

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN,
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 253/2024/DS-ST

Ngày 27 – 9 – 2024

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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đoàn Thị Sim.

Ông Vũ Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tính – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 369/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm: 1987 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Thị Tường A, xã Hưng M, huyện Cái N, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm: 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Rạch Ch, xã Rạch Ch, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Trọng Kh, sinh năm: 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn Cái Đôi V, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/02/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Hồng L trình bày:

Ngày 02/11/2020 bà với ông H có thỏa thuận bà bán cho ông H phần thân

nhà tiền chế cấp 4 và các trang thiết bị trong nhà (Nhà tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau) bằng hình thức các bên ký giấy thỏa thuận thuê nhà. Hàng tháng ông H có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho bà là 5.000.000 đồng, trả vào ngày 05 hàng tháng đến khi hợp đồng thuê đất giữa bà với chủ đất là bà Nguyễn Thị H chấm dứt. Sau khi ký hợp đồng ông H thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng từ tháng 7 năm 2023 đến nay ông H không thực hiện theo thỏa thuận, không thanh toán tiền thuê nhà và đóng cửa nhà, không chịu di dời nhà đi nơi khác. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và mua bán các trang thiết bị gồm: 01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ. Buộc ông H giao trả cho bà một căn nhà tiền chế diện tích 88m² tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà (01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ) đề ngày 02/01/2020 được ký kết với bà và ông H.

Buộc ông H thanh toán tiền mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà còn nợ cho bà tính từ tháng 7 năm 2023 đến ngày Tòa án xét xử (tháng 9/2024) là 14 tháng với số tiền 70.000.000 đồng.

Buộc ông H di dời nhà và các vật dụng trong nhà ra khỏi phần đất của ông Kh mà bà L đang thuê, ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa ông Ngô Trọng Kh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Khoảng giữa năm 2023 ông với bà Nguyễn Thị H thỏa thuận, bà H chuyển nhượng cho ông phần đất chiều ngang 8,2m, chiều dài một cạnh là 30m, cạnh còn lại là 29m, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất chuyển nhượng bà H có cho bà Nguyễn Hồng L thuê một phần để cất nhà tiền chế, chiều ngang 4m, chiều dài 18m. Thời hạn thuê đến năm 2025 ông không biết chính xác tháng kết thúc hợp đồng. Toàn bộ căn nhà trên đất bà L cho ông Ngô Văn H thuê lại với giá mỗi tháng 5.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng và thanh toán tiền cho bà H xong, bà L có gặp ông thì ông đồng ý cho bà L tiếp tục thuê đất đến khi kết thúc hợp đồng theo thỏa thuận giữa bà L với bà H chứ ông không yêu cầu bà L tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông tại thời điểm này.

Theo ông thì do ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà L trong nhiều tháng qua nên bà L có gặp ông ngõ ý muốn trả lại đất và đề nghị ông H tháo dỡ nhà đi khỏi phần đất của ông nhưng ông H không thực hiện. Căn nhà trên đất ông H không sử dụng mà khóa cửa không người ở. Do ông ở gần phần đất đã nhận chuyển nhượng nên biết sự việc. Ông cũng đã nhiều lần trao đổi với bà L về căn nhà trên đất. Nếu bà L với ông H tiếp tục thực hiện cho xong hợp đồng theo thỏa thuận thì ông đồng ý để bà L cho thuê, còn bà L không cho thuê thì tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông.

Nay bà L khởi kiện ông H theo ông sự việc tranh chấp không có liên quan đến ông nên ông không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa ông xác định: Nếu bà L và ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng

thì ông đồng ý tiếp tục cho bà L thuê đến khi hết hạn theo hợp đồng thuê đất giữa bà L với bà H. Từ khi ông nhận chuyển nhượng đất từ bà H ông không yêu cầu bà L, ông H tháo dỡ di dời nhà và cũng không có bất cứ hành vi nào cản trở không cho ông H kinh doanh. Do ông H vi phạm nghĩa vụ trả tiền mua bán xác nhà trả góp nên bà L ngỏ ý trả lại đất cho ông và yêu cầu ông H không trả tiền thì dời nhà đi nhưng ông H không thực hiện.

Đối với ông Ngô Văn H trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định phân công thẩm phán, thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nhiều lần nhưng ông H vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đồng thời, không gửi văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì tất cả đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên cho rằng việc bà L và ông H thỏa thuận mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà là thực tế có xảy ra. Quá trình thực hiện ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền góp hàng tháng là có thật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 430, 431, 432, 433, 434, 440 Bộ luật dân sự;. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại đơn khởi kiện và quá trình thụ lý vụ án Tòa án xác định mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng thuê nhà. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử xét thấy mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản được quy định tại Điều 430 Bộ luật dân sự nên xác định lại mối quan hệ tranh chấp giữa nguyên và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản (cụ thể là phân xác nhà và các vật dụng trong nhà). Ông Ngô Văn H là bị đơn, có nơi cư trú tại ấp Rạch Chèo, xã Rạch Chèo, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành triệu tập bị đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhiều lần nhưng phía bị đơn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 207 và Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu Chấm dứt hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà (01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ) đề ngày 02/11/2020 được ký kết giữa nguyên và bị đơn. Buộc bị đơn thanh toán tiền mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà còn nợ nguyên đơn tính từ tháng 7 năm 2023 đến ngày Tòa án xét xử (tháng 9/2024) số tiền 70.000.000 đồng trừ số tiền bị đơn thanh toán trước đây là 1.800.000 đồng nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 68.200.000 đồng. Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà và các vật dụng trong nhà ra khỏi phần đất của ông Kh mà nguyên đơn đang thuê. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện và là quyền tự định đoạt của đương sự, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà với hình thức trả góp hàng tháng là 5.000.000 đồng cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê đất ngày 03/01/2025. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không thanh toán đúng theo thỏa thuận và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền là 68.200.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng). Vì vậy nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà (01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ) đề ngày 02/11/2020 được ký kết giữa nguyên và bị đơn. Buộc bị đơn thanh toán tiền mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà còn nợ số tiền 68.200.000 đồng. Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà và các vật dụng trong nhà ra khỏi phần đất của ông Kh mà nguyên đơn đang thuê.

[4.1] Xét các yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thỏa thuận mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật. Khi mua bán giữa các bên có làm tờ thỏa thuận và cam kết thuê nhà đề ngày 02/11/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024 với số tiền 70.000.000 đồng và xin được đối trừ số tiền bị đơn đóng trước đây là 1.800.000 đồng, còn lại là 68.200.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng). Đây là sự tự nguyện yêu cầu của nguyên đơn có lợi cho bị đơn vì tính thời tháng 7 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024 là 15 tháng nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu 14 tháng và khoảng thời gian từ tháng 10/2024 đến tháng 1/2025 nguyên đơn không yêu cầu. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ di dời nhà và các vật dụng trong nhà do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời tháo dỡ nhà với số tiền là 8.200.000 đồng (tám triệu, hai trăm nghìn đồng), số tiền này trừ vào số tiền bị đơn còn nợ là 68.200.000 đồng nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

[4.2] Về lãi suất: Nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những lý do trên ở [4.1] và [4.2] xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà (01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ) đề ngày 02/01/2020 được ký kết giữa nguyên và bị đơn.

Buộc bị đơn thanh toán tiền mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà còn nợ với số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà và các vật dụng trong nhà ra khỏi phần đất của ông Kháng mà nguyên đơn đang thuê.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 430, 431, 432, 433, 434, 440 Bộ luật dân sự

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 143, 147, 207, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng L.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà (01 máy lạnh, 03 tủ thuốc, 01 tủ bếp, 02 tủ thuốc nhỏ và 01 giường ngủ) đề ngày 02/11/2020 được ký kết giữa nguyên và bị đơn.

Buộc bị đơn thanh toán tiền mua bán xác nhà và các vật dụng trong nhà còn nợ số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà và các vật dụng trong nhà ra khỏi phần đất của ông Kháng mà nguyên đơn đang thuê.

Kể từ ngày bà Nguyễn Hồng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn H không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn H phải nộp số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng, chưa nộp).

Bà Nguyễn Hồng L không phải chịu án phí. Ngày 27/02/2024, bà L đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003233 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Bà L, ông Kh có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông H vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Lê Thúy Dung