TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2025/DS-ST
Ngày: 12 - 8 - 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 5 - AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Thanh Phát.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Ngọc Điệp.
2. Ông Danh Riêng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm: 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã H, tỉnh An Giang).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã H, tỉnh An Giang).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thanh Kim H1, sinh năm: 1976 (có đơn đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã H, tỉnh An Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2024 và tại phiên tòa, ông* Nguyễn Quốc N *là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 09/10/2022, ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H (gọi tắt vợ, chồng ông L) đến cửa hàng của ông thỏa thuận mua, bán vật liệu xây dựng (gạch, cát, đá, sắt, xi măng...) để xây nhà và hai bên thống nhất: Ông đồng ý bán vật liệu xây dựng cho vợ, chồng ông L và vợ, chồng ông L tạm ứng (trả) trước số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ khi xây dựng nhà xong. Trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, ông đã bán vật liệu xây dựng cho vợ, chồng ông L số tiền tổng cộng là 251.044.000 đồng, khấu trừ số tiền trả trước 100.000.000 đồng thì vợ, chồng ông L còn nợ là 151.044.000 đồng. Sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng ông L có gửi trả tiền nhiều lần, tổng cộng là 117.271.000 đồng, còn nợ lại 33.773.000 đồng chưa trả nên vợ ông là bà H1 làm đơn yêu cầu Ban lãnh đạo Ấp B giải quyết.

Ngày 25/01/2024, tại trụ sở Ấp B vợ, chồng ông L thừa nhận còn nợ 33.773.000 đồng và cam kết trả nợ hàng tháng, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng hoặc khi bán đất được sẽ trả đủ; thực hiện nội dung cam kết theo biên bản hòa giải ngày 25/01/2024 thì vợ, chồng ông L trả được 03 lần tổng cộng là 9.000.000 đồng (mỗi lần trả 3.000.000 đồng), còn nợ lại 24.773.000 đồng.

Ngày 24/6/2024, tổ hòa giải ấp B lập biên bản về việc ông L, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Xét thấy, ông L và bà H không có thiện chí trả tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc: Ông L và bà H phải có nghĩa vụ trả tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ là 24.773.000 đồng (hai mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng), không yêu cầu trả tiền lãi.

** Ông* Đỗ Oanh L *và bà* Võ Ngọc H *là bị đơn:*

Không nộp văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ để Tòa án xem xét.

** Theo bản tự khai, bà* Trần Thanh Kim H1 *là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Quốc N, vợ chồng ông L không trả tiền mua vật liệu xây dựng theo thỏa thuận nên bà là người làm đơn yêu cầu ấp B hòa giải. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

** Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:*

Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, xem xét việc thụ lý vụ án, cấp tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng và tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vẫn còn vi phạm về thời gian xét xử theo Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị khắc phục.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định. Đối với ông L và bà H là bị đơn chưa thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là biên bản hòa giải ngày 25/01/2024 của ấp B (bút lục 34) và biên bản ngày 24/6/2024 của ấp B (bút lụt 08) hoàn toàn phù hợp với kết quả Tòa án xác minh đối với Trưởng ấp B, xã H (bút lụt 36). Cho nên, có căn cứ xác định hai bên tham gia hợp đồng mua bán tài sản với nhau là sự thật, việc ông L và bà H không trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên mua. Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà H không có ý kiến phản đối chứng cứ nêu trên và không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 4 Điều 11, Điều 430, Điều 440 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông L và bà H phải có nghĩa vụ trả cho H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ là 24.773.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp và buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H trả tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ, đây là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H là bị đơn có nơi cư trú tại ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã H, tỉnh An Giang). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và 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 Khu vực 5 - An Giang.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông L và bà H. Tuy nhiên, ông bà không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa là không thực hiện đúng về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án. Ông L và bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; bà Trần Thanh Kim H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn là Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N khởi kiện yêu cầu ông L, bà H phải trả tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ là 24.773.000 đồng; để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là: “Đơn thưa” ngày 12/12/2023 (bút lụt 33), “Biên bản hòa giải”

ngày 25/01/2024 (bút lụt 34) và "Biên bản" ngày 24/6/2024 của ấp B (bút lụt 08).

Ông N là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn xác định: Ông L và bà H không trả nợ đúng theo thỏa thuận nên vợ ông là bà Trần Thanh Kim H1 là người trực tiếp làm văn bản yêu cầu ấp B hòa giải và kết quả hòa giải thành (theo biên bản hòa giải ngày 25/01/2024, bút lụt 34); sau đó, vợ chồng ông L tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận là mỗi tháng trả 3.000.000 đồng nên tổ hòa giải ấp B lập biên bản ngày 24/6/2024 (bút lụt 08). Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với "Đơn thưa" (bút lục 33), nội dung thể hiện "...bà H1 là vợ ông N yêu cầu ấp B hòa giải buộc ông L, bà H phải trả tiền vật liệu xây dựng còn nợ 33.773.000 đồng..."; đối với biên bản hòa giải ngày 25/01/2024 của ấp B (bút lụt 34), nội dung thể hiện: "...ông L hứa mỗi tháng trả 3.000.000 đồng, sau này bán đất được sẽ trả đủ số tiền và vợ, chồng ông L cùng ký tên..."; đối với "Biên bản" ngày 24/6/2024 của ấp B (bút lụt 08), nội dung thể hiện: "...từ lúc hòa giải ngày 25/01/2024 đến nay bên bị đơn có trả 03 lần, tổng cộng là 9.000.000 đồng đến nay không thực hiện nữa và nói là không có tiền, tổ hòa giải ấp có nhắc nhở nhưng vợ chồng ông L không thực hiện...". Điều này cho thấy lời trình bày của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với kết quả Tòa án xác minh đối với T ấp B, xã H (bút lụt 36).

Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà H không có ý kiến phản đối về chứng cứ nêu trên. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định hai bên xác lập hợp đồng mua bán tài sản với nhau là có thật và có đủ cơ sở xác định ông L, bà H còn nợ tiền mua vật liệu xây dựng là 24.773.000 đồng.

Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, các bên phải thực hiện đúng về quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận và phải phù hợp với quy định của pháp luật. Ông L, bà H mua vật liệu xây dựng của Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận ban đầu và không thực hiện đúng theo biên bản hòa giải thành ngày 25/01/2024 của ấp B (bút lụt 34) là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên mua và vi phạm về hợp đồng mua bán tài sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L và bà H không có ý kiến phản đối. Cho nên, việc H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N khởi kiện yêu cầu ông L, bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 4 Điều 11, Điều 430, Điều 440 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc ông L và bà H phải có nghĩa vụ trả tiền mua vật liệu xây dựng cho Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N là 24.773.000 đồng.

Để bảo đảm quyền lợi của người được thi hành án, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông L và bà H không trả đủ số tiền nêu trên thì ông, bà còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả cho H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 620.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003102 ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Ông L và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch tương ứng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 24.773.000 đồng x 5% = 1.238.650 đồng tính tròn là 1.239.000 đồng.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 4 Điều 11, Điều 430, Điều 440 của Bộ luật Dân sự.

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đối với ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H. Buộc ông L và bà H phải có nghĩa vụ trả cho H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N tiền mua vật liệu xây dựng còn nợ 24.773.000 đồng (hai mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Trả cho H2 kinh doanh Nguyễn Quốc N tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 620.000 đồng (sáu trăm hai mươi nghìn đồng), do ông Nguyễn Quốc N nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003102 ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 - An Giang).

Ông Đỗ Oanh L và bà Võ Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.239.000 đồng (một triệu hai trăm ba mươi chín nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Hộ kinh doanh Nguyễn Quốc N có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 12/8/2025); Ông Đỗ Oanh L, bà Võ Ngọc H và bà Trần Thanh Kim H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 của 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 An Giang;
-THA tỉnh An Giang;
- VKSND KV 5;
- Phòng THA KV 5;
- UBND xã Hòa Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Danh Thanh Phát