

Bản án số: 84/2024/DS -ST

Ngày: 19-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự  
về thuê tài sản và mua bán tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ ÔN, TỈNH VĨNH LONG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An.**

**Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Trọng Khôi.**

**2/ Bà Nguyễn Thị Mến.**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thơ** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản và mua bán tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969. (có mặt)**

**2. Bị đơn: Anh Trương Văn N, sinh năm 1983. (vắng mặt)**

Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã V1, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 07/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 25/12/2021 ông có cho anh Trương Văn N thuê 01 căn nhà cấp 4, diện tích 36m<sup>2</sup> tại ấp Vĩnh Lợi, xã Vĩnh Xuân, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để làm vựa cam, thời gian thuê là 02 năm (kể từ ngày 29/9/2021 âm lịch), giá thuê mỗi tháng là 1.200.000đ, chưa kể điện, nước. Thoả thuận mỗi năm trả 02 lần, mỗi lần 06 tháng. Hợp đồng bằng văn bản, ông và anh N ký tên. Thực hiện hợp đồng anh N trả cho ông được 01 năm là: 14.400.000đ, anh N còn nợ 01 năm chưa trả tiền thuê và tiền điện 400kg x 3.000đ/kg=1.200.000đ, cộng tiền thuê nhà, tiền điện anh N còn nợ ông 15.600.000đ.

Ngày 06/10/2022 ông có bán cam cho anh N 6.526kg, giá 9.500đ/kg thành tiền 62.000.000đ, anh N trả được 22.000.000đ, còn lại: 40.000.000đ không trả.

Ngoài ra ông có làm thuê cho anh N, nhiệm vụ cắt cam, ăn công tính đầu tấn, hiện anh N còn nợ tiền công ông: 4.140.000đ chưa trả.

Tổng cộng anh N nợ ông số tiền: 59.740.000đ (*Năm mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Ông đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, sau đó anh N có đến Tòa án thừa nhận số tiền nợ là 59.740.000đ nên giữa hai bên có làm biên bản thỏa thuận đề ngày 19/10/2023. Anh N cam kết hàng tháng sẽ trả cho ông số tiền: 4.000.000đ cho đến khi đủ số tiền nợ.

Sau khi ông rút đơn khởi kiện xong phía anh N có trả cho ông được 02 tháng bằng 7.000.000đ (Ngày 27/10/2023 và ngày 27/11/2023). Nhưng sau đó ngưng cho đến nay không trả tiếp tục nữa mặc dù ông đã yêu cầu và đến gặp anh N rất nhiều lần.

Do anh Trương Văn N có trả cho ông được số tiền 7.000.000đ do vậy ông khấu trừ như sau: Số tiền còn nợ: 59.740.000đ – 7.000.000đ = 52.740.000đ (*Năm mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xem xét, giải quyết buộc anh Trương Văn N có nghĩa vụ trả cho ông số tiền còn nợ là: 52.740.000đ (*Năm mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng*), tôi yêu cầu trả một lần và không tính lãi suất.

Tại văn bản (Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ) ngày 19/8/2024, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh N có nghĩa vụ trả cho ông số tiền còn nợ 52.740.000đ, trong đó gồm tiền thuê đất và tiền mua bán cam. Đối với số tiền ông làm thuê cho anh N 4.140.000đ thì anh N đã trả cho ông xong trong tổng số tiền 7.000.000đ vào các ngày 27/10/2023 và 27/11/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Yêu cầu anh Trương Văn N có nghĩa vụ trả cho ông số tiền thuê tài sản và mua bán tài sản còn nợ tổng cộng là 52.740.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Các chứng cứ mà các bên giao nộp đã được tiếp cận, công khai chứng cứ. Các bên không có ý kiến gì.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Trương Văn N có địa chỉ cư trú ấp V, xã V1, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long trả

lại số tiền thuê tài sản và mua bán tài sản còn nợ. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản và mua bán tài sản”, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[1.2] Bị đơn anh Trương Văn N được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn anh Trương Văn N trả số tiền thuê tài sản và mua bán tài sản còn nợ tổng cộng 52.740.000đ. Phía nguyên đơn ông T có xuất trình hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2021, biên bản thoả thuận ngày 19/10/2023 có chữ ký của anh N. Bị đơn anh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia hoà giải, tham gia phiên tòa nhưng anh N vắng mặt không lý do cũng không có văn bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu của nguyên đơn đưa ra. Nên sự việc thuê tài sản và mua bán tài sản giữa nguyên đơn, bị đơn là sự việc có thật, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng đến nay anh N còn nợ ông T tổng cộng 52.740.000đ. Ông T đã đến đòi nhiều lần nhưng đến nay anh N vẫn chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó việc ông T yêu cầu anh N phải có nghĩa vụ trả số tiền thuê tài sản và tiền mua bán tài sản còn nợ 52.740.000đ, không yêu cầu trả lãi là có lợi cho phía bị đơn và hoàn toàn có căn cứ phù hợp quy định tại các Điều 430, 440, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử xét buộc bị đơn anh N có nghĩa vụ trả nguyên đơn ông T số tiền thuê tài sản và tiền mua bán tài sản còn nợ 52.740.000đ (*Năm mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng*).

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Cụ thể anh N phải nộp  $52.740.000đ \times 5\% = 2.637.000đ$  (*Hai triệu sáu trăm ba mươi bảy ngàn đồng*).

Nguyên đơn không phải chịu án phí nên hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.318.500đ (*Một triệu ba trăm mười tám ngàn năm trăm*

đồng) theo biên lai thu số 0011316 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 430, 440, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn anh Trương Văn N có nghĩa vụ trả nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền thuê tài sản và mua bán tài sản còn nợ tổng cộng là 52.740.000đ (*Năm mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

**2.1.** Buộc anh Trương Văn N có nghĩa vụ nộp 2.637.000đ (*Hai triệu sáu trăm ba mươi bảy ngàn đồng*).

**2.2.** Hoàn trả ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.318.500đ (*Một triệu ba trăm mười tám ngàn năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0011316 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Trà Ôn;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thúy An**