

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **68/2023/DS-ST**

Ngày: 28-4-2023

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 THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bé Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Ngọc Cúc và ông Nguyễn Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung, là Thư ký Tòa án, của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:
Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 407/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Phương B**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: tổ 10, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông **Lê Hoài Th**, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường P, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2022 nguyên đơn ông Trần Phương B thể hiện nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông và ông Lê Hoài Th có mối quan hệ làm ăn, mua bán lúa với nhau, việc mua bán diễn ra nhiều lần ông Th đều thanh toán tiền cho ông sòng phẳng. Lần sau cùng khi ông bán lúa cho ông Th, ông Th lấy lý do kẹt tiền nên xin nợ lại tiền mua lúa. Vì tin tưởng những lần mua bán trước ông đồng ý cho Thanh nợ lại tiền mua lúa và có lập biên nhận cùng cam kết trả nợ cho ông (Biên nhận ngày 09/01/2022; Cam kết

ngày 09/01/2022).

Theo biên nhận và cam kết, ông Th nợ ông số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng tiền mua lúa và cam kết thứ hai ngày 10/01/2022 sẽ trả cho ông 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng còn lại 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng chậm nhất tháng 4/2022 sẽ trả đủ. Sau đó ông Th thanh toán cho ông 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) còn lại 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng ông Th không tiếp tục trả nữa. Khi ông yêu cầu trả nợ thì ông Th viện lý do trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hoài Th trả số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 09/01/2022 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn ông Lê Hoài Th vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa ngày 28 tháng 4 năm 2023: Ông Trần Phương B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Hoài Th trả số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và thay đổi một phần yêu cầu liên quan đến lãi suất chỉ yêu cầu tính lãi từ tháng 5/2022 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo mức lãi suất quy định của pháp luật. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản số 06/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên để bảo đảm cho việc thi hành án.

Bị đơn ông Lê Hoài Th vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

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 trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; do ông Th phải thực hiện nghĩa vụ với ông B nên đề nghị xem xét tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm cho việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông B khởi kiện yêu cầu ông Th trả tiền mua lúa còn nợ lại. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Th có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại thành phố Long Xuyên nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông Th được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Th.

[2.2] Tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 ông B yêu cầu ông Th tính lãi từ ngày 09/01/2022 cho đến ngày Tòa án xét xử tuy nhiên tại phiên tòa ông B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu tính lãi từ tháng 5/2023. Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của ông B không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông B.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào biên nhận ngày 09/01/2022 thể hiện nội dung “*Tôi Lê Hoài Th sinh năm 1993, CMND số 352088917. Địa chỉ xóm Vĩnh Quý, thị trấn Vĩnh Thanh Trung, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Hiện đại diện chủ Hợp tác xã Nông nghiệp Thanh Tâm. Địa chỉ tổ 11, xã Vĩnh Quý, thị trấn Vĩnh Thanh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Giấy phép kinh doanh mã số thuế 1602111238 cấp lần cuối ngày 27/11/2020. Tôi có nợ tiền mua lúa tươi của ông Trần Phương B với số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Tôi nhiều lần hứa hẹn thanh toán trả tiền cho ông B nhưng đến nay tôi chưa trả cho ông B số tiền trên*”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về phiên đối chất để làm rõ số tiền ông B khởi kiện yêu cầu ông Th trả là nợ của Hợp tác xã Nông nghiệp Thanh Tâm hay là nợ riêng của ông Lê Hoài Th. Tuy nhiên, ông Th không tham gia nên Tòa án không thể tiến hành đối chất làm rõ nội dung này. Ông B xác định đây là nợ riêng của ông Th mua lúa của ông, mặc dù ông Th đề là đại diện của Hợp tác xã Nông nghiệp Thanh Tâm nhưng ông không có giao dịch mua bán với Hợp tác xã Nông nghiệp Thanh Tâm. Căn cứ biên nhận ngày 09/01/2022 thể hiện “*Tôi, tức ông Th mua lúa tươi của ông Trần Phương B số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng*” và cam kết ngày 09/01/2022 thể hiện “*Tôi Lê Hoài Th cam kết thanh toán nợ cho ông Trần Phương B. Ngày trả hết nợ ngày 01/4/2022 với số tiền 1.000.000.000 đồng*”. Từ các căn cứ trên Hội đồng xét xử xác định đây là giao dịch mua bán lúa giữa ông Trần Phương B và ông Lê Hoài Th, không phải là giao dịch giữa ông Trần Phương B và Hợp tác xã Nông nghiệp Thanh Tâm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B phía ông Th không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đến thời điểm này ông đã thanh toán số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng cho ông B chưa nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định ông đã hoàn thành nghĩa vụ với Bình. Mặc dù khi ông Th toán số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông B như nội dung cam kết ngày 09/01/2022 vào ngày 10 tây không có biên nhận nhưng ông B vẫn thừa nhận. Sự thừa nhận này của phía ông B có lợi cho ông Th nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ vào chứng cứ mà ông B cung cấp yêu cầu của ông B là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Tại nội dung cam kết ông Lê Hoài Th viết tay thể hiện thời hạn hai bên thỏa thuận hạn trả cuối cùng

là tháng 4/2022. Do đó, ông B yêu cầu tính lãi từ ngày 01/5/2022 là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Giữa các bên không có thỏa thuận mức lãi nên căn cứ vào khoản 2 Điều 357 Hội đồng xét xử lấy mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để xác định số tiền lãi ông Th phải trả cho ông B.

* Tiền lãi quá hạn từ ngày 01/5/2022 đến ngày 28/4/2023 là 363 ngày: $900.000.000 \text{ đồng} \times 10 \text{ \%/năm} \times 363 \text{ ngày} = 89.507.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền gốc và lãi ông Th phải trả cho ông B là: 989.507.000 (Chín trăm tám mươi chín triệu, năm trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

[4] Đối với yêu cầu duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Căn cứ công văn số 320/CNCD-ĐK, ngày 14/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc xác định: Quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09591 ngày 23/11/2021 cho Lê Hoài Th với tổng diện tích sử dụng là 75m², loại đất ODT. Diện tích đất tọa lạc tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc tỉnh An Giang đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bản Việt – chi nhánh An Giang từ ngày 30/11/2021, chưa đăng ký xóa thế chấp.

Sau khi nhận được công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc Tòa án có công văn số 178/TALX, ngày 17/4/2023 đề nghị Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh An Giang xác định hiện ông Th có thế chấp tài sản trên để bảo đảm nghĩa vụ vay cho Ngân hàng không. Ngân hàng không có văn bản trả lời nhưng cung cấp cho Tòa án Thông báo ngày 13/3/2023 gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc thông báo về việc giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì ông Th đã tắt toán toàn bộ phần nợ vay và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thuộc những trường hợp không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông Th phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông B nên việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết cho việc thi hành án do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông B. Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông B đúng quy định nên ông B được nhận lại tài sản bảo đảm đã nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/QĐ-BPBD, ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Th phải nộp theo quy định pháp luật. Ông B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 126, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 357, Điều 430, 440 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 4 Điều 26 của 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phương B: Buộc ông Lê Hoài Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Phương B số tiền mua lúa tươi còn nợ lại là 989.507.000 (Chín trăm tám mươi chín triệu, năm trăm lẻ bảy nghìn) đồng của “Biên nhận do ông Lê Hoài Th ký ngày 09/01/2022”. Trong đó: Nợ gốc là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và tiền lãi là 89.507.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ để bảo đảm cho việc thi hành án đối với: Quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 601608 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09591), ngày 05 tháng 6 năm 2020 cho Mạc Văn Linh, Nguyễn Thị Vân (Đến ngày 19/11/2021 thì thực hiện đăng ký biến động với nội dung “*Chuyển nhượng cho ông Lê Hoài Th, sinh năm 1993, CMND số 352088917, địa chỉ thường trú ấp Vĩnh Quý, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Theo hồ sơ số 040314.CN.2793*” và ngày 23/11/2021 có điều chỉnh thông tin về số chứng minh nhân dân 352088917 có sai sót, được đính chính lại là CCCD số 089093011186; theo hồ sơ số 040314.DT.2832) với tổng diện tích sử dụng là 75m², loại đất ở tại đô thị. Diện tích đất tọa lạc tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc tỉnh An Giang.

[3] Ông Trần Phương B được nhận lại 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng tiền gửi bảo đảm đã nộp vào tài khoản phong tỏa 70110001033132 chủ tài khoản Trần Phương B; tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang - Phòng Giao dịch Tôn Đức Thắng; địa chỉ: Số 15 đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tại Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/QĐ-BPBD, ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hoài Th phải nộp 41.685.000 (Bốn mươi một triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Phương B được nhận lại 19.500.000 (Mười chín triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001099, ngày 09 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

[5] Về quyền kháng cáo:

Ông Trần Phương B được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án;

Ông Lê Hoài Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định pháp luật.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a 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:

- Đường sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPLX;
- Chi cục Thi hành án dân sự TPLX;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang - Phòng Giao dịch Tôn Đức Thắng;
- Lưu Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bé Thu