

Bản án số: **35/2024/DS-ST**

Ngày: 21 - 5 - 2024.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng dân sự về
mua bán tài sản giữa bà T với bà H.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Đỗ Đức Lâm**

2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày **21** tháng **5** năm **2024** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 162/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Tổ 12, Ấp 1, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

* **Bị đơn:** Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 8 năm 2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Vào ngày 02/7/2023 bà T và bà H có lập 01 Hợp đồng mua bán sầu riêng. Theo thỏa thuận bà H bán cho bà T sầu riêng quả thu hoạch niên vụ 2023 tại vườn Thôn 3, xã Y, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Thời gian cắt sầu riêng được thỏa thuận chia làm 03 giai đoạn, mỗi giai đoạn cách nhau 10 ngày. Cụ thể: Đợt 1 từ ngày 03/7/2023; Đợt 2 từ ngày 13/7/2023 và Đợt 3 từ ngày 20/8/2023. Quy cách trái chót xô lùa: hàng bị sâu nắm khô 02 tính 01, sâu nắm ướt tính hàng kem (cắt là lấy hết không bỏ lại) với giá 57.000.000đ, bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền 30.000.000đ, số tiền đặt cọc được tính thanh toán là lần cắt cuối cùng khi hết trái trên cây; đến ngày cắt mỗi đợt, bên mua

không cắt là mất cọc, bên bán được quyền thanh lý hợp đồng và có quyền cắt bán cho người khác, giá cả thỏa thuận trong hợp đồng không thêm bớt khi giá cả thị trường biến động, nếu bên nào không giữ lời hứa thì đền cọc gấp đôi.

Ngày 02/8/2023 bà T có đến vườn để cắt sầu riêng thì phát hiện vườn sầu riêng đã bị cắt gần hết, bà T có gọi điện hỏi thì bà H trả lời do bà T sai hợp đồng nên bà H đã bán cho người khác mà tự ý không thông báo cho bà T biết trong khi hợp đồng đã ký vẫn còn hiệu lực (ngày 20/8/2023).

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả tổng số tiền là 60.000.000đ gồm 30.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận và phạt cọc 30.000.000đ.

Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Bà H thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán sầu riêng mà hai bên đã ký ngày 02/7/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T thường xuyên vi phạm thời gian cắt sầu riêng đã thỏa thuận theo từng đợt, gây thiệt hại đến số lượng sầu riêng trong vườn. Vì vậy bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán tài sản*” đối với bà Lê Thị H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 02/7/2023 bà T và bà H có lập 01 Hợp đồng mua bán sầu riêng. Hai bên đã thỏa thuận về thời gian cắt sầu riêng, giá cả, số tiền đặt cọc. Sau đó bà T có đến vườn để cắt sầu riêng thì phát hiện vườn sầu riêng đã bị cắt gần hết, bà T có gọi điện hỏi thì bà H trả lời do bà T sai hợp đồng nên bà H đã bán cho người khác mà tự ý không thông báo cho bà T biết nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng:

Việc bà T và bà H có thỏa thuận lập 01 hợp đồng mua bán sầu riêng là có thật. Các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đều rất cụ thể, rõ ràng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên xảy ra tranh chấp. Bà T thì cho rằng

khi chưa hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng thì bà H đã tự ý cắt sầu riêng bán cho người khác mà không thông báo cho bà T biết. Còn bà H thì cho rằng bà T đã vi phạm về thời gian cắt sầu riêng như: ngày 10/7/2023 bà T mới cắt dao đầu, đến ngày 18/7/2023 cắt dao thứ 2, hai dao cách nhau 15 ngày; sau đó đến ngày 28/7/2023 bà T điện nhắn cho bà H đến ngày 20/8/2023 cắt theo hợp đồng là đợt cuối. Tuy nhiên do việc bà T cắt sầu riêng muộn dẫn đến việc sầu riêng bị Sốc ăn, gây thiệt hại cho bà H nên bà T cũng vi phạm hợp đồng đã ký kết. Như vậy, hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 30.000.000đ và không chấp nhận phạt cọc là phù hợp.

[3] Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, bà Lê Thị H phải chịu 1.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 1.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 430 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án*”. **Xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Lê Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán tài sản*”.

Buộc bà Lê Thị H phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2/ Về án phí: Buộc bà Lê Thị H phải chịu 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013042 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp đủ tiền án phí.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/5/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không

có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7b 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 B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường