

Bản án số: 32A/2026/DS-ST

Ngày: 19 – 01 – 2026

Về việc 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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Nhật Quang.
- Bà Nguyễn Thị Túy Phụng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sao Mai - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 29/2025/TLST-DS ngày 15/7/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 371/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 213/2025/QĐST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 332/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Hoàng N, sinh năm 1982, bà Đinh Huỳnh N1, sinh năm 1988; Nơi thường trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An (nay là: Ấp A, xã L, tỉnh Tây Ninh); tạm trú: Số G đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là: Số G đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Huỳnh N1: Ông Lý Thanh T, sinh năm 1970; địa chỉ: B tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B291/11 tổ A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/01/2025), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Hoàng N: Ông Đặng Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số G đường A, khu phố C, phường T,

Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2025), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Ô, DC B, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2025, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 14/11/2025, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Tháng 09/2018, ông Huỳnh Hoàng N và bà Đinh Huỳnh N1 có thỏa thuận với ông Trần Văn T1 thuê lại mặt bằng ở ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương để sản xuất viên nén (tức là nén các vật liệu bằng gỗ lại làm chất đốt như: mùn cưa, dăm bào...) trong thời hạn là 02 năm, tức là tháng 09/2020 sẽ hết hạn. Do ông T1 có sẵn mặt bằng, máy móc để làm viên nén nên ông N, bà N1 mới đồng ý thuê lại mặt bằng và mua lại máy móc của ông T1 để sản xuất. Tuy nhiên, ông N, bà N1 không hề biết và ông T1 cũng không thông báo cho ông N, bà N1 biết mặt bằng này do ông T1 thuê của ông Lý Thanh T và theo thỏa thuận là đến 10/2019 là hết hạn, tức là việc thuê mặt bằng chỉ 01 năm nữa sẽ hết hạn trong khi ông N, bà N1 đồng ý thuê 02 năm. Nếu ông N, bà N1 biết trước thời hạn thuê chỉ còn 01 năm thì ông N, bà N1 đã không đầu tư để sản xuất.

Ông N, bà N1 có thỏa thuận mua lại của ông T1: 02 xe nâng hàng hiệu Komatsu, 02 máy ép viên nén, 01 máy phun công viên nén với số tiền là 680.000.000 đồng, đã thanh toán trước 240.000.000 đồng và hẹn trả dần trong suốt quá trình thuê mặt bằng sản xuất và ông T1 đồng ý cho trả dần. Khi giao tiền ông N, bà N1 có lập giấy giao nhận vào ngày 26/09/2018 và ông T1 có ký xác nhận đã nhận đủ số tiền nêu trên, giấy này chỉ lập 01 bản chính duy nhất và ông T1 giữ nên nguyên đơn không có để cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, việc nhận số tiền này ông T1 có thừa nhận thông qua căn cứ là: Đơn tố giác tội phạm do ông T1 lập ngày 07/10/2019 (có xác nhận của Công an xã A, B, Bình Dương) và Thông báo về việc kiểm sát quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 194/TB-VKS ngày 18/11/2019 của VKSND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Đến tháng 10/2019, đến hạn hết hợp đồng thuê giữa ông T và ông T1, giữa hai bên có mâu thuẫn nên không tiếp tục được hợp đồng. Việc thuê mặt bằng, xưởng để sản xuất của ông N, bà N1 cũng bị ngưng lại. Ông T đòi lại xưởng mà ông T1 cũng không đứng ra giải quyết được nên ông N, bà N1 đành dời máy móc sang xưởng khác để tiếp tục sản xuất cho kịp đơn hàng.

Việc dời máy móc có phát sinh tranh chấp nên ông T1 có nhờ cơ quan chức năng can thiệp và vụ việc sau đó đã được cơ quan chức năng hòa giải và nhận định là không có dấu hiệu hình sự. Tất cả máy móc mà nguyên đơn mua của ông T1 như nêu trên đã được hoàn trả cho ông T1 vào ngày 24/10/2019, tuy nhiên sau khi nhận đủ số máy nêu trên thì ông T1 chưa trả lại cho nguyên đơn số tiền 240.000.000 đồng đã nhận. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông T1 để yêu cầu thanh toán lại số tiền trên nhưng không nhận được sự hợp tác từ ông T1.

Nhận thấy việc bị đơn ông Trần Văn T1 không trả lại số tiền 240.000.000 đồng cho nguyên đơn đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Văn T1 trả lại cho ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N1 số tiền 493.440.000 đồng, bao gồm:

Tiền mua máy đã thanh toán trước là 240.000.000 đồng.

Tiền lãi tạm tính từ ngày 26/9/2018 đến ngày đưa vụ án ra xét xử (tạm tính 66 tháng), lãi suất 1,6%/tháng, số tiền là: 253.440.000 đồng.

Quá trình tố tụng nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn T1 phải trả cho ông Huỳnh Hoàng N và bà Đinh Huỳnh N1 toàn bộ số tiền: 240.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 25/10/2019 đến ngày xét xử, lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), số tiền là: 151.667.000 đồng. Tổng cộng: 391.667.000 đồng.

Kể từ khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Văn T1 chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu thêm lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Ngoài ra nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ông T2 vắng mặt không rõ lý do, không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn ông đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do là không chấp hành pháp luật tố tụng, tự từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, không có yêu cầu khắc phục vi phạm nào khác.

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] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận liên quan đến việc bị đơn bán cho nguyên đơn tài sản là 02 xe nâng hàng hiệu Komatsu, 02 máy ép viên nén, 01 máy phun công viên nén nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ: Ô, DC B, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 36 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn ông Trần Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến cùng các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án xem như bị đơn từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện về thời gian tính lãi và số tiền lãi. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ Đơn tố giác tội phạm ngày 07/10/2019 (có xác nhận của Công an xã A, B, Bình Dương); đơn xin rút đơn tố giác của ông T1 mà ông T1 đã gửi đến Công an xã A, B, Bình Dương; Giấy bàn giao máy ngày 26/9/2018; Thông báo số 221/TB-ĐTTH ngày 18/11/2019 của Công an thị xã B, tỉnh Bình Dương và Thông báo về việc kiểm sát quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 194/TB-VKS ngày 18/11/2019 của VKSND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập tại Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương); có cơ sở xác định giữa nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng N và bà Đinh Huỳnh N1 và bị đơn ông Trần Văn T1 có xác lập hợp đồng mua bán tài sản, bị đơn đã thỏa thuận bán cho nguyên đơn 02 xe nâng hiệu Komatsu, 02 máy ép viên nén và 01 máy phun công viên nén với giá 680.000.000 đồng, ông N, bà N1 đã giao trước số tiền 240.000.000 đồng, còn lại số tiền 440.000.000 đồng chưa giao hết. Quá trình thực hiện hợp đồng, do nhà xưởng mà nguyên đơn thuê lại từ bị đơn hết thời hạn nên nguyên đơn phải dời số máy trên sang địa điểm khác để gia công hàng hóa, do có sự hiểu lầm nên bị đơn đã làm đơn tố giác đối

với nguyên đơn. Sự việc đã được Công an thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết xong và bị đơn đã nhận lại toàn bộ số máy nêu trên từ nguyên đơn vào ngày 24/10/2019. Tuy nhiên, từ khi nhận lại số máy trên thì số tiền 240.000.000 đồng mà bị đơn ông T1 đã nhận chưa được thanh toán lại cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền 240.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu tính lãi: Do bị đơn đã nhận số tiền 240.000.000 đồng của nguyên đơn vào ngày 26/9/2018, đến ngày 24/10/2019 bị đơn đã nhận lại toàn bộ số máy thỏa thuận bán cho nguyên đơn nêu trên, tại đơn xin rút đơn ngày 25/10/2019, bị đơn xác nhận đã kiểm tra đủ tài sản, không có hư hỏng và mất mát gì. Tuy nhiên, số tiền bị đơn nhận của nguyên đơn không trả lại đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 25/10/2019 đến ngày xét xử (19/01/2026) là 75 tháng 25 ngày, lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), số tiền là: 151.667.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tổng số tiền gốc và lãi bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 391.667.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 280, Điều 357, Điều 430; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N1 đối với bị đơn ông Trần Văn T3 việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Buộc ông Trần Văn T4 nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N1 số tiền 391.667.000đồng (*Ba trăm chín mươi một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Trần Văn T5 chịu số tiền 19.583.350 đồng (*Mười chín triệu năm trăm tám mươi ba nghìn ba trăm năm mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N1 số tiền 3.318.000 đồng (*Ba triệu ba trăm mười tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000106 ngày 04 tháng 3 năm 2025 và số tiền 3.318.000 đồng (*Ba triệu ba trăm mười tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000118 ngày 05 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 18– Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18, Tp. Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Thị Tuyết Ánh