TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2025/DS-ST
Ngày: 19-9-2025
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 KHU VỰC 3 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Trúc .

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Bền
2. Ông Mai Văn Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Trương Tấn Thành, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp *tham gia phiên tòa:* Ông Duy Ngọc Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng mua bán tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1976;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp V, xã V, tỉnh Đồng Tháp).
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976;
Địa chỉ: số D N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số D N, Phường T, tỉnh Đồng Tháp).
(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1972;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp V, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

(anh S có mặt; bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong Đơn khởi kiện, B tự khai cùng ngày 10 tháng 6 năm 2025 và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T trình bày như sau:

Chị Hồ Thị Thanh T là đại diện hộ kinh doanh Cơ sở H chuyên kinh doanh vật liệu xây dựng. Trước năm 2021, chị T có bán vật liệu xây dựng cho bà Nguyễn

Thị Phương L để xây dựng nhà ở theo hình thức giao hàng trước trả tiền sau. Sau khi bà L xây dựng nhà ở xong, hai bên tổng kết nợ, bà L trả một số tiền và còn nợ lại 71.637.000đồng. Chị T đã nhiều lần yêu cầu bà L trả tiền nhưng bà L không trả. Đến ngày 30/11/2021, bà L có viết giấy xác nhận còn nợ chị T số tiền 71.637.000đồng và cam kết mỗi tháng trả 1.000.000đồng vào ngày 05 hàng tháng. Tuy nhiên, bà L vẫn không thực hiện cam kết trên, chị T tiếp tục đòi tiền nhiều lần nhưng bà L vẫn không trả. Đến ngày 15/9/2024, bà L viết thêm giấy cam kết trả số tiền còn nợ nêu trên. Đến nay, bà L vẫn không thực hiện việc trả số tiền trên.

Nay, chị T khởi kiện yêu cầu bà L phải trả số tiền 71.637.000đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng, tạm tính từ ngày 30/11/2021 đến 30/5/2025 là 42 tháng với số tiền là 24.972.656đồng, tổng cộng là 96.609.658đồng.

* Trong Bản tự khai ngày 29 tháng 8 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L trình bày như sau: Năm 2021, bà có mua vật liệu xây dựng của chị Hồ Thị Thanh T để xây nhà ở. Đến ngày 30/11/2021, hai bên chốt nợ, bà còn nợ chị T số tiền 71.637.000đồng và bà có viết giấy nợ mà chị T đã giao nộp cho Tòa án. Do làm ăn khó khăn nên đến nay bà chưa trả được khoản tiền trên. Nay, qua yêu cầu của chị T, bà đồng ý trả số tiền nợ 71.637.000đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 500.000đồng cho đến khi hết nợ, không đồng ý trả lãi vì đây là giao dịch mua bán và giữa hai bên không có thỏa thuận tính lãi.

* Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết trả tiền ngày 15/9/2024, bà L phải trả số tiền 71.637.000đồng theo phương thức trả số tiền 12.000.000đồng khi án có hiệu lực pháp luật, số tiền còn lại là 59.637.000đồng trả dần mỗi tháng 1.000.000đồng, bắt đầu trả khi án có hiệu lực pháp luật cho đến khi hết nợ; không yêu cầu tính lãi chậm trả.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa như sau: Về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng quy định pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đương sự, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T thay đổi một phần yêu

cầu khởi kiện không yêu cầu tính lãi chậm trả, yêu cầu bà L trả số tiền 12.000.000đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật và trả dần số tiền 59.637.000đồng mỗi tháng 1.000.000đồng, bắt đầu trả khi án có hiệu lực pháp luật cho đến khi trả hết nợ. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất với nhau như sau: Vào năm 2021, nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T có bán vật liệu xây dựng cho bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L với hình thức giao hàng trước, trả tiền sau. Đến ngày 30/11/2021, bà L có viết giấy xác nhận còn nợ chị T số tiền 71.637.000đồng và hứa trả dần mỗi tháng 1.000.000đồng vào ngày 05 hàng tháng. Tuy nhiên, bà L không thực hiện thỏa thuận theo cam kết này. Đến ngày 15/9/2024, bà L viết lại xác nhận nợ với cùng nội dung như trên trong cùng giấy xác nhận nợ đã viết trước đây nhưng cũng không thực hiện. Lời trình bày của đương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận những tình tiết nguyên đơn trình bày nêu trên là sự thật. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền mua vật liệu xây dựng là 71.637.000đồng.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 71.637.000đồng theo phương thức trả số tiền 12.000.000đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật và trả dần số tiền 59.637.000đồng mỗi tháng 1.000.000đồng, bắt đầu trả khi án có hiệu lực pháp luật cho đến khi hết nợ. Bị đơn đồng ý trả số tiền 71.637.000đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 500.000đồng. Xét thấy:

[2.2.1] Các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận xác nhận nợ, thời gian và phương thức trả nợ theo xác nhận nợ ngày 30/11/2021 và ngày 15/9/2024 trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, căn cứ vào Điều 117 và 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Thỏa thuận này có hiệu lực từ ngày 15/9/2024 và có giá trị ràng buộc các đương sự. Như vậy, theo nội dung xác nhận nợ ngày 30/11/2021 và ngày 15/9/2024, các đương sự đã thỏa thuận thời hạn và phương thức thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 71.637.000đồng là trả dần mỗi tháng 1.000.000đồng vào ngày 05 hàng tháng cho đến khi hết nhưng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trên. Xét thấy, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả tiền nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo đúng thỏa thuận nêu trên. Do đó, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là hoàn toàn do lỗi của bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền khi đến hạn theo đúng thỏa thuận trong thỏa thuận xác nhận nợ ngày 15/9/2024. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo nội dung cam kết ngày 15/9/2024 giữa các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ý kiến của bị

đơn xin trả dần số tiền còn nợ mỗi tháng 500.000đồng nhưng không được nguyên đơn không chấp nhận là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và không phù hợp với nhận định trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.2] Về tiền lãi chậm trả do bị đơn đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ khi vi phạm thỏa thuận đến ngày xét xử và vấn đề bồi thường thiệt hại, nguyên đơn không yêu cầu các bị đơn phải trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận bị đơn không phải trả các khoản lãi này.

[3] Về tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự nên lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ khi nguyên đơn có yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chị Hồ Thị Thanh T số tiền là 71.637.000đồng (bảy mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi bảy ngàn đồng) theo thời gian và phương thức như sau:

Trả số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Trả số tiền 59.637.000đồng (năm mươi chín triệu sáu trăm ba mươi bảy ngàn đồng) theo phương thức trả dần mỗi tháng 1.000.000đồng (một triệu đồng), bắt đầu trả khi án có hiệu lực pháp luật cho đến trả khi hết nợ.

Kể từ ngày nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T có yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 3.581.850đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T 2.416.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000263 ngày 08/7/2025 của Thi

hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3/ Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4/ 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 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 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:
- TAND tỉnh ĐT;
- VKSNDKV3-ĐT;
- THADS tỉnh ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Huỳnh Trúc