TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
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 KHU VỰC 8 - ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Tuấn**.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Văn Ánh** và ông **Phan Thành Đông**.
Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thanh Thùy** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Liên** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Nai, xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 197/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2025/QĐST-DS ngày 18/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Minh T** - sinh năm 1991

Nơi cư trú: ấp Lăng, xã Quới Thiện (xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm cũ), tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* anh **Nguyễn Văn Ph** - sinh năm 1983

Nơi cư trú: tổ 6, ấp 3, xã Tà Lài (xã Phú Lập, huyện Tân Phú cũ), tỉnh Đồng Nai.

(anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh Ph vắng mặt*)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời khai của nguyên đơn tại đơn khởi kiện và trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau:

Anh T và anh Nguyễn Văn Ph có làm ăn cùng nhau và mua bán bưởi với nhau. Vào ngày 07/11/2024, anh T có thỏa thuận mua vườn bưởi của anh Ph thuộc xã Hiếu Liêm, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai số tiền 410.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bao đầu tấn là 20 tấn, thời gian từ ngày làm hợp đồng đến hết tháng 2/2025 thì sẽ trả vườn lại cho anh Phong. Bên mua trả tiền làm 04 lần:

+ Lần 01: Ngày 07/11/2024 đưa số tiền 50.000.000 đồng

+ Lần 02: Sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 07/11/2024) đưa 100.000.000 đồng;

+ Lần 03: Ngày 30/01/2025 đưa số tiền 150.000.000 đồng;

+ Lần 04 đưa số tiền còn lại.

Khi đến ngày cắt, anh T đến vườn thấy lượng trái trên cây còn ít nên đã anh đặt cọc cho anh Ph số tiền 200.000.000 đồng nhưng thực tế số bưởi anh T cắt và bán được số tiền 36.000.000 đồng thì không còn bưởi để cắt tiếp. Do đó anh T có liên hệ với anh Ph yêu cầu anh Ph trả lại số tiền cọc mà anh T đã đưa cho anh Ph trước đó sau khi đã trừ đi số tiền anh T cắt được là 36.000.000 đồng. Đến ngày 06/4/2025, anh T và anh Ph gặp chốt lại anh Ph phải trả lại anh T số tiền là 164.000.000 đồng tiền cọc bưởi và hẹn đến ngày 26/4/2025 anh Ph sẽ trả số tiền này cho anh T. Đến hẹn trả tiền, anh T có thông báo và đến nhà tìm anh Ph nhưng anh Ph không hợp tác trả tiền. Nay anh T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph có nghĩa vụ trả lại số tiền là 164.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

Ý kiến của bị đơn Nguyễn Văn Ph tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai như sau:

Anh Ph thừa nhận có hợp đồng mua bán bưởi với anh T vào ngày 07/11/2024 tại vườn bưởi thuộc xã Hiếu Liêm, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với giá 410.000.000 đồng đến hết tháng 2/2025 sẽ trả vườn. Thỏa thuận anh T sẽ đưa cọc làm 04 lần:

+ Lần 01: Ngày 07/11/2024 đưa số tiền 50.000.000 đồng

+ Lần 02: Sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 07/11/2024) đưa 100.000.000 đồng;

+ Lần 03: Ngày 30/01/2025 đưa số tiền 150.000.000 đồng;

+ Lần 04 đưa số tiền còn lại.

Trong thời gian hợp đồng anh T mới đưa anh Ph số tiền 200.000.000 đồng và đã cắt được 03 lần bưởi trong thời gian hơn 01 tháng, sau đó anh T không đưa tiền cọc tiếp cho anh Ph và cũng không T hành cắt bưởi nữa mặc dù anh có gọi điện liên lạc cho anh T nhiều lần nhưng không được. Đến gần hết tháng 2 âm lịch năm 2025, anh T mới lên cắt bưởi thì cho rằng bưởi bị bệnh, hư hỏng nên không đồng ý cắt nữa và yêu cầu anh trả lại tiền cọc. Trong quá tình trao đổi anh Ph và anh T có thống nhất trừ đi số tiền đã cắt trong 03 lần thì anh Ph sẽ trả cho anh T số tiền còn lại là 164.000.000 đồng thì anh đồng ý. Tuy nhiên việc anh T cho rằng số bưởi trên cây không còn nhiều là không đúng.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu anh trả số tiền còn lại là 164.000.000 đồng thì anh đồng ý.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, thủ tục thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã T hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật nên Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án:

+ Về trách nhiệm thanh toán nợ: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh T đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Ph về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản. Buộc anh Nguyễn Văn Ph phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Minh T số tiền là 164.000.000đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

+ Về án phí: Đề nghị buộc anh Nguyễn Văn Ph phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận công khai, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt của các đương sự: Các đương sự trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai. Vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án T hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: anh Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph trả số tiền nợ theo "Hợp đồng đặt cọc bưởi" đề ngày 07/11/2024, nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" được quy định tại Điều 430 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn anh Nguyễn Văn Ph có nơi cư trú tại xã Tà Lài, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Nai có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.4] Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định anh Nguyễn Minh T là nguyên đơn; anh Nguyễn Văn Ph là bị đơn.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện: "Hợp đồng đặt cọc" giữa các đương sự được xác lập vào ngày 02/11/2024. Căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 149, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của anh T vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.6] Về yêu cầu phản tố: Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không xem xét.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

[2.1] Về tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Nguyên đơn cung cấp "Hợp đồng đặt cọc vườn bưởi" tại mục người bán có chữ ký và ghi họ tên "Nguyễn Văn Phong". Tòa án đã thông báo cho hợp lệ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho bị đơn, bị đơn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 164.000.000 đồng, không thắc mắc khiếu nại gì về trình tự thu thập, nên các tài liệu chứng cứ trong vụ án được thu thập theo trình tự hợp pháp.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh T:

Nguyên đơn anh Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph trả lại số tiền đặt cọc mua bưởi còn thừa là 164.000.000 đồng, bị đơn anh Nguyễn Văn Ph cũng thừa nhận còn nợ lại anh Nguyễn Minh T số tiền đặt cọc mua bưởi là 164.000.000 đồng và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T.

Do đó, căn cứ các Điều 430, 440 Bộ luật Dân sự 2015 xác định anh Ph đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nên anh Ph phải có trách nhiệm trả khoản tiền còn nợ cho anh T số tiền 164.000.000 đồng theo yêu cầu của anh T là có căn cứ.

[2.3] Về nợ lãi: nguyên đơn không yêu cầu tính lãi, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Về nghĩa vụ trả nợ của anh Nguyễn Văn Phong: Do nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc nợ là cá nhân không liên quan đến vợ nên nghĩa vụ trả nợ cho anh T là do anh Ph chịu trách nhiệm không liên quan đến cá nhân khác.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của anh Nguyễn Minh T được chấp nhận nên buộc anh Nguyễn Văn Ph phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí 4.100.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0021075 ngày 03/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Nai, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

[4] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về cơ bản phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 68, 91, 147, 184, 227, 228, 235, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 149, 357, 439, 434, 440 Bộ luật dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh T đối với anh Nguyễn Văn Ph về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Buộc anh Nguyễn Văn Ph có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Minh T số tiền là 164.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn Ph phải chịu 8.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí 4.100.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0021075 ngày 03/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Nai, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được bản án hoặc niêm yết.

4. Bản án này 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- VKSND Khu vực 8 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Tuấn