

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY ĐỨC
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày 25/08/2020

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng
mua bán tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY ĐỨC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Long Ca.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Đức Minh và ông Nguyễn Đình Thi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Mạnh Ứng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 08 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2020/TLST-DS, ngày 28/02/2020 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS, ngày 17/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Danh L, sinh năm 1976; Địa chỉ: thôn Tuy Đ, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk N – Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Phạm Văn Â, sinh năm 1962 và bà Tăng Thị S, sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk N – Vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi liên quan: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1982; Địa chỉ: thôn Tuy Đ, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk N – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hân: Ông Đặng Danh L, sinh năm 1976; Địa chỉ: thôn Tuy Đ, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk N – Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/02/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Danh L trình bày:

Vào năm 2018, ông Phạm Văn Â và bà Tăng Thị S có nhu cầu xây nhà tại thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk N nên đến liên hệ vật liệu xây dựng Huy H để mua vật liệu gồm xi măng, sắt, thép, gạch. Mỗi một lần ông bà lên mua

vật liệu thì hai bên có viết hóa đơn để đối chiếu. Sau khi làm nhà xong thì vợ chồng ông A đã đối chiếu và chốt lại số tiền đã thanh toán và số tiền còn nợ lại đến ngày 03/5/2019 là 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*). Vợ chồng ông A thống nhất thế chấp cho ông L một căn nhà vừa xây và toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông A tại thôn 3, xã Đăk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N đồng thời hẹn đến ngày 01/6/2019 sẽ trả tiền. Nếu đến hạn trả nợ vợ chồng ông A bà S không trả được nợ thì toàn bộ tài sản thế chấp sẽ thuộc về ông L. Hai bên có làm giấy viết tay và hiện giấy này ông L đã cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán thì vợ chồng ông A, bà S đã không thanh toán cho ông L như đã thỏa thuận. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A, bà S phải trả cho ông L số tiền 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*) và tiền lãi suất quá hạn từ ngày 02/6/2019 cho đến khi kết thúc vụ án theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn ông Phạm Văn A và bà Tăng Thị S có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn 3, xã Đăk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N. Tuy nhiên, qua xác minh tại chính quyền địa phương được biết ông A, bà S và gia đình đã bỏ đi khỏi địa phương kể từ trước tết năm 2020 đến nay không rõ đang làm gì, ở đâu. Liên lạc qua số điện thoại do nguyên đơn cung cấp thì anh H là con trai ông A và bà S nghe máy, được thông báo về việc Tòa án thụ lý vụ án nêu trên. Anh H cho biết hiện nay bố và mẹ anh đang làm công trình cùng anh tại tỉnh Tây N, anh H sẽ thông báo lại cho bố và mẹ anh biết việc này. Anh H không cung cấp địa chỉ của ông A, bà S cho Tòa án và cũng không thấy vợ chồng ông A đến Tòa án để làm việc. Như vậy, khi đến hạn thanh toán vợ chồng ông A đã bỏ đi khỏi địa phương, không thông báo cho nguyên đơn biết. Con trai ông A, bà S biết nơi ở mới của ông A, bà S nhưng không cung cấp thông tin. Như vậy, trường hợp của ông A, bà S là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng cho ông A, bà S theo thủ tục chung, theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Văn A và bà Tăng Thị S phải trả số tiền 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*) và tiền lãi suất quá hạn từ ngày 02/6/2019 cho đến khi kết thúc vụ án theo quy định của pháp luật.

* Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán thiết lập hồ sơ đúng trình tự theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử đúng thành phần; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cố tình giấu địa chỉ, không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 430; Điều 440; khoản 2 Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14: Buộc ông

Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Danh L. Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải trả cho ông Đặng Danh L và bà Bùi Thị H số tiền 367.869.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Trong đó tiền gốc 327.723.000 đồng; Tiền lãi quá hạn (từ ngày 02/6/2019 đến ngày 25/8/2020 là $327.723.000 \times 10\%/năm \times 14 \text{ tháng } 23 \text{ ngày}$) là 40.146.000 đồng (*Bốn mươi triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

Về án phí: Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 18.393.450 đồng (*Mười tám triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng*); Trả lại cho ông Đặng Danh L số tiền 8.193.000 đồng (*Tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng*) ông Đặng Danh L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000826, ngày 28/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là quan hệ tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản giữa vợ chồng ông Đặng Danh L và vợ chồng ông Phạm Văn Á (vợ chồng ông Á vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền). Bị đơn ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S cư trú tại thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập và tổng đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ cho nguyên đơn, bị đơn lên làm việc. Tuy nhiên bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương không thông báo cho nguyên đơn biết. Con trai của bị đơn biết nơi ở mới của ông Á, bà S nhưng không cung cấp thông tin. Như vậy, trường hợp của ông Á, bà S là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng cho ông Á, bà S theo thủ tục chung của pháp luật. Do bị đơn ông Phạm Văn Á, bà Tăng Thị S vắng mặt, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và không hòa giải được. Tại phiên tòa ngày 07/08/2020 ông Phạm Văn Á, bà Tăng Thị S vắng mặt lần thứ nhất không có lý do nên Tòa án quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay ông Á, bà S vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Á, bà S theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Vào năm 2018, ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng vật liệu xây dựng của ông Đặng Danh L

để làm nhà. Sau khi làm nhà xong thì giữa ông L và vợ chồng ông A có chốt lại số tiền đã thanh toán và số tiền còn nợ tính đến ngày 03/05/2019 là 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*). Vợ chồng ông A đồng ý thế chấp cho ông L một căn nhà và toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông A tại thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N và hẹn đến ngày 01/6/2019 sẽ trả đủ tiền. Nếu vợ chồng ông A không trả được nợ thì toàn bộ tài sản thế chấp sẽ thuộc về ông L, hai bên làm giấy viết tay và hiện giấy này ông L đã cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, khi đến thời hạn thanh toán vợ chồng ông A, bà S không thanh toán cho ông L như đã thỏa thuận. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A, bà S phải trả cho ông L số tiền 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*) và tiền lãi suất quá hạn từ ngày 02/6/2019 cho đến khi kết thúc vụ án theo quy định.

Nhận định của Hội đồng xét xử:

[4] Xuất phát từ hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng để làm nhà vợ chồng ông A, bà S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vật liệu cho ông L, bà H. Sau đó hai bên đã chuyển số nợ tiền mua vật liệu thành tiền vay và có thỏa thuận về lãi suất. Tại giấy thỏa thuận ngày 10/10/2018 ông A, bà S vay của ông L số tiền 292.610.000 đồng với lãi suất 1,5%, thời hạn thanh toán vào ngày 20/4/2019. Ông A, bà S có thể chấp cho ông L 1,5ha đất rẫy cà phê tại thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì lãi suất 1,5% do các bên tự nguyện thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đến ngày 20/4/2019 ông A và bà S vẫn chưa trả được tiền nên ông A, bà S đồng ý tính lãi suất của số tiền 292.610.000 đồng từ ngày 10/10/2018 đến ngày 20/4/2019 thành 327.723.000 đồng trả cho ông L.

Đến ngày 03/5/2019 ông A, bà S viết lại một giấy nợ với số tiền 327.723.000 đồng, đồng thời xin khất nợ đến ngày 01/6/2019 sẽ trả nhưng hai bên không thỏa thuận về lãi suất. Ngoài ra ông A, bà S có thể chấp 01 căn nhà mới xây tại thôn 3, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N cho ông L. Do ông A, bà S vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc ông L khởi kiện yêu cầu trả số tiền 327.723.000 đồng và lãi suất quá hạn từ ngày 02/6/2019 cho đến khi kết thúc vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, do giấy chốt nợ đề ngày 03/5/2019 không đề cập đến lãi suất nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự thì lãi suất quá hạn được tính là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng).

Như vậy ông A và bà S phải trả cho ông L, bà H số tiền 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*); Tiền lãi quá hạn là 40.146.000 đồng (*Bốn mươi triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) tính từ ngày 02/6/2019 đến ngày 25/8/2020 là 14 tháng 23 ngày. (Cụ thể $327.723.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 14 \text{ tháng } 23 \text{ ngày} = 40.146.000 \text{ đồng}$).

Như vậy cả gốc và lãi là $327.723.000 + 40.146.000 = 367.869.000 \text{ đồng}$ (*Ba trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng*).

[5] Xét việc ông Lâm không có chức năng cầm cố tài sản nên việc cầm đất và nhà giữa ông L và vợ chồng ông Á là không đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên đối với căn nhà và 1,5ha đất rẫy của ông Á, bà S chưa được bàn giao cho ông L do đó không đề cập xử lý.

Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Danh L. Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải trả cho ông Đặng Danh L và bà Bùi Thị H số tiền số tiền 367.869.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Trong đó tiền gốc 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*); Tiền lãi quá hạn là 40.146.000 đồng (*Bốn mươi triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

[6] Về án phí: Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đặng Danh L số tiền 8.193.000 đồng (*Tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng*) ông Đặng Danh L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000826, ngày 28/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430; Điều 440; khoản 2 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Danh L đối với ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S.

Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải trả cho ông Đặng Danh L và bà Bùi Thị H số tiền 367.869.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Trong đó tiền gốc 327.723.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn*); Tiền lãi quá hạn là 40.146.000 đồng (*Bốn mươi triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

Nếu ông Á, bà S chậm trả số tiền nêu trên thì ông Á, bà S còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Án phí dân sự là 18.393.450 đồng (*Mười tám triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng*). Buộc ông Phạm Văn Á và bà Tăng Thị S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 18.393.450 đồng (*Mười tám triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng*).

Trả lại cho ông Đặng Danh L số tiền 8.193.000 đồng (*Tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng*) ông Đặng Danh L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số: 0000826, ngày 28/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk N.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

4. *Trường hợp bản án, quyết định 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 nhận:

- TAND tỉnh Đắk N;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Phan Long Ca