TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày: 29-02-2024
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 TÂN PHÚ ĐÔNG – TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Minh Lực.

Ông Nguyễn Văn Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Tuấn Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*:
+ Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1973 (Vắng mặt).
+ Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1973 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 10/02/2023, ông N có thoả thuận bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Đào Văn Đ 01 đám sả của ông N, với diện tích khoảng 5.000m^2 tại ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá 36.000.000 đồng *(Ba mươi sáu triệu đồng)*. Đến ngày 11/02/2023, bà L, ông Đ cho người đến thu hoạch sả, quá trình thu hoạch diễn ra trong khoảng 10 ngày và trong thời gian này bà L chỉ trả cho ông N số tiền

11.000.000 đồng. Đến khi thu hoạch xong, bà L, ông Đ vẫn không trả cho ông N số tiền còn lại. Ông N đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà L, ông Đ vẫn không thực hiện. Đến ngày 24/4/2023, bà L viết cho ông N 01 tờ Giấy hẹn xác định còn nợ lại ông N số tiền 25.000.000 đồng, đồng thời hẹn đến cuối tháng 5 năm 2023 sẽ trả hết cho ông N. Trong giấy hẹn bà L ký tên "Nguyễn Thị Thích" là tên thường gọi của bà L tại địa phương.

Mặc dù đã quá thời gian hứa hẹn, đến nay bà L, ông Đ vẫn không chịu thực hiện việc trả số tiền còn nợ cho ông N. Do đó, ông N khởi kiện, yêu cầu bà L và ông Đ là chồng bà L phải có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền còn nợ 25.000.000 đồng, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, do chỉ có bà L ký giấy hẹn với ông N nên ông chỉ yêu cầu bà L trả cho ông số tiền còn nợ, không yêu cầu ông Đ cùng thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đào Văn Đ đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bà L không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông N có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà L, ông Đ vắng mặt không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc vắng mặt của đương sự tại phiên toà: Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đào Văn Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông N, bà L, ông Đ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N: Ông N yêu cầu bà L trả số tiền mua bán sả còn nợ là 25.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông N đã giao nộp cho Tòa án Bản chính 01 Văn bản được viết tay trên giấy tập học sinh có tiêu đề "Giấy hẹn", có thể hiện nội dung *"Tôi tên: Nguyễn Thị T có mua đám xã của chú Nguyễn Văn N với giá tiền là 36.000.000 ba mươi sáu triệu đồng và trả trước 11.000.000 mười một triệu còn lại 25.000.000 hai mươi lăm triệu đồng Tôi xin hứa cuối tháng 5 tôi hoàn toàn toàn trả hết"*, có thể hiện ngày 24 tháng 4 năm 2023 và có chữ ký và chữ viết mang tên "Nguyễn Thị T". Ngoài ra, ông N còn giao nộp Bản chính 01 văn bản do ông N viết tay, không có tiêu đề với nội dung xin xác nhận "Tên thường gọi của bà L là Nguyễn Thị T"; văn bản này có xác nhận của Trưởng ấp C và Công an xã P,

huyện T, tỉnh Tiền Giang. Số tiền giao dịch khi mua bán là 36.000.000 đồng, ông N trình bày bà L đã trả được 11.000.000 đồng, còn nợ lại 25.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bà L đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà L vẫn cố tình vắng mặt không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì 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 sự phản đối đó. Nếu bà L không thừa nhận số nợ trên thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, bà L vẫn cố tình vắng mặt không có lý do chính đáng, không thể hiện ý chí phản đối chứng cứ và tài liệu mà ông N cung cấp thì phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch mua bán giữa ông N và bà L là có thật, ông N yêu cầu bà L trả số tiền còn nợ 25.000.000 đồng là có cơ sở theo quy định tại Điều 430, Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ: Ông N yêu cầu bà L thực hiện trả số tiền còn nợ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét việc xác định thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên tự thỏa thuận. Bà L vắng mặt nên không thỏa thuận được với ông N. Việc bà L chậm thanh toán nợ là ảnh hưởng đến quyền lợi của bên có quyền do đó yêu cầu của ông N buộc bà L trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430, Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N

Buộc bà Nguyễn Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 25.000.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu đồng),* thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo

quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí:

Bà Nguyễn Thị Bích L phải nộp 1.250.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đào Văn Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N đã được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phú Đông;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thơm