TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ Ŕ** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2025/DS-ST
Ngày: 28 / 02 / 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 THÀNH PHỐ R
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Loan - Thẩm phán
- Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân
  2. Bà Lương Thị Kim Nhung
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.R thuộc trường hợp không tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Ŕ xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 401/2024/TLST- DS ngày 07/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đoàn Việt T**, sinh năm 1981 (Có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: P22 Căn 10 Trần Bạch Đằng, P. An Hòa, TP. R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Số 606A Lâm Quang Ky, P. An Hòa, TP. R, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Đoàn Việt T trình bày:** Vào ngày 23/02/2020 giữa tôi với bà Nguyễn Thị Kim C có ký hợp đồng mua bán tài sản là vật kiến trúc trên đất (dãy nhà trọ 46 căn) với tổng giá trị hợp đồng 1.000.000.000 đồng (Hợp đồng ký kết không có công chứng) việc mua bán và giao nhận tiền có bà Hà Thị Xinh làm chứng nhưng cho đến nay bà Chi cứ lẫn tránh và không muốn giao tài sản cho tôi. Sau khi giao tiền hai bên có thỏa thuận thời gian bàn giao tài sản là 6 tháng kể từ ngày 23/8/2020. Nhưng đến nay bà Chi không bàn giao tài sản theo thỏa thuận.

Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản được ký kết giữa tôi và bà Chi vào ngày 23/2/2020 và yêu cầu bà Chi trả tôi số tiền 1.000.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 23/2/2020 cho đến nay.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Việt T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản được ký kết vào ngày 23/2/2020 và yêu cầu bà Chi trả cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng. Không yêu cầu tính lãi.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:** Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý hợp lệ của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C vắng mặt.

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 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về thủ tục tố tụng: Các đương sự tranh chấp với nhau về việc mua bán tài sản, cụ thể là vật kiến trúc trên đất. Xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản". Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP.R.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng tại phiên tòa hôm nay tiếp tục vắng mặt không lý do. Căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Chi nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản được xác lập ngày 23/02/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 119, diện tích 1790,06 m^2 địa chỉ thửa đất Lâm Quang Ky, phường An Hòa, TP.R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 574691 do UBND TP.R cấp ngày 18/6/2015 đứng tên ông Lại Văn Hưng và bà Trần Ngọc Tài. Giữa ông Hưng, bà Tài và bà Nguyễn Thị Kim C có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, cụ thể bà Chi thuê toàn bộ diện tích đất 1790,06 m^2 nói trên để xây dựng 46 căn nhà trọ. Đến ngày 23/2/2020 bà Nguyễn Thị Kim C chuyển nhượng vật kiến trúc trên đất – 46 căn nhà trọ cho ông Đoàn Việt T với số tiền 1.000.000.000 đồng, thời gian bàn giao là 6 tháng kể từ ngày 23/2/2020 đến ngày 23/8/2020. Hai bên có xác lập hợp

đồng mua bán tài sản bằng giấy tay có chữ ký của bên bán tài sản là bà Nguyễn Thị Kim C, chữ ký của bên mua tài sản là ông Đoàn Việt T và chữ ký của người làm chứng bà Hà Thị Xinh.

Mặt dù ông Thành đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Chi, đồng thời đến thời gian bàn giao tài sản ngày 23/8/2020 mà bà Chi vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng mua bán tài sản và đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Đến ngày 29/12/2020 bà Chi lại tiếp tục chuyển nhượng vật kiến trúc trên đất – 46 căn nhà trọ nói trên cho ông Lâm Quốc Việt. Từ đó, ông Thành khởi kiện bà Chi yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản được xác lập vào ngày 23/2/2020 đồng thời yêu cầu bà Chi trả lại cho ông Thành số tiền 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Theo khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự "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 cho sự phản đối đó". Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà Chi nhưng cho đến nay vẫn không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Theo quy định tại Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán". Và tại khoản 1 Điều 434 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "Thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận. Bên bán phải giao tài sản cho bên mua đúng thời hạn đã thỏa thuận…" Và tại khoản 1, 2 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; 2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng"

[4] Về án phí: Căn cứ Khoản 2 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 thì bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 42.000.000 đồng {36.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 3%)}.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, Điều 266, Điều 233, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 430, Điều 434, khoản 1, 2 Điều 423, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Việt T đối với bà Nguyễn Thị Kim C về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho ông Đoàn Việt T số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

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

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 42.000.000 đồng.

Trả lại cho ông Đoàn Việt T tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 22.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007605 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án TP.R.

4. Quyền kháng cáo**:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.R
- TAND Tỉnh Kiên Giang
- VKSND Tỉnh Kiên Giang
- CQTHA TP.R
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thanh Loan