

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 35/2018/DS-ST

Ngày: 27-9-2018

V/v tranh chấp thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tiên

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Lê Thị Thanh Cường.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thủy Sơn Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2018/TLST-DS, ngày 25/01/2018 về “*Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2018/QĐXXST-DS, ngày 23/7/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2018/QĐST-DS, ngày 15/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H.

Địa chỉ: Tổ 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Châu G, sinh năm 1970; trú tại: 09 đường P, tổ 9, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018) (Có mặt).

Bị đơn: Chị Lê Thị Lệ H và anh Phạm Đình T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 1, xã I, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Hà Thị T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 01 năm 2018, lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H do ông Nguyễn Châu G làm đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Tháng 12 năm 2016 vợ chồng ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H một lô đất ở, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 61 tại Tổ 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) anh T, chị H đã trả được 2.300.000.000đ còn nợ lại 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Vợ chồng anh T và chị H viết giấy hẹn nợ sẽ trả đủ số tiền 200.000.000đ vào ngày 20/02/2017. Khi viết giấy nhận nợ có chị Hà Thị T là người đứng ra cam kết sẽ trả toàn bộ số nợ nếu anh T chị H không trả. Đến nay ông T bà H đã hoàn tất toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và chị H nhưng anh T chị H không trả số tiền còn nợ cho ông T bà H và chị T cũng không trả nợ thay như cam kết. Vì vậy ông T bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H phải trả số tiền 200.000.00đ và tiền lãi từ ngày 21/02/2017 cho đến nay với mức lãi suất là 0,75%/tháng. Trường hợp anh T chị H không trả thì chị Hà Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả thay của người bảo lãnh.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai tại hồ sơ bị đơn anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H trình bày:

Tôi có gặp chị Hà Thị T đứng hộ giấy tờ nhà đất để vay ngân hàng, chị T nói vay ra cho vợ chồng tôi 40.000.000đ. Trong quá trình làm giấy tờ chị T mua đất của vợ chồng ông Nguyễn Hoài T, chị T có nói vợ chồng tôi đứng tên bìa đỏ hộ cho chị T là đất của ông Nguyễn Hoài T. Khi vợ chồng tôi đứng tên trên bìa đỏ thì ông G có nói vợ chồng tôi viết giấy nợ cho ông Nguyễn Hoài T là 200.000.000đ. Trong giấy tờ đó chị Hà Thị T có ghi rõ nếu vợ chồng tôi không trả thì chị Hà Thị T có trách nhiệm trả số tiền trên, nếu chị T không trả thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Khi vợ chồng tôi đứng tên bìa đỏ đi vay ngân hàng song đã đưa tiền đầy đủ khoản tiền vay trong ngân hàng ra là 2.400.000.000đ đã đưa đủ số tiền đó cho chị T, còn chị T có trả cho ông Nguyễn Hoài T không thì tôi không biết. Giấy nợ vợ chồng tôi viết cho ông Nguyễn Hoài T không phải vợ chồng tôi nợ là chị Hà Thị T nợ, chị Hà Thị T có nói với vợ chồng tôi, vợ chồng tôi cứ viết đi sau này người ta có hỏi vợ chồng tôi thì nói vợ chồng tôi trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị T vắng mặt trong suốt quá trình xét xử nên không có lời khai tại hồ sơ.

Kiểm sát viên có ý kiến phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục tố tụng quy định, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp. Đối với nguyên đơn, đã chấp hành đầy đủ pháp luật tố tụng theo quy định, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không chấp hành đầy đủ và nghiêm túc pháp luật tố tụng dân sự, khi không có mặt tại Tòa án theo quy định. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự tại phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

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:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn thành phố Pleiku nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

[2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không chấp hành đầy đủ, không đến Tòa án làm việc. Đến phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Đối với các bị đơn có đến Tòa án tham gia hòa giải, trình bày lời khai, nhưng sau đó đã không chấp hành. Điều này thể hiện ý thức chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không nghiêm túc, không tôn trọng pháp luật, đã từ chối quyền được chứng minh phản đối yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử, giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Hà Thị T, anh T, chị H phải chịu mọi hậu quả của việc vắng mặt theo quy định tại khoản 25 Điều 70 và Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn là anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H trả số tiền 200.000.000đ. Xét thấy anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H đều thừa nhận có viết, ký giấy nhận nợ số tiền 200.000.000đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nói do chị Hà Thị T nhờ đứng hộ nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Giấy nhận nợ xác nhận chị H anh T phải trả nợ và hẹn đến ngày 20/02/2018 trả hết số nợ nhưng đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ như cam kết. Vì vậy cần buộc vợ chồng anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Hằng phải trả số tiền 200.000.000đ cho ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H,

[4] Nguyên đơn yêu cầu tính lãi để buộc các bị đơn phải thanh toán tiền lãi là 0,75%/tháng. Xét giao dịch giữa các bên đương sự được xác lập trước ngày 01/01/2017 nhưng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, nên HĐXX áp dụng quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. Việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi số tiền chậm thanh toán là phù hợp quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự. Thời hạn tính lãi sẽ được tính từ ngày 21/02/2017 đến nay (27/9/2018) là 19 tháng 06 ngày. Nên tiền lãi sẽ là 200.000.000đ x 0,75%/tháng x 19 tháng 06 ngày = 28.800.000đ. Do đó cần

buộc các bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc 200.000.000đ; tiền lãi chậm thanh toán là 28.800.000đ; tổng cộng là: 228.800.000đ.

[5] Trong giấy nhận nợ chị Hà Thị T ký với tư cách người cam kết với nội dung: “Nếu vợ chồng Phạm Đình T. Hằng không trả thì tôi Toan hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Đây là một thỏa thuận về bảo đảm, bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ của người có nghĩa vụ đối với người có quyền theo quy định tại Điều 335 và Điều 342 của Bộ luật dân sự. Vì vậy trong trường hợp anh T chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì chị Hà Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T chị H.

[6] Về tiền án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 3; các Điều 275, 280, 335, 342, 500, 501, 502, 503, điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; các Điều 70, 91, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Buộc anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H phải liên đới trả cho ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H tổng số tiền 228.800.000đ. Trong đó tiền gốc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); tiền lãi là 28.800.000đ.

Trường hợp anh T chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì chị Hà Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T chị H.

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 của số tiền phải thi hành án tương ứng thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 143, 144, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Ông Nguyễn Hoài T và bà Dương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.412.500đ (Năm triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 0003199, ngày 25/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Buộc anh Phạm Đình T và chị Lê Thị Lệ H phải liên đới nộp 11.440.000đ (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 Gia Lai;
- VKSND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Hoàng Văn Tiến