

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Án số: 08/2017/DS-ST

Ngày: 17/01/2018

V/v tranh chấp: **NHÂN DANH**
“Hợp đồng mua bán tài sản” **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Khanh**

Các hội thẩm nhân dân: : Ông **Nguyễn Văn Nhạn**

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông **Thạch Hải Âu** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước không tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm đã thụ lý số 152/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2017/QĐXX-ST ngày 12/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2017/QĐ-HPT ngày 28/12/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Dương Văn C**, sinh năm: 1963

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Ông C có mặt tại phiên tòa.

- Anh T vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 04/10/2017 nguyên đơn ông Dương Văn C xác định: Vào ngày 06/7/2012 tôi có bán cho anh Nguyễn Văn T toàn bộ số cây tràm trồng trên diện tích đất khoảng 26.000m² của tôi tọa lạc tại xã T, huyện T với giá thỏa thuận là 110.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay và có ký tên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán thì anh T đặt cọc cho tôi số tiền là 20.000.000 đồng và khai thác toàn bộ số cây tràm có trên diện tích đất 26.000m² của tôi (khai thác trắng) trong thời hạn từ ngày 06/7/2012 đến hết ngày 15/8/2012 để giao mặt bằng đất cho tôi. Số tiền còn lại 90.000.000 đồng, anh T hẹn trong vòng 20 ngày kể từ ngày 06/7/2012 sẽ trả dứt điểm cho tôi. Sau đó anh T tiến hành đồn khai thác toàn bộ số cây tràm trên đất, tuy nhiên khi đến hạn trả số tiền còn lại 90.000.000 đồng thì anh T không trả mà cứ hứa hẹn dù tôi có đòi nhiều lần. Đến tháng 6/2014 thì anh

T có làm giấy hẹn đến tháng 8/2014 sẽ trả tiền cho tôi nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn T phải trả cho tôi số tiền là 90.000.000đồng và tiền lãi từ ngày mua 06/7/2012 đến ngày xét xử theo mức lãi suất pháp luật qui định, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng anh T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Dương Văn C yêu cầu anh Nguyễn Văn T phải trả cho ông số tiền mua trà còn thiếu là 90.000.000đồng và tiền lãi từ ngày 06/7/2012 đến ngày xét xử theo mức lãi suất pháp luật qui định, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của ông Dương Văn C tại phiên tòa, thì ông C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết buộc anh Nguyễn Văn T phải trả cho ông số tiền mua cây trà chưa trả là 90.000.000đồng và tiền lãi. Anh Nguyễn Văn T hiện cư trú tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp về hợp đồng dân sự, mua bán tài sản" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và điều 430 của Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn anh Nguyễn Văn T không có yêu cầu phản tố, không có người đại diện tham gia phiên tòa và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để xét xử nhưng anh Nguyễn Văn T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn anh Nguyễn Văn T.

- Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Dương Văn C yêu cầu anh Nguyễn Văn T phải trả cho ông số tiền mua cây trà chưa trả là 90.000.000đồng và tiền lãi. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Dương Văn C là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Vào ngày 06/7/2012 ông C có bán cho anh T toàn bộ số cây trà trồng trên diện tích đất khoảng 26.000m² của ông tọa lạc tại xã T, huyện T với giá thỏa thuận là 110.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay và có ký tên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán thì anh T đặt cọc cho ông C số tiền là 20.000.000đồng và khai thác toàn bộ số cây trà có trên diện tích đất 26.000m² của ông C (khai thác trắng) trong thời hạn từ ngày 06/7/2012 đến hết ngày 15/8/2012 để giao mặt bằng đất cho phía ông C. Số tiền còn lại 90.000.000đồng, anh T hẹn trong vòng 20 ngày kể từ ngày 06/7/2012 sẽ

trả dứt điểm cho ông C. Sau đó anh T tiến hành đồn khai thác toàn bộ số cây tràm trên đất. Ông C xác định khi đến hạn trả số tiền còn lại 90.000.000đồng thì anh T không trả mà cứ hứa hẹn dù ông có đòi nhiều lần. Đến tháng 6/2014 thì anh T có làm giấy hẹn đến tháng 8/2014 sẽ trả tiền cho ông nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Xét thấy ông C khởi kiện anh T yêu cầu anh T phải trả cho ông số tiền là 90.000.000đồng tiền vốn và lãi. Ông C có giao nộp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện là hợp đồng mua bán ngày 06/7/2012 ký kết giữa ông C và anh T và một giấy hẹn nợ không ghi ngày tháng năm do anh T ký tên. Theo nội dung hợp đồng mua bán ngày 06/7/2012 ký kết giữa ông C và anh T thì thể hiện nội dung mua bán và nợ như ông C đã xác định là đúng và theo giấy hẹn nợ không ghi ngày tháng năm thì thể hiện nội dung anh T hẹn đến tháng 8/2014 sẽ trả hết số tiền nợ còn lại cho ông C. Do đó ông C đã có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp theo qui định tại khoản 1 điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo qui định tại khoản 2 điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự qui định "Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó". Trong vụ án này anh T không có sự phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của ông C. Bị đơn anh Nguyễn Văn T đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng anh T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như vậy là anh T biết được việc ông C kiện anh yêu cầu trả 90.000.000đồng nhưng anh T vẫn mặc nhận nợ.

Do đó có cơ sở xác định hợp đồng mua bán tài sản giữa ông C và anh T đã được xác lập hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự theo qui định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C cho rằng từ khi mua cây tràm đến nay anh T còn nợ tiền vốn chưa trả là 90.000.000 đồng, lời khai của ông C phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như hợp đồng mua bán ngày 06/7/2012 ký kết giữa ông C và anh T và một giấy hẹn nợ không ghi ngày tháng năm do anh T ký tên, nên có căn cứ xác định anh T có mua cây tràm của ông C và còn nợ số tiền vốn 90.000.000 đồng đến nay chưa trả như ông C đã xác định là đúng. Vì vậy ông C khởi kiện là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc anh Nguyễn Văn T phải trả cho ông C số tiền mua cây tràm còn nợ 90.000.000đồng theo yêu cầu của ông C là phù hợp với điều 430, 440 của Bộ luật dân sự.

Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa hôm nay ông C yêu cầu anh T phải trả lãi trên số tiền vốn tính từ ngày 06/7/2012 đến nay theo mức lãi suất mà pháp luật qui định. Hội đồng xét xử xét thấy khi mua anh T hẹn sau 20 ngày kể từ ngày 06/7/2012 thì anh sẽ trả tiền, tuy nhiên từ ngày mua đến nay anh T không giao trả tiền vốn cho ông C theo thỏa thuận nên anh T phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông C là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông C. Theo quy định tại điều 357 của Bộ luật dân sự thì bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được qui định tại điều 468 của Bộ luật dân sự. Theo qui định tại điều 468 của Bộ luật dân

sự thì mức lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay. Do đó ông C yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất mà pháp luật qui định là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất sẽ là 1,67%/tháng. Thời gian anh T chậm trả từ ngày 06/7/2012 đến nay là 66,5 tháng, số tiền lãi được tính như sau: $90.000.000\text{đồng} \times 1,67\% \times 66,5 \text{ tháng} = 99.949.500 \text{ đồng}$.

Tổng cộng vốn lãi sẽ là: $90.000.000\text{đồng} + 99.949.500 \text{ đồng} = \mathbf{189.949.500\text{đồng}}$.

Về thời gian trả: Tại phiên Tòa hôm nay ông C yêu cầu anh T phải trả cho ông số tiền vốn, lãi một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy anh T đã vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 430, 440 Bộ luật dân sự. Ông C đã yêu cầu anh T trả tiền nhiều lần nhưng anh T vẫn không trả mà kéo dài thời gian trả nợ, gây nhiều thiệt thòi về quyền lợi cho ông C. Do đó Hội đồng xét xử buộc anh T phải có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền vốn và lãi 189.949.500đồng theo thời gian yêu cầu của ông C là phù hợp.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 430, 440, khoản 2 điều 357 của Bộ luật dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
- Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C.
- Buộc anh Nguyễn Văn T phải trả cho ông Dương Văn C số tiền là **189.949.500đồng** (một trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, năm trăm đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn T phải chịu 9.497.475đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả cho ông Dương Văn C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông đã nộp 2.250.000 đồng theo biên lai thu số 18839 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

- Ông C được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; anh T được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn

15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án hoặc niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Tân Phước.
- Chi Cục THADS huyện Tân Phước.
- Các đương sự:
- Lưu.

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

NGUYỄN CHÍ KHANH

