đất định chuyển nhượng của ông B thì ông S có mua 100 nhánh ổi nữ hoàng để trồng, lúc này anh T là cháu ruột của ông B có gọi điện thoại cho ông B biết và ông B kêu anh T đến nhổ hết số nhánh ổi của ông S trồng nên anh T mới ra vườn nhổ hết toàn bộ nhánh ổi nữ hoàng của ông S vừa trồng. Phía ông B và anh T cũng thống nhất theo lời trình bày của ông S về số lượng nhánh ổi bị nhổ cũng như giá trị bị thiệt hại.

Lúc đầu thì ông S yêu cầu anh T có trách nhiệm bồi thường nhưng vì ông B là người kêu anh T nhổ và ông B đồng ý bồi thường thay cho anh T số tiền này, phía ông S cũng đồng ý. Xét đây là sự tự nguyện của các bên đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó ông Trần Thanh B phải bồi thường giá trị thiệt hại 100 nhánh ổi cho ông S với số tiền 2.500.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh B, Hội đồng xét thấy như sau:

[2.3.1] Đối với việc ông B yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc là 15.000.000 đồng vì cho rằng ông S vi phạm hợp đồng.

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như phân tích trên thì khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không có thỏa thuận trong trường hợp ông S vi phạm thời hạn trả tiền thì sẽ mất tiền cọc hoặc bồi thường tiền cọc nên cho dù ông S có vi phạm thời hạn giao tiền thì ông B cũng không thể yêu cầu ông S bồi thường tiền cọc.

Hơn nữa người đưa tiền cọc là ông S chứ không phải ông B. Nếu ông B cho rằng ông S vi phạm hợp đồng thì ông B có thể chỉ đồng ý trả cho ông S phân nửa số tiền mà ông S đặt cọc chứ không thể yêu cầu ông S bồi thường tiền cọc.

Ông B xác định sau khi lấy lại thửa đất thì đã chuyển nhượng cho người khác với số tiền 130.000.000 đồng. Như vậy so thời điểm thỏa thuận với ông S thì ông B chuyển nhượng đất cho người khác có lời thêm số tiền 40.000.000 đồng.

Vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S bồi thường phân nửa giá trị tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng.

[2.3.2] Xét việc ông B yêu cầu ông S bồi thường số tiền 24.000.000 đồng vì canh tác trên phần đất của ông B trong thời gian 02 năm từ tháng 09/2019 – 09/2021 (tương ứng 1.000.000đ/tháng), Hội đồng xét thấy:

Ông S xác định khi ông giao tiền 30.000.000 đồng cho ông B thì ông B giao đất cho ông S canh tác đất từ khoảng tháng 9 năm 2019 đến tháng 9 năm 2021 thì trả đất lại cho ông B. Phía ông B cũng thống nhất ông S canh tác trên phần đất của ông trong thời gian 02 năm.

Ông B cho rằng do ông S không thực hiện việc giao tiền để nhận chuyển nhượng đất tiếp mà vẫn tiếp tục canh tác đất của ông B, nếu ông S không canh tác thì ông B sẽ cho bà Trần Kim B (em ruột ông B) thuê vì trước khi giao đất cho ông S thì ông B có cho bà B thuê với giá 1.000.000 đồng/tháng, việc cho thuê không có làm hợp đồng thuê nhưng mỗi tháng bà B đưa ông B 1.000.000 đồng xem như tiền thuê đất.

Tuy nhiên qua lời trình bày của ông B và ông S trong biên bản đối chất ngày 23/12/2022 thể hiện, lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất thì hai bên không có thỏa

thuận trong trường hợp nếu không thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng thì ông S có trách nhiệm trả tiền canh tác đất cho ông B.

Theo lời khai người làm chứng bà Trần Kim Bạc thể hiện: Vì lúc này trong thời gian giãn cách xã hội và còn dính liểu tiền bạc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông B nên sau khi lấy đất lại từ ông S thì đất để trống ông B không cho ai khác mượn. Cũng trong thời gian này Chính phủ đang áp dụng Chỉ thị 16 giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh nên thực tế dù ông S không canh tác đất thì ông B cũng không thể đưa đất cho người khác canh tác để thu tiền.

Do đó ông B yêu cầu ông S bồi thường 24.000.000 đồng trong thời gian 02 năm ông S canh tác đất là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3.3] Xét việc ông B yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất số tiền 41.600.000 đồng:

Ông S và ông B đều xác định thời điểm giao đất cho ông S canh tác thì trên đất có các cây trồng của ông B, tuy nhiên về số lượng cây thì hai bên chưa thống nhất, cụ thể:

Ông S xác định: “*Khi tôi giao tiền 30.000.000 đồng cho ông B thì ông B giao đất cho tôi canh tác đất từ khoảng tháng 9 năm 2019 tôi canh tác đến tháng 9 năm 2021 thì trả đất lại cho ông B. Lúc tôi nhận đất thì trên đất có 30 cây thanh nhãn và khoảng 85 cây ổi nữ hoàng, tôi có đếm các cây trồng trên đất*”. Các cây này ông S trong quá trình canh tác đất đã đốn bỏ để trồng lại 100 nhánh ổi.

Ông B xác định: “*Tôi giao đất cho ông S từ tháng 9 năm 2019 thì trên đất có 140 gốc ổi nữ hoàng và 30 cây thanh nhãn, mặc dù tôi không có đếm nhưng lúc đầu tôi trồng 150 gốc, trừ hao hụt còn lại 140 gốc ổi nữ hoàng*”.

Do ông B không chính minh được chính xác số lượng cây ổi và cây nhãn, còn phía ông S chỉ thống nhất về số lượng cây nhãn, không thống nhất số lượng cây ổi. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ lấy số lượng cây ổi và cây nhãn mà ông S thừa nhận, cụ thể 30 cây thanh nhãn và 85 cây ổi nữ hoàng.

Về giá trị cây trồng: Hai bên không biết giá trị của từng cây ổi, cây nhãn là bao nhiêu. Ông S, ông B cũng thống nhất theo giá do Phòng Tài chính kế hoạch huyện Châu Thành cung cấp được thể hiện trong Công văn số 584/PTCKH ngày 15/11/2022. Trong đó giá ổi loại B = 160.000đồng/cây; giá nhãn loại B = 640.000 đồng/cây.

Tại phiên tòa ông Trần Thành Ngh (là anh ruột của ông B) xác định thời điểm hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, giao nhận đất và tiền thì ông Nghiệp có chứng kiến và nghe nội dung thỏa thuận như sau: Ông B nói với ông S: “Ông S có quyền canh tác đất và quyền đối với cây trồng trên đất” chứ không có nghe thỏa thuận “Ông S chỉ có quyền đốn cây trồng trên đất khi giao đủ số

tiền chuyển nhượng đất cho ông B” theo như ông B trình bày, trong khi ông Nghiệp là anh ruột của ông B.

Xét trong vụ án này do hai bên khi thỏa thuận không có làm văn bản nên việc ông B cho rằng ông S chỉ có quyền đốn cây trồng khi ông S đưa đủ tiền cho ông B là chưa đủ cơ sở và ông S cũng không thừa nhận việc này. Do không thỏa thuận cụ thể nên được hiểu khi ông S nhận đất từ ông B thì ông S có quyền đối với phần đất và cây trồng trên đất.

Do đó xét việc ông B yêu cầu ông S bồi thường 140 cây ổi nữ hoàng và 30 cây thanh nhãn với số tiền 41.600.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự ông Trần Thanh B phải chịu án phí theo luật định.

[3] Qua nội dung phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 12, 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Trần Thanh B trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và 2.500.000 đồng giá trị 100 nhánh ổi bị thiệt hại.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh B đối với các khoản sau:

+ Không chấp nhận việc ông B yêu cầu ông S bồi thường phân nửa giá trị tiền cọc là 15.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận việc ông B yêu cầu ông S bồi thường số tiền 24.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận việc ông B yêu cầu ông S bồi thường 140 cây ổi với giá 22.400.000 đồng và 30 cây nhãn với giá 19.200.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh B phải chịu 5.655.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền ông B phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015433 ngày 20/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông B còn phải nộp tiếp 3.655.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

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, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình