

**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: 35/2018/DS-ST

Ngày: 25/5/2018

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: : Bà **Trần Thị Thu Thảo**

Bà Võ Thị Kim Loan

- 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 25 tháng 5 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 170/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐXX-ST ngày 17/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2018/QĐ-HPT ngày 08/5/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Trần Văn T**, sinh năm: 1947

Nguyễn Thị S, sinh năm: 1952

Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

Lê Thị Cẩm N, sinh năm: 1975

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

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Lê Văn Th, sinh năm: 1965

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

Đặng Văn R, sinh năm: 1966

Địa chỉ: ấp B, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông T và bà S có mặt tại phiên tòa.

- Anh Tr và chị N vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

- Ông Th và ông R có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 11/10/2017 nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S xác định: Vào ngày 09/9/2014 vợ chồng tôi có bán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N toàn bộ số cây tràm trồng trên diện tích đất khoảng 50.000m² của chúng tôi tọa lạc tại xã M, huyện T với giá thỏa thuận là 70.000.000 đồng và cho vợ chồng anh Tr thuê 50.000m² đất này của chúng tôi thời hạn là 06 năm 06 tháng (từ ngày 09/9/2014 đến

01/01/2021) để vợ chồng anh Tr lên líp trồng khóm. Giá thuê là 120.000.000đồng. Tổng cộng tiền mua trà trên đất và thuê đất là 190.000.000đồng. Việc mua bán trà và cho thuê đất hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay và có ký tên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và thuê đất thì phía vợ chồng anh Tr thanh toán cho chúng tôi số tiền 190.000.000đồng làm 03 lần như sau:

Lần 1: Ngày 23/9/2014 thanh toán 30.000.000đồng.

Lần 2: Ngày 23/12/2014 thanh toán 70.000.000đồng.

Lần 3: Ngày 23/02/2015 thanh toán 90.000.000đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng anh Tr đã khai thác toàn bộ số cây trà có trên diện tích đất 50.000m² của chúng tôi (khai thác trắng). Đến hạn thanh toán tiền theo thỏa thuận lần 1 vợ chồng anh Tr cũng không có trả tiền. Đến ngày 22/10/2014 vợ chồng anh Tr có trả cho tôi được 20.000.000 đồng tiền mua trà. Đồng thời do không canh tác nổi nên vợ chồng anh Tr có thỏa thuận với chúng tôi là để vợ chồng anh Tr giới thiệu người khác thuê đất của chúng tôi với giá là 130.000.000đồng và vợ chồng anh Tr đã giới thiệu ông Lê Văn Th và Đặng Văn R thuê lại 50.000m² đất của vợ chồng tôi với giá là 130.000.000đồng, đã giao tiền đủ. Tổng cộng vợ chồng tôi đã nhận tiền thuê đất và tiền bán trà là 150.000.000đồng. Như vậy vợ chồng anh Tr còn nợ lại vợ chồng tôi số tiền là 40.000.000đồng đến nay vẫn không trả.

Nay chúng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho vợ chồng tôi số tiền là 40.000.000đồng và tiền lãi từ ngày nợ cuối cùng 23/02/2015 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 Tr và chị Lê Thị Cẩm N đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà S và đã được triệu tập họp lệ hai lần để hòa giải nhưng anh Tr và chị N 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 tờ tự khai ngày 20/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th trình bày: Vào ngày 01/01/2015 vợ chồng ông Trần Văn T có cho tôi thuê diện tích đất là 10.000m² tại xã M, huyện T của vợ chồng ông với giá thuê là 29.000.000đồng, thời hạn thuê là 06 năm tính từ ngày thuê đến 01/01/2021. Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay, tôi đã giao đủ tiền cho ông T nhận và đã nhận đất canh tác cho đến nay, không có tranh chấp. Việc thuê đất do ông Tr giới thiệu. Nay vợ chồng ông T kiện vợ chồng anh Tr yêu cầu trả tiền mua trà còn thiếu 40.000.000đồng là đúng sự thật và tôi cũng không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này, vì lúc nhận đất là đất trống do anh Tr đã khai thác trà xong.

Ngày 20/11/2017 ông Lê văn Th có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Tại tờ tự khai ngày 25/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn R trình bày: Vào ngày 22/10/2014 vợ chồng ông Trần Văn T có cho tôi thuê diện tích đất là 40.000m² tại xã M, huyện T của vợ chồng ông với giá thuê là 100.000.000đồng, thời hạn thuê là 06 năm (từ ngày 22/10/2014 đến 01/01/2021). Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay, tôi đã giao đủ tiền cho ông T nhận và đã nhận đất canh tác cho đến nay, không có tranh chấp. Việc thuê đất do ông Tr giới thiệu. Nay vợ chồng ông T kiện vợ chồng anh Tr yêu cầu trả tiền

mua tràm còn thiếu 40.000.000đồng là đúng sự thật và tôi cũng không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này, vì lúc nhận đất là đất trống do anh Tr đã khai thác tràm xong.

Ngày 25/11/2017 ông Đặng Văn R có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S yêu cầu anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho ông, bà số tiền mua tràm còn thiếu là 40.000.000đồng và tiền lãi từ ngày 23/02/2015 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 Tr và chị Lê Thị Cẩm N vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S tại phiên tòa, thì ông T và bà S yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho ông, bà số tiền mua cây tràm chưa trả là 40.000.000đồng và tiền lãi. Anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N 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 Tr và chị Lê Thị Cẩm N 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 Tr và chị Lê Thị Cẩm N vẫn vắng mặt hai lần không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn R và ông Lê Văn Th không có yêu cầu độc lập và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 và khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Tr, chị Lê Thị Cẩm N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn R, ông Lê văn Th

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Trần văn T và bà Nguyễn Thị S yêu cầu anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho ông, bà số tiền mua cây tràm chưa trả là 40.000.000đồng và tiền lãi. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Vào ngày 09/9/2014 ông T và bà S có bán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N toàn bộ số cây tràm trồng trên diện tích đất khoảng 50.000m² của vợ chồng ông tọa lạc tại xã M, huyện T với giá thỏa thuận là 70.000.000 đồng và cho vợ chồng anh Tr thuê 50.000m² đất này của vợ chồng ông T thời hạn là 06 năm 06 tháng (từ ngày 09/9/2014 đến 01/01/2021) để vợ chồng anh Tr lên líp trồng khóm. Giá thuê là 120.000.000đồng. Tổng cộng tiền mua tràm trên đất và thuê đất là 190.000.000đồng. Việc mua bán tràm và cho thuê đất hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay và có ký tên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và thuê đất thì phía vợ chồng anh Tr thanh toán cho ông T, bà S số tiền 190.000.000đồng làm 03 lần như sau:

Lần 1: Ngày 23/9/2014 thanh toán 30.000.000đồng.

Lần 2: Ngày 23/12/2014 thanh toán 70.000.000đồng.

Lần 3: Ngày 23/02/2015 thanh toán 90.000.000đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng anh Tr đã khai thác toàn bộ số cây tràm có trên diện tích đất 50.000m² của ông T, bà S (khai thác trắng). Đến hạn thanh toán tiền theo thỏa thuận lần 1 vợ chồng anh Tr cũng không có trả tiền. Đến ngày 22/10/2014 vợ chồng anh Tr có trả cho ông T, bà S được 20.000.000 đồng tiền mua tràm. Đồng thời do không canh tác nổi nên vợ chồng anh Tr có thỏa thuận với ông T, bà S là để vợ chồng anh Tr giới thiệu người khác thuê đất của ông T, bà S với giá là 130.000.000đồng và vợ chồng anh Tr đã giới thiệu ông Lê Văn Th và Đặng Văn R thuê lại 50.000m² đất của ông T, bà S với giá là 130.000.000đồng, đã giao tiền đủ. Tổng cộng ông T, bà S đã nhận tiền thuê đất và tiền bán tràm là 150.000.000đồng. Như vậy vợ chồng anh Tr còn nợ lại vợ chồng ông T, bà S số tiền mua tràm là 40.000.000đồng đến nay vẫn không trả.

Xét thấy ông T, bà S khởi kiện anh Tr và chị N yêu cầu anh Tr và chị N phải trả cho ông bà số tiền là 40.000.000đồng tiền vốn và lãi. Ông T, bà S có giao nộp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện là hợp đồng cho thuê đất tràm để trồng khóm ngày 09/9/2014 ký kết giữa ông T và anh Tr và hợp đồng cho thuê đất ký kết giữa ông T, bà S và anh Tr, chị N. Theo nội dung hợp đồng cho thuê đất tràm để trồng khóm ngày 09/9/2014 ký kết giữa ông T và anh Tr và hợp đồng cho thuê đất ký kết giữa ông T, bà S và anh Tr, chị N thì thể hiện nội dung mua bán và nợ như ông T và bà S đã xác định là đúng. Do đó ông T và bà S 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 Tr và chị N không có sự phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S. Bị đơn anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà S và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng anh Tr và chị N 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; Tòa án cũng đã Thông báo cho anh Tr và chị N biết về kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng anh, chị cũng tiếp tục không có ý kiến. Như vậy là anh Tr và chị N biết được việc ông T, bà S kiện anh, chị yêu cầu trả 40.000.000đồng tiền vốn mua bán tràm và tiền lãi nhưng anh Tr và chị N vẫn mặc nhận nợ.

Do đó có cơ sở xác định hợp đồng mua bán tài sản giữa ông T, bà S và anh Tr, chị N 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 T, bà S cho rằng từ khi mua cây tràm đến nay anh Tr và chị N còn nợ tiền vốn chưa trả là 40.000.000 đồng, lời khai của ông T, bà S phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như hợp đồng mua bán, cho thuê đất ngày 09/9/2014 ký kết giữa ông T, bà S và anh Tr, chị N, lời khai của ông Th và ông R, nên có căn cứ xác định anh Tr và chị N có mua cây tràm của ông T, bà S và còn nợ số tiền vốn 40.000.000 đồng đến nay chưa trả như ông T, bà S đã xác định là đúng. Vì vậy ông T, bà S khởi kiện là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc anh

Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho ông T, bà S số tiền mua cây tràm còn nợ 40.000.000đồng theo yêu cầu của ông T, bà S là phù hợp với điều 430, 440 của Bộ luật dân sự.

[3] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa hôm nay ông T, bà S yêu cầu anh Tr và chị N phải trả lãi trên số tiền vốn 40.000.000đồng tính từ ngày 23/02/2015 đến nay theo mức lãi suất mà pháp luật qui định. Hội đồng xét xử xét thấy khi mua anh Tr và chị N hẹn trả tiền làm 03 lần và lần trả cuối cùng là vào ngày 23/02/2015, tuy nhiên từ ngày mua đến nay anh Tr và chị N không giao trả tiền vốn cho ông T, bà S theo thỏa thuận nên anh Tr và chị N phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông T, bà S là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông T, bà S. 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 T, bà S 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 Tr và chị N chậm trả từ ngày 23/02/2015 đến nay là 39 tháng, số tiền lãi được tính như sau: $40.000.000\text{đồng} \times 1,67\% \times 39 \text{ tháng} = 24.048.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng vốn lãi sẽ là: $40.000.000\text{đồng} + 26.052.000 \text{ đồng} = \mathbf{66.052.000\text{đồng}}$.

[4] Về thời gian trả: Tại phiên Tòa hôm nay ông T, bà S yêu cầu anh Tr và chị N phải trả cho ông, bà số tiền vốn, lãi một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy anh Tr và chị N đã vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 430, 440 Bộ luật dân sự. Ông T, bà S đã yêu cầu anh Tr và chị N trả tiền nhiều lần nhưng anh Tr và chị N vẫn không trả mà kéo dài thời gian trả nợ, gây nhiều thiệt thòi về quyền lợi cho ông T, bà S. Do đó Hội đồng xét xử buộc anh Tr và chị N phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà S số tiền vốn và lãi **66.052.000đồng** theo thời gian yêu cầu của ông T, bà S là phù hợp.

[4] Về án phí: Anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N 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 điểm b khoản 2 điều 227 và khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S.

- Buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S số tiền là **66.052.000đồng** (sáu mươi sáu triệu, không trăm năm mươi hai ngàn đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T và bà S có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Tr và chị N 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 Tr và chị Lê Thị Cẩm N phải chịu 3.302.600đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 18879 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

- Ông T và bà S được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; anh Tr, chị N, ông R và ông Th 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

