

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN S  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 08/2023/DS - ST.

Ngày: 26-9-2023

V/v: “ *Tranh chấp nghĩa vụ  
thanh toán trong hợp đồng  
mua bán tài sản* ”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN S, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh K Lít.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đinh Văn Hoát.
2. Ông Nguyễn Hồng Sơn.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Phạm Duy Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2023/TLST-DS ngày 26/4/2023 về việc “ *Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Hoài M.

Địa chỉ: Thôn Trà B, xã Tịnh Tr, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Bị đơn:** Anh Trương Quang Nh.

Địa chỉ: Thôn Làng R, xã Sơn Th, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Hoài M trình bày như sau:*

Vào tháng 8 năm 2022, anh lên xã E, huyện B, tỉnh Đ thuê 2,5 hecta đất (tương đương 50 sào trung bộ) để trồng dưa hấu. Trước ngày 07/01/2023, anh Trương Quang Nh nhiều lần vào diện tích đất trồng dưa hấu của anh xem và đặt vấn đề mua dưa hấu. Sau khi anh Nh kiểm tra diện tích, chất lượng xong, hai bên thống nhất lập bản hợp đồng mua bán dưa hấu và thanh toán tiền như sau:

Tổng diện tích trồng dưa là 50 sào (tương đương 25.000m<sup>2</sup>), anh trừ hao cho anh Nh 02 sào (tương đương 1.000m<sup>2</sup>), diện tích còn lại là 48 sào (tương đương 24.000m<sup>2</sup>), đơn giá 18.000.000 đồng/sào; tổng giá trị là 18.000.000 đồng x 48 sào thành tiền là 864.000.000 đồng.

Sau khi hai bên thỏa thuận, anh Nh đã đặt cọc cho anh số tiền 500.000.000 đồng thanh toán qua chuyển khoản, số tiền còn lại anh Nh hẹn đến ngày 14/01/2023 thu hoạch dưa xong sẽ thanh toán đủ cho anh. Ngày 13/01/2023, anh Nh cho xe và người đến để thu hoạch dưa thì anh không cho, lý do anh Nh chưa thanh toán đủ số tiền còn lại. Sau đó anh Nh gọi điện thoại cho anh đề nghị cho người của anh cắt dưa rồi anh Nh sẽ chuyển tiền, nên anh đồng ý cho cắt dưa. Sau khi cắt hết số lượng dưa hấu và cho chở dưa đi tiêu thụ, đến khoảng 20 giờ cùng ngày anh Nh chuyển khoản cho anh số tiền 150.000.000 đồng, còn 214.000.000 đồng anh Nh chưa thấy chuyển. Một thời gian sau anh đã nhiều lần điện thoại yêu cầu anh Nh thanh toán đủ nhưng anh Nh cứ hứa, trốn tránh không trả.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trương Quang Nh trả cho anh số tiền còn nợ 214.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

*Theo bản tự khai ngày 12/5/2023, biên bản đối chất ngày 14/6/2023 của bị đơn anh Trương Quang Nh trình bày như sau:*

Ngày 07/01/2023, giữa anh và anh Nguyễn Hoài M có ký kết hợp đồng mua bán dưa hấu với diện tích trồng dưa là: 48 sào, giá tiền 18.000.000 đồng/01 sào như anh Nguyễn Hoài M khai là đúng. Hai bên ước lượng số tiền khoảng 800.000.000 đồng đến 850.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, anh có đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho anh M, số tiền còn lại khi cắt dưa hấu đi tiêu thụ xong anh sẽ thanh toán đủ. Đến ngày 13/01/2023, anh cho người đến cắt dưa và có chuyển khoản cho anh M thêm 150.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi cắt và chở dưa hấu đi tiêu thụ, anh thấy dưa hấu của anh M bán cho anh không chất lượng và cũng không đủ diện tích 48.000m<sup>2</sup> (01 sào tương đương 1.000m<sup>2</sup>) nên anh không đồng ý theo yêu cầu của anh M là buộc anh còn phải thanh toán cho anh M số tiền 214.000.000 đồng. Đồng thời anh yêu cầu anh M còn phải hoàn trả lại cho anh số tiền 236.000.000 đồng, vì anh đã đưa dư tiền so với diện tích dưa hấu của anh M bán cho anh. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

*Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn: Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Trương Quang Nh còn phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoài M số tiền 214.000.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng sự; Điều 430, Điều 433, Điều 434 và Điều 440 Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trương Quang Nh phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Thẩm quyền thụ lý, giải quyết: Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn anh Nguyễn Hoài M cung cấp có tại hồ sơ vụ án, khởi kiện anh Trương Quang Nh trú tại: Thôn Làng R, xã Sơn Th, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân huyện S thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy việc anh Nguyễn Hoài M khởi kiện yêu cầu anh Trương Quang Nh phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua dưa hấu theo hợp đồng mua bán lập ngày 07/01/2023 còn nợ 214.000.000 đồng, nên xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản*” quy định tại Điều 430 của Bộ luật Dân sự, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3]. Xét yêu cầu của anh Nguyễn Hoài M buộc anh Trương Quang Nh phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền 214.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 07/01/2023, giữa anh Nguyễn Hoài M (bên bán) và anh Trương Quang Nh (bên mua) có ký kết hợp đồng mua bán tài sản (mua bán dưa hấu) tại xã E, huyện B, tỉnh Đ (nơi anh M thuê đất) là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội với số tiền 864.000.000 đồng là có thật. Theo thỏa thuận của các bên, anh Nh đã đặt cọc trước 500.000.000 đồng, và vào ngày 13/01/2023 anh Nh chuyển khoản tiếp cho anh M

150.000.000 đồng, tổng cộng là 650.000.000 đồng, số còn lại 214.000.000 đồng sau khi anh Nh thu hoạch xong sẽ trả đủ cho anh M. Nhưng sau khi anh Nh thu hoạch, tiêu thụ dưa hấu xong thì không chịu thanh toán số tiền còn nợ cho anh M. Nhiều lần anh Nguyễn Hoài M đến hỏi nợ nhưng anh Trương Quang Nh trốn tránh không chịu trả.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoài M yêu cầu Tòa án buộc anh Trương Quang Nh phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền còn nợ 214.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hoài M, buộc anh Trương Quang Nh có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoài M số tiền còn nợ 214.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với Điều 351, Điều 440 Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét yêu cầu của anh Trương Quang Nh, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong ngày 07/01/2023, anh đã nhiều lần đến nơi trồng dưa hấu của Nguyễn Hoài M xem, kiểm tra diện tích, chất lượng của dưa hấu, sau đó anh thống nhất lập hợp đồng mua bán dưa hấu với nội dung “...với diện tích khoản 48 sào với số tiền là 18.000.000<sup>d</sup> trên 1 sào, ước lượng số tiền khoản 800.000.000<sup>d</sup> đến 850.000.000<sup>d</sup>...”. Như vậy, trong hợp đồng đã thể hiện: diện tích trồng là 48 sào; giá mỗi sào là 18.000.000 đồng; tổng giá tiền ước lượng từ 800.000.000 đồng đến 850.000.000 đồng là thực tế, trong hợp đồng trên không thể hiện việc mua bán dưa hấu bằng diện tích (sào bằng 1.000 m<sup>2</sup>) như anh Nh khai. Mặt khác, ngay sau khi thống nhất mua anh cũng đã đặt cọc trước cho anh M 500.000.000 đồng, sau khi thu hoạch anh cũng chuyển khoản trả cho anh M 150.000.000 đồng nữa mà không có ý kiến gì về diện tích đất trồng và chất lượng của dưa hấu. Điều đó chứng tỏ anh đã thống nhất mua dưa hấu của anh Nguyễn Hoài M với giá tiền 864.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh và buộc anh phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 214.000.000 đồng cho anh Nguyễn Hoài M là có căn cứ phù hợp với Điều 351, Điều 440 Bộ luật Dân sự.

Đối với phần yêu cầu buộc anh M còn phải trả lại cho anh số tiền 236.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 27/6/2023, anh có đơn phản tố buộc anh M hoàn trả lại cho anh số tiền 236.000.000 đồng. Tòa án đã Thông báo cho anh biết để yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật nhưng anh không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này, anh có quyền khởi kiện anh Nguyễn Hoài M bằng một vụ án khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Buộc anh Trương Quang Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*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, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 351, Điều 430, Điều 433, Điều 434 và Điều 440 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nguyễn Hoài M, buộc anh Trương Quang Nh phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoài M số tiền 214.000.000 đồng (*Hai trăm mười bốn triệu đồng*).

2. Về án phí: Buộc anh Trương Quang Nh phải nộp 10.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 5.350.000 đồng tiền tạm ứng phí cho anh Nguyễn Hoài M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005041 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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, 7, 7a, 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện S;
- Phòng KTNV&THA Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện S;
- Lưu hồ sơ vụ án + Ấn văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA  
(Đã Ký)**

**Đinh K Lít**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TÒA PHIÊN TÒA**

**Đinh Văn Hoát Nguyễn Hồng Sơn**

**Đinh K Lít**



**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đình K Lít**