TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C, TỈNH T**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2020/DS-ST

Ngày: 07/5/2020

V/v tranh chấp "Hợp đồng mua bán tài sản và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Kim Ngọc Giàu**

* Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Văn Lâu**
2. Ông **Huỳnh Văn Dũng**

* Thư ký phiên tòa: Ông **Hứa Quốc Thái** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

* Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Bà **Huỳnh Thị C** – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 05 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 421/2019/TLST-DS ngày 06/12/2019 về tranh chấp *"Hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020; Thông báo tạm dừng phiên tòa số 78/2020/TB-TA ngày 17 tháng 3 năm 2020; Thông báo tạm dừng phiên tòa số 100/2020/TB-TA ngày 16 tháng 4 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 105/2020/TB-TA ngày 17 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1970.

- Nơi ĐKHKTT: Ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh T.
- Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh T.

***Bị đơn**: Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1964.

Trú tại: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T.

(Bà L có mặt; Bà C có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các ý kiến và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày*:

Vào tháng 8 năm 2016 âm lịch, sau vụ lúa kết toán lại thì bà C có thiếu nợ bà số tiền 62.000.000 đồng là tiền thiếu thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng. Khi đó có làm biên nhận vào ngày 09/12/2016 dương lịch, biên nhận là do bà viết, bà C chỉ ký và ghi rõ họ tên. Bà C hứa với bà tới vụ lúa Đông Xuân năm 2017 *(tháng 2 năm 2017 âm lịch)* thì sẽ trả cho bà hết số tiền nếu không trả thì sẽ chịu lãi chậm trả. Sau đó bà có đến đòi nhiều lần bà C cứ hẹn lần hẹn mãi để kéo dài thời gian không chịu trả tiền.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà C trả ngay cho bà một lần 62.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là tháng 2 năm 2017 âm lịch *(bà xác định yêu cầu tính từ ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án).*

** Theo biên bản lấy lời khai đương sự ngày 05 tháng 02 năm 2020 và các ý kiến, yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị C trình bày*:

Bà thừa nhận có nợ bà L số tiền 62.000.000 đồng là tiền thiếu thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng. Khi đó có làm biên nhận vào ngày 09/12/2016 dương lịch, biên nhận là do bà L viết, bà chỉ ký và ghi rõ họ tên. Bà có hứa đến 02 năm 2017 âm lịch trả cho bà L. Sau đó, bà có điện bà L trả dần nhưng bà L không chịu kéo dài đến nay.

Nay bà L yêu cầu bà trả ngay cho bà L một lần 62.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là tháng 2 năm 2017 âm lịch, thì bà không có khả năng. Bà xin bà L không tính lãi và cho bà trả số tiền 62.000.000 đồng, trả dần mỗi vụ lúa 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị C trả ngay cho bà một lần 62.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là từ ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án.

- Bị đơn bà Phạm Thị C trình bày bà có hứa với bà L đến ngày 30/02/2017 âm lịch sẽ trả số tiền thiếu nhưng do khó khăn bà có gọi bà L xin trả dần nhưng bà L không chịu. Nay bà L yêu cầu bà trả ngay cho bà L một lần 62.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án thì bà không có khả năng. Bà xin bà L không tính lãi và cho bà trả số tiền 62.000.000 đồng, trả dần mỗi vụ lúa 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

*Kiểm sát viên phát biểu và kết luận về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, của những người tham gia tố tụng là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 430, 434, 436, 440 của Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Phạm Thị C trả cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tiền mua thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng còn thiếu là 62.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử, trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu trả số tiền còn thiếu khi thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng đối với bà Phạm Thị C có nơi cư trú ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T. Đây là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 430, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân

dân huyện C theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án tống đạt thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu bà Phạm Thị C trả cho bà L số tiền thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng còn thiếu tổng cộng là 62.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án. Khi khởi kiện bà L cung cấp cho Tòa án biên nhận ngày 09/12/2016, bà C ký và ghi rõ họ tên trong biên nhận.

Bà Phạm Thị C thừa nhận còn nợ bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 62.000.000 đồng là tiền thiếu thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng. Khi đó có làm biên nhận vào ngày 09/12/2016 dương lịch, biên nhận là do bà L viết, bà chỉ ký và ghi rõ họ tên. Bà có hứa đến 02 năm 2017 âm lịch trả cho bà L. Sau đó bà có điện bà L trả dần nhưng bà L không chịu kéo dài đến nay.

Nay bà L yêu cầu bà trả ngay cho bà L một lần 62.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án thì bà không có khả năng. Bà xin bà L không tính lãi và cho bà trả số tiền 62.000.000 đồng, trả dần mỗi vụ lúa 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên đương sự đều thừa nhận có giao dịch hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nhau thông qua biên nhận ngày 09/12/2016. Hai bên cũng thống nhất kết toán với nội dung: bà C còn nợ bà L tiền thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng với số tiền tổng cộng là 62.000.000đồng và hẹn đến 30/02/2017 âm lịch, bà C sẽ trả hết số tiền đã nợ. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định: Bà Phạm Thị C còn nợ bà Nguyễn Thị Kim L với số tiền tổng cộng là 62.000.000đồng phát sinh từ giao dịch hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên theo quy định của Điều 92 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Do đó, bà L yêu cầu bà C trả số

tiền mua thuốc trừ sâu, phân bón và tiền lúa ruộng còn nợ số tiền là 62.000.000 đồng là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về phương thức thực hiện nghĩa vụ: Bà L yêu cầu bà C trả ngay một lần số tiền 62.000.000 đồng. Bà C xin trả dần số tiền 62.000.000 đồng, trả dần mỗi vụ lúa 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi kết toán số tiền nợ theo biên nhận ngày 09/12/2016, hai bên đã có thỏa thuận về thời hạn và phương thức thực hiện nghĩa vụ trả tiền một lần số tiền nợ và thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên việc bà C khai nại lý do để xin trả dần số tiền còn nợ của bà L nhưng không được bà L đồng ý là không phù hợp. Bởi vì, hai bên đã thỏa thuận *thời hạn, địa điểm và phương thức* trả tiền thì bà C phải có trách nhiệm tôn trọng thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, ý kiến của bà C xin trả dần số tiền còn nợ là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về số tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày vi phạm hứa trả là ngày 30/02/2017 âm lịch cho đến ngày xét xử vụ án nhưng bị đơn xin nguyên đơn bỏ tiền lãi vì bị đơn không có khả năng trả tiền lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên đương sự thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền là ngày 30/02/2017 âm lịch *(được đổi sang thành ngày 27/3/2017 dương lịch)*. Tuy nhiên, đến thời hạn thực hiện thỏa thuận, bà Cười không thực hiện đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên phải trả lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền mà bà C phải trả cho bà L được Hội đồng xét xử xác định cụ thể như sau: **62.000.000 đồng x 1.138 ngày** *(từ ngày 30/02/2017 âm lịch, tức là ngày 27/3/2017 dương lịch đến này Tòa án xét xử (07/5/2020))* **x 10%/365 ngày** *(lãi suất là 10%/năm được xác định theo Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015)* **= 19.330.411 đồng.**

Như vậy, tính đến thời điểm ngày xét xử *(ngày 07/5/2020)*, bà C còn nợ bà L tổng cộng là: 62.000.000 đồng tiền nợ gốc + 19.330.411 đồng tiền lãi = **81.330.411 đồng *(làm tròn là 81.330.500 đồng).***

[4] Về án phí:

Bà Phạm Thị C phải chịu 4.066.525 đồng *(làm tròn là 4.066.600 đồng)* án phí dân sự sơ thẩm theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 1.550.000 *(một triệu năm trăm năm mươi nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai số 0002739 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 274, 275, 280, 351, 357, 430, 433, 434, 440, 500 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L: Buộc bà Phạm Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 81.330.500 đồng, thực hiện trả một lần ngay sau khi án có hiệu luật pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Thị C phải chịu 4.066.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 1.550.000 *(một triệu năm trăm năm mươi nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai số 0002739 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T.

3. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

4. Trong 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

NGUYỄN KIM NGỌC GIÀU