

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - CẦN THƠ**
Bản án số: 114/2025/DS-ST

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

Ngày 29/9/2025
Về “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 9 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Đức Chương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Việt;
2. Ông Tăng Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH P (Sau đây viết tắt là Công ty); địa chỉ: Số nhà A, ấp S, xã T, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số nhà A, đường K, phường S, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đoàn Thị Kim K, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 01/7/2025, Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Công ty TNHH P với người đại diện theo ủy quyền của Công ty là ông Huỳnh Hồng T trình bày:

Ngày 22/3/2022, Công ty TNHH P với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 - bà Đoàn Thị Kim K có giao kết với nhau Hợp đồng mua bán tài sản; Hợp đồng không

được lập thành văn bản, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Do thân quen, Công ty P mới bán vật liệu xây dựng theo hình thức trả tiền sau cho vợ chồng ông T1 - bà K, để ông T1 - bà K xây dựng căn nhà hiện nay vợ chồng ông T1 - bà K đang cư trú. Theo Hợp đồng, Công ty P bán cho ông T1 - bà K vật liệu xây dựng gồm xi măng, sắt, kẽm và một số vật liệu khác.

Thực hiện Hợp đồng, từ ngày 22/3/2022 đến ngày 29/8/2022, ông T1 với bà K đã mua vật liệu nhưng còn nợ Công ty P số tiền là 242.058.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng). Khi giao nhận tài sản, ông T1 hoặc người của ông T1 đều ký nhận vào Sổ của Công ty P. Mặc dù Công ty P đã yêu cầu thanh toán, ông T1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện trả nợ nên phát sinh tranh chấp.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T1 với bà Đoàn Thị Kim K có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả số tiền còn nợ nêu trên; tự nguyện rút lại yêu cầu phía bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày 29/8/2022 đến nay, chỉ yêu cầu trả tiền lãi nếu chậm thực hiện nghĩa vụ tại giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp gồm: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Giấy uỷ quyền ngày 01/7/2025; Sổ theo dõi bán hàng kèm 14 Phiếu bán hàng; Đơn đề nghị không hoà giải theo Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án.

- Đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn T1:

Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo đã thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Công ty nhưng ông T1 không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến.

Ông T1 còn vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp cho phía ông T1, trong đó có ghi nhận về phạm vi và yêu cầu khởi kiện của Công ty, vợ chồng ông T1 còn nợ Công ty 242.058.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán là 68.583.000 đồng; tổng cộng, tiền vốn và lãi tính đến ngày khởi kiện là 310.641.000 đồng (Ba trăm mười triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Phiên tòa ngày 22/9/2025, bên bị đơn vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ; tiếp tục không phản đối yêu cầu khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2025; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Kim K trình bày:

Bà K với ông T1 là vợ chồng. Ông T1 làm nghề xây dựng, bà K chỉ mua bán nhỏ tại nhà; vì vậy, ông T1 thường xuyên đi làm theo các công trình, mỗi tháng chỉ trở về nhà vài lần.

Do hoàn cảnh khó khăn, bà K từng bị tai biến nhẹ nên đến năm 2022 thì vợ chồng bà K mới cất được căn nhà hiện nay nhưng chưa hoàn thiện vì hết tiền đầu tư, mới chỉ xong phần thô vẫn phải ở tạm. Quá trình xây dựng căn nhà, do sức khỏe yếu nên bà K không quan tâm được nhiều; mọi việc từ mua vật tư, thuê thợ đều do ông T1 trực tiếp thực hiện. Cho nên, bà K không biết vợ chồng bà K còn thiếu nợ ai, thiếu nợ bao nhiêu; ông T1 cũng không trao đổi lại cụ thể với bà K vì lo bà K bị áp lực, sức khỏe yếu sau tai biến.

Về khởi kiện của Công ty P, bà K hoàn toàn không có ý kiến, không đồng ý nhưng cũng không phản đối vì không trực tiếp mua bán và ông T1 cũng không chịu trao đổi. Do đó, bà K yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, khẳng định đã hiểu rõ nội dung yêu cầu khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn nhưng do không trực tiếp tham gia nên không biết, không có bất cứ phản đối gì và yêu cầu giải quyết vắng mặt; không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Vợ chồng bà K không thuộc trường hợp hộ nghèo, cận nghèo, gia đình liệt sĩ hoặc có công với cách mạng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận.

- *Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được là:* Biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự đều thừa nhận và/hoặc không phản đối tài liệu, chứng cứ do đương sự khác giao nộp cũng như do Tòa án thu thập được và không yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ khác.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ nêu quan điểm:* Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và bà K đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng ông Nguyễn Văn T1 không chấp hành triệu tập của Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, buộc bị đơn là ông T1 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà K phải trả nợ số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng, không phải trả tiền lãi chậm trả kể từ ngày 29/8/2022 do nguyên đơn rút yêu cầu này; quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Công ty P khởi kiện, yêu cầu ông T1 với bà K trả tiền mua vật liệu xây dựng; vợ chồng ông T1 mua tài sản để xây dựng nhà ở với hình thức trả tiền sau nên đây là hợp đồng mua bán tài sản quy định tại Điều 430 của Bộ luật dân sự, thuộc trường hợp mua trả chậm quy định tại Điều 453 của Bộ luật này. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Kim K có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn là ông T1 được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa, nguyên đơn và Kiểm sát viên yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt ông T1, bà K.

[2] Về nội dung giải quyết.

- Căn cứ ý kiến thống nhất, thừa nhận và/hoặc không phản đối của các bên thì nguyên đơn với phía bị đơn giao kết với nhau Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng từ năm 2022; Công ty là bên bán, vợ chồng ông T1 - bà K là bên mua. Bên bán và bên mua thừa nhận và/hoặc không phản đối về toàn bộ những thỏa thuận cũng như việc thực hiện Hợp đồng, số tiền bên mua chưa thanh toán; không có ý kiến mâu thuẫn gì khác, không cùng có mặt để có thể hòa giải.

- Căn cứ lời thừa nhận của bà K, thì: Do hoàn cảnh khó khăn, sức khỏe của bà K không tốt sau tai biến nhẹ nên bà K không có ý kiến đối với việc giải quyết vụ án; ông T1 chỉ khẳng định đã biết, để ông T1 lo.

- Căn cứ Sổ theo dõi và các Phiếu bán hàng do nguyên đơn giao nộp và phía bị đơn không có ý kiến phản đối, thì thấy: Ông T1 có ký tên tại Sổ theo dõi và các Phiếu bán hàng, những tài liệu này thể hiện rõ tên tài sản mua bán, số tiền phải thanh toán.

Từ các căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định tại điểm c Khoản 1, Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở khách quan để kết luận về giao dịch giữa nguyên đơn với phía bị đơn và diễn biến sự việc tranh chấp như sau:

Công ty TNHH P có đăng ký kinh doanh, đã nhiều lần bán vật liệu xây dựng cho bên ông T1 từ ngày 22/3/2022 đến ngày 29/8/2022. Đôi bên không lập hợp đồng mua bán bằng văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói và được ghi sổ để theo dõi, mỗi lần mua bán đều được lập Phiếu bán hàng và bên mua ký nhận. Phía ông T1 mua vật liệu để xây dựng nhà ở nhưng chưa hoàn thiện, chưa thanh toán tiền và hết vốn đầu tư nên mới chỉ xây xong phần thô của căn nhà thì ngừng xây dựng, ở tạm tại căn nhà đến nay và vẫn chưa thanh toán số tiền 242.058.000 (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng) nên phát sinh tranh chấp.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đang tranh chấp này, thì thấy:

Bên bán là tổ chức kinh tế, chủ sở hữu là cá nhân được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; bên mua là vợ chồng ông T1 - bà K đều không thuộc trường hợp quy định tại điều 22, 23 và 24 của Bộ luật dân sự nên Công ty với phía ông T1 giao kết Hợp đồng là đảm bảo điều kiện chủ thể quy định tại Điều 16, Điều 19, Điều 86 của Bộ luật dân sự.

Các bên cũng không có ý kiến về việc bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép nên Hợp đồng đã giao kết là hoàn toàn tự nguyện; phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự.

Vì vậy, giữa nguyên đơn và phía bị đơn đã giao kết hợp đồng mua bán tài sản hợp pháp, cần được tôn trọng và bắt buộc các bên phải thi hành.

Về thời hạn bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền: Tại Khoản 2 Điều 440 của Bộ luật dân sự quy định *“Trường hợp các bên chỉ có thỏa thuận về thời hạn giao tài sản thì thời hạn thanh toán tiền cũng được xác định tương ứng với thời hạn giao tài sản. Nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn giao tài sản và thời hạn thanh toán tiền thì bên mua phải thanh toán tiền tại thời điểm nhận tài sản”*. Đối chiếu với quy định này, phía ông T1 sử dụng hết tài sản mua nhưng qua nhiều năm vẫn không thanh toán tiền là đã có lỗi do vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Xét các lý lẽ, nguyện vọng của phía bị đơn thì thấy: Bà K với ông T1 là vợ chồng, tài sản mua được sử dụng để xây dựng nhà ở của gia đình nên bà K với ông T1 có nghĩa vụ đối với khoản nợ này quy định tại Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình. Lý do bà K cho rằng không trực tiếp tham gia mua bán, không biết còn thiếu nợ bao nhiêu không phải là căn cứ hoãn hoặc miễn nghĩa vụ theo quy định tại điều luật vừa viện dẫn.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P, buộc ông T1 với bà K có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền mua tài sản là 242.058.000 (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Cụ thể: Ông T1 với bà K phải liên đới chịu án phí là $(242.058.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 12.102.900 \text{ đồng}$.

[4] Về quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ là có căn cứ pháp lý, có cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên. Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lý 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 và Khoản 2 Điều 143, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 430, Khoản 2 Điều 440, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH P đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đoàn Thị Kim K, về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” được giao kết bằng lời nói vào năm 2022, giữa Công ty với vợ chồng ông T1 - bà K. Buộc ông T1 với bà K có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả Công ty P số tiền mua vật liệu xây dựng là 242.058.000 (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng). Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông T1 - bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ và Công ty có đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông T1 phải liên đới trả tiền lãi chậm trả theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 với bà Đoàn Thị Kim K phải liên đới chịu số tiền là 12.102.900 đồng (Mười hai triệu một trăm lẻ hai ngàn chín trăm đồng).

Công ty P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.714.000 đồng theo Biên lai thu số 0000756 ngày 18/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Cần Thơ.

3. Công ty P có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án; ông Nguyễn Văn T1 với bà Đoàn Thị Kim K có quyền kháng cáo trong thời hạn nêu trên, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ; để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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 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.

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

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 9 - Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ;
- Lưu HSPA, VT.

CHU ĐÚC CHƯƠNG