

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CHÂU ĐỨC **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Bản án số: 128/2024/DSST

Ngày: 23/12/2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản
Và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh.

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại Phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 372/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng sang nhượng Ki ốt - Ô, sạp và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”, theo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2024/QĐST-HPT ngày 15/7/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 34/2024/TB-TA ngày 03/12/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 31, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1990.

2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 40, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hoàng T.

Địa chỉ: Tổ 40, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Ngô Thị Hoài Th.

Địa chỉ: Trung tâm Thương mại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Hoàng A.

Địa chỉ: Trung tâm Thương mại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Bà D có mặt; bà H, bà C, ông T, bà Đ, bà Th, ông A vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các văn bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Ngày 01/5/2016, bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị Thúy H có ký hợp đồng về việc bà D sang nhượng cho bà H căn Ki ốt số 6, lô B tại Trung tâm thương mại xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích sử dụng là 7,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng Ô, Sạp do Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại Tân Thành, Trung tâm thương mại Kim Long ký ngày 20/11/2017, vào sổ GCN số: B06/CKL-2012/QSDOS, cấp cho bà Trần Thị D. Giá sang nhượng là 150.000.000 đồng. Do bà H sang nhượng nhiều Ki ốt nên bà H chưa trả tiền cho bà D. Bà D không tính tiền lãi 5 tháng rồi sau đó mới tính tiền lãi hàng tháng, với mức lãi là 1.500.000 đồng/tháng. Thỏa thuận đến ngày 31/7/2019, bà H thanh toán đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà D.

Sau khi ký hợp đồng bà H không sử dụng Ki ốt mà để cho mẹ bà H là bà Huỳnh Thị C và em bà H là ông Nguyễn Hoàng T sử dụng trong 03 năm đầu và không trả tiền cho bà D. Ngày 09/11/2019, bà C có viết giấy nhận nợ bà D số tiền 50.000.000 đồng (là số tiền lãi của 150.000.000 đồng tính từ năm 2016 đến năm 2019).

Sau này bà C có nói miệng hứa với bà D là đầu năm 2023 bà C sẽ trả cả tiền gốc và tiền lãi cho bà D. Bà C sử dụng Ki ốt đến đầu năm 2023 thì đóng cửa Ki ốt cho đến nay.

Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà Trần Thị D yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H thực hiện hợp đồng sang nhượng Ki ốt ngày 01/5/2016 là bà H trả cho bà D số tiền 150.000.000 đồng;

Bà D yêu cầu bà H trả cho bà D tiền lãi từ tháng 1/2022 đến tháng 5/2024 của số tiền 150.000.000 đồng x 29 tháng x 1,2 %/ tháng = 34.800.000 đồng, nhưng nay bà D lấy số tiền là 14.000.000 đồng. Tổng cộng bà D yêu cầu bà H phải trả cho bà D là 164.000.000 (một trăm sáu mươi bốn triệu) đồng.

Bà D yêu cầu bà Huỳnh Thị C trả cho bà D 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền lãi theo giấy mà bà C đã ký nhận nợ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H; bà Huỳnh Thị C vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật nhưng việc giải quyết còn chậm so với thời gian quy định. Về nội dung vụ án: Bà D yêu cầu bà H trả cho bà D tiền nợ gốc và tiền lãi từ việc mua bán Ki ốt - Ô, sạp; Yêu cầu của bà C trả

cho bà D số tiền lãi theo giấy ký nhận của bà C là có cơ sở và phù hợp nên Tòa án cần xử chấp nhận yêu cầu của bà D.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H phải thực hiện hợp đồng sang nhượng Ki ốt - Ô, sạp là trả cho bà D số tiền nợ từ việc sang nhượng Ki ốt - Ô, sạp nên đây là “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản*”;

Bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị C phải trả cho bà D số tiền lãi theo giấy nợ tiền mà bà C đã ký nên đây là “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Nơi cư trú của bà H, bà C là tổ 40, thôn H, xã K, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Hoàng T: Ban đầu, bà D kiện yêu cầu cả ông T cùng bà C trả nợ tiền lãi cho bà D nhưng sau đó bà D chỉ yêu cầu một mình bà C trả nợ lãi cho bà D nên ông T không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng bà H, bà C vắng nên Tòa án xét xử vắng mặt bà H, bà C là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu bà H trả cho bà D số tiền 150.000.000 đồng tiền nợ mua Ki ốt - ô, sạp và 14.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng bà H trả cho bà D là 164.000.000 đồng thấy: Ngày 01/5/2016 bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị Thúy H có ký hợp đồng về việc bà D sang nhượng cho bà H căn Ki ốt - Ô, sạp số 6, lô B tại Trung tâm thương mại xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng Ô, sạp cấp cho bà Trần Thị D do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Tân Thành ký ngày 20/11/2017. Giá sang nhượng là 150.000.000 đồng. Bà H chưa trả tiền cho bà D. Bà D không tính tiền lãi 5 tháng rồi sau đó mới tính tiền lãi hàng tháng, với mức lãi là 1.500.000 đồng/tháng. Thỏa thuận đến ngày 31/7/2019 bà H thanh toán đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà D. Tuy nhiên đến nay bà H chưa trả tiền cho bà D.

Người làm chứng bà Ngô Thị Hoài Th khai là bà Th có ký và ghi họ tên trong giấy Hợp đồng sang nhượng Ki ốt.

Người làm chứng bà Lê Thị Đ khai là bà Diệu có ký làm chứng vào giấy lập ngày 09/11/2019 là đúng sự thật.

Như vậy việc bà D sang nhượng Ki ốt - Ô sạp cho bà H là có giấy tờ hợp đồng. Bà H chưa trả tiền cho bà D nên bà D yêu cầu bà H trả cho bà D số tiền nợ mua Ki ốt - Ô, sạp là 150.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp.

Về tiền lãi mà bà D tính là 150.000.000 đồng x 29 tháng x 1,2 %/ tháng = 34.800.000 đồng, nhưng nay bà D chỉ lấy số tiền lãi là 14.000.000 đồng nên việc bà D yêu cầu bà H trả là: 14.000.000 đồng là phù hợp. Như vậy, bà D yêu cầu bà H trả cho bà D tổng cộng là 164.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp. Do đó căn cứ vào Điều 430; 433, 440; 357; khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D buộc bà Nguyễn Thị Thúy H trả cho bà D số tiền nợ từ việc mua bán Ô, sạp và tiền lãi tổng cộng là 164.000.000 (Một trăm sáu mươi bốn triệu) đồng.

Xét yêu cầu bà C trả cho bà D 50.000.000 đồng tiền lãi thấy:

Theo bà D thì sau khi bà D và bà H ký hợp đồng mua bán Ki ốt thì bà H không sử dụng Ki ốt mà để cho mẹ bà H là bà Huỳnh Thị C và em bà H là ông Nguyễn Hoàng T sử dụng trong 03 năm đầu và không trả tiền cho bà D. Ngày 09/11/2019, bà C có viết giấy nhận nợ bà D số tiền 50.000.000 đồng (là số tiền lãi của số tiền gốc 150.000.000 đồng), ông T có ký vào giấy nợ này.

Như vậy bà D yêu cầu bà C trả cho bà D 50.000.000 đồng tiền lãi theo giấy mà bà C đã ký nhận là có cơ sở và phù hợp. Do đó căn cứ vào Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D buộc bà Huỳnh Thị C trả cho bà D số tiền nợ lãi là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (sau đây viết tắt là DSST) có giá ngạch 164.000.000 x 5% = 8.200.000 (tám triệu hai trăm ngàn) đồng.

Bà Huỳnh Thị C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 430; 433, 440; 357; khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H trả cho bà D số tiền nợ từ việc mua bán Ki ốt - Ô, sạp và tiền lãi tổng cộng là 164.000.000 (Một trăm sáu mươi bốn triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H trả cho bà Lê Thị D số tiền nợ từ việc mua bán Ki ốt và tiền lãi tổng cộng là 164.000.000 (Một trăm sáu mươi bốn triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị C trả cho bà Lê Thị D số tiền nợ lãi là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị C trả cho bà Lê Thị D số tiền nợ lãi là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thúy H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.200.000 (Tám triệu hai trăm ngàn) đồng.

Miễn nộp tiền án phí cho bà Huỳnh Thị C.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23/12/2024), các đương sự có quyền kháng cáo; đối với bà H, bà C vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

(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, 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:

- TAND tỉnh BR - VT;
- VKSND H. Châu Đức;
- Cơ quan THA dân sự H. Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Loan

