

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRI TÔN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 42/2022/DS-ST

Ngày: 28-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN, TỈNH AN GIANG

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lưu Thị Hùng

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Bà Trần Thị Ngọc Phượng;

2. Ông Châu Khon Sốc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Văn Việt là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Diễm-Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Huỳnh Thị Mộng H**, sinh năm 1980 (có mặt); địa chỉ: **Tổ A, ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang**.

2. Bị đơn:

Trần Văn T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Bùi Thúy K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn **Huỳnh Thị Mộng H** trình bày: Vào ngày 22/11/2021 vợ chồng ông **T**, bà **K** có thỏa thuận mua bán lúa lá với bà **H**, số lượng 270 công, mỗi công là 500.000 đồng. Bà **H** đã giao tiền cọc là 135.000.000 đồng (có lập Hợp đồng mua bán cùng ngày). Theo thỏa thuận **T**, **K** phải cho bà **H** biết trước 07 ngày trước khi thu hoạch lúa để kết thúc giá và vợ chồng **T**, **K** phải trả cho bà **H** thêm số tiền chênh lệch 140.000 đồng/công hoặc nếu vợ chồng **T**, **K** muốn bán lúa cho người khác thì phải bồi thường số tiền 140.000 đồng/công, đến ngày kết thúc giá nếu thỏa thuận không xong thì vợ chồng **T**, **K** phải trả số tiền 172.800.000 đồng. Sau khi nhận tiền vợ chồng **T**, **K** không liên lạc với bà **H**, không giao lúa như thỏa thuận và cắt lúa bán cho người khác, đến ngày 14/3/2022 bà **H** có đến nhà đòi tiền thì ông **T** có làm tờ cam kết với nội dung sẽ trả cho bà **H** số tiền 172.800.000 đồng vào ngày 14/4/2022 nhưng không thực hiện. Do ông **T**, bà **K** vi phạm hợp đồng nên bà **H** yêu cầu vợ chồng ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** phải trả số tiền theo thỏa thuận là 172.800.000 đồng.

Bị đơn **Trần Văn T**, **Bùi Thúy K** vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng không ghi nhận được ý kiến.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập bị đơn đến làm việc nhưng bị đơn không chấp hành dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, Tòa án Căn cứ vào khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng Dân sự xác định đây là vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được và quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng trình tự quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn chưa chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự việc vắng mặt là tự từ bỏ quyền chứng minh, tranh tụng của mình nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 172.800.000 đồng phát sinh theo hợp đồng mua lúa lá đã ký kết ngày 22 tháng 11 năm 2021.

Căn cứ theo Hợp đồng thể hiện bà **H** có ký kết hợp đồng mua lúa lá với ông **T**, bà **K** đã giao số tiền đặt cọc 135.000.000 đồng đối với số lượng 270 công, kết thúc giá trước khi cắt 07 ngày. Đến ngày kết thúc giá hai bên không thỏa thuận được giá thì ông **T** phải trả cho bà **H** số tiền 172.800.000 đồng, nếu **T**, **K** muốn bán lúa cho người khác thì phải bồi thường cho bà **H** 140 đồng giá. Thỏa thuận này được hai bên ký kết vào hợp đồng thể hiện thông qua chữ ký của bà **H**, ông **T**

ở mặt trước và chữ ký của bà **K** ở mặt sau hợp đồng. Do đó, hợp đồng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Mặt dù mặt sau của Hợp đồng thể hiện “**Bùi Thúy K** có nhận 135000” không thể hiện là 135.000.000 đồng nhưng cách viết này cũng tương tự với cách viết số tiền 172800 ngàn bên trên và phù hợp với số tiền đã cọc nên có cơ sở xác định bà **K** đã nhận số tiền cọc là 135.000.000 đồng.

Đến ngày kết thúc giá, hai bên thỏa thuận giá không xong, ông **T**, bà **K** đã bán lúa cho người khác. Bị đơn đã nhận đầy đủ tiền đặt cọc nhưng không thực hiện nghĩa vụ giao số lúa như thỏa thuận. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 172.800.000 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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] Về tố tụng: Ngày 11 tháng 5 năm 2022 bà **Huỳnh Thị Mộng H** có đơn khởi kiện yêu cầu ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** trả số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua lúa. Ông **T**, bà **K** cư trú tại **tổ E, ấp T, xã T, huyện T**, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành hoãn phiên tòa lần thứ nhất theo Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST-DS ngày 13/9/2022 và mở lại phiên tòa lần thứ hai nhưng bị đơn tiếp tục vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 22/11/2021 bà **Huỳnh Thị Mộng H** có ký kết Hợp đồng mua lúa lá với ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** với nội dung thỏa thuận ông **T**, bà **K** bán cho bà **H** số lượng lúa là 270 công với giá 500.000 đồng/công, thỏa thuận đến trước thời điểm thu hoạch lúa 07 ngày ông **T**, bà **K** phải thông báo cho bà **H** biết việc cắt lúa để hai bên thỏa thuận lại giá, nếu ông **T**, bà **K** không bán lúa cho bà **H** thì phải bồi thường 140.000 đồng/công, nếu thỏa thuận giá không xong thì ông **T** trả lại cho bên mua số tiền là 172.800.000 đồng và bà **H** đã giao đủ số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng, nhưng đến thời điểm thu hoạch lúa ông **T**, bà **H** không thực hiện đúng như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng không thông báo việc cắt lúa và không giao lúa cho bà **H** lại đem lúa bán cho người khác, dù bà **H** đã nhiều lần tìm cách liên lạc để thực hiện Hợp đồng nhưng ông **T**, bà **K** cố tình vắng mặt dẫn đến việc Hợp đồng không thể thực hiện được.

Xét hợp đồng mua lúa lá lập ngày 22/11/2021 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện; mục đích, hình thức, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các thỏa thuận trong hợp đồng phát sinh hiệu lực và các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Hợp đồng mua lúa lá tuy được lập thành văn bản và có nội dung thể hiện rõ bên bán là ông **T**, bà **K** nhưng chỉ có ông **T** ký tên vào mặt trước hợp đồng, bà **K** không trực tiếp ký tên nhưng tại trang sau của Hợp

đồng được viết tay bà **K** có ký tên xác nhận nội dung có nhận tiền cọc của bà Hằng số tiền 135.000.000 đồng, điều này thể hiện ý chí của bà **K** đồng ý việc mua bán và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán ngày 22/11/2021. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn ông **T**, bà **K** cùng có trách nhiệm phải thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc và tiền bồi thường vi phạm Hợp đồng theo thỏa thuận là có cơ sở.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử nghĩ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 172.800.000 đồng là phù hợp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn Ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch là 5% của số tiền 172.800.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số 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 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 430, Điều 401, khoản 1 Điều 351, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2005;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Huỳnh Thị Mộng H** đối với Ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K**.

2. Buộc ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** trả cho bà **Huỳnh Thị Mộng Hằng** **s** tiền 172.800.000 đồng (một trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Ông **Trần Văn T**, bà **Bùi Thúy K** phải chịu 8.640.000 đồng (tám triệu sáu trăm bốn chục ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Huỳnh Thị Mộng H** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.320.000 (bốn triệu, ba trăm hai chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008411 ngày 19 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, 7a và Điều 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:

- VKSND huyện Tri Tôn;
- THADS huyện Tri Tôn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lưu Thị Hùng

