

Bản án số: 17/2019/DSST

Ngày 24/5/2019.

*“V/v Tranh chấp yêu cầu  
thực hiện nghĩa vụ thanh  
toán của hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh Cường.

2. Bà Doãn Thị Lệ.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 75/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2018 về việc *“Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

**1/Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 12, phường H, TP P, tỉnh G. Có mặt.

**2/Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị Th, sinh năm 1982; Địa chỉ: phường Hội Phú, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2018. Có mặt.

**3/Bị đơn:** Ông Trần Minh T, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 15 nay đổi thành Tổ 4, phường S, TP P, tỉnh G. Ông Tú, bà Thủy. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2018, bản tự khai và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị Th trình bày:

Ngày 03/5/2017 Nguyên đơn là bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn là ông T và bà Th thừa đất số 852, tờ bản đồ 34, diện tích đất 677m<sup>2</sup>, địa chỉ đất: Làng Ta Tung, xã Chư Á, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai. Giá chuyển nhượng 735.000.000 đ, bị đơn trả trước 400.000.000 đ cho nguyên đơn để làm bì đồ sang tên cho bị đơn, số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là 335.000.000 đ. Hai bên có viết “*Giấy nợ tiền mua đất còn lại*” đề ngày 03/5/2017 và bị đơn cam kết sẽ trả nợ trong vòng 24 tháng, ngoài ra hai bên thỏa thuận hết hạn không trả được số tiền còn nợ thì bị đơn phải sang tên thừa đất trên cho nguyên đơn, nhưng mới đến ngày 15/5/2017 bị đơn đã mang bì đồ thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp chi nhánh TP. Pleiku, Gia Lai khi chưa trả nợ mà không có sự đồng ý của bà Xuân, nay bị đơn không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Khi nguyên đơn phát hiện ra hành vi vi phạm của bị đơn, thì nguyên đơn đã nhiều lần tìm bị đơn để đòi nợ nhưng bị đơn cố tình trốn tránh không trả nợ.

Do bị đơn đã vi phạm cam kết tài sản bảo đảm trả nợ không còn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền mua đất còn nợ là 335.000.000đ trước hạn khi khởi kiện, nhưng đến phiên tòa hôm nay thì cũng đã quá hạn trả nợ và không yêu cầu tính lãi.

Đối với bị đơn ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho ông T, bà Th theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông T, bà Th không đến Tòa làm việc nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai:

Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bị đơn đã vi phạm cam kết tài sản bảo đảm trả nợ không còn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ do nhận chuyển nhượng đất là 335.000.000 đồng trước hạn khi khởi kiện, nhưng đến phiên tòa hôm nay thì cũng đã quá hạn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí, nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

## **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 hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa, Tòa án sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị X có đơn yêu cầu tòa án giải quyết “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th là bị đơn có nơi đăng ký HKTT: Tổ 15,

phường Tây Sơn, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn là ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X yêu cầu ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 335.000.000đ trước hạn khi khởi kiện, nhưng đến phiên tòa hôm nay đã quá hạn. Xét chứng cứ “*Giấy nợ tiền mua đất còn lại*” mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng dân sự được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật về hình thức và nội dung nên có giá trị và được pháp luật bảo vệ.

Nội dung trong “*Giấy nợ tiền mua đất còn lại*” thể hiện bị đơn ông Tú còn nợ nguyên đơn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 335.000.000 đồng và cam kết trả nợ trong vòng 24 tháng ( đến ngày 03/5/2017), khi hết hạn trả nợ không trả được nợ thì vợ chồng ông Tú phải phải sang tên thửa đất nhận chuyển nhượng cho bà Xuân, nhưng mới đến ngày 15/5/2017 ông T, bà Thđã vi phạm cam kết mang thửa đất trên đi thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh TP. Pleiku, Gia Lai để vay số tiền 500.000.000 đồng, ngày 26/3/2018 Ngân hàng đã ra thông báo xử lý tài sản để thu hồi nợ, đến ngày 11/5/2018 thửa đất đã được bán để Ngân hàng thu hồi nợ.

Từ những chứng cứ trên cho thấy rằng vợ chồng ông T, bà Thđã vi phạm cam kết, tài sản đảm bảo trả nợ không còn nên bà yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả nợ số tiền 335.000.000 đồng trước hạn tính thời điểm khởi kiện, tại phiên Tòa đã quá hạn là có cơ sở và được chấp nhận.

[3] Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng theo trình tự giải quyết vụ án dân sự, nhưng bị đơn ông T, bà Thkhông đến Tòa để trình bày ý kiến, điều này thể hiện bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình và mặc nhiên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong Tỏa tài sản ở nơi gửi giữ*” số: 02/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 25 tháng 6 năm 2018 mà Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai áp dụng theo đơn yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu thay đổi, hủy bỏ, nên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên được giữ nguyên cho đến khi được hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

[5] Về lãi suất không yêu cầu nên không xem xét

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; Điều 91; Điều 92; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Điều 274; Điều 275; Điều 280; Điều 351; Điều 352; Điều 353; Điều 357; Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015;

**Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- Buộc ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th phải trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 335.000.000 đồng (ba trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cho đến khi Quyết định này bị hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thu Th phải chịu 16.750.000 đồng (mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 8.375.000 đồng (tám triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003512 ngày 04/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo 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; Điều 7 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

**Nơi nhận:**

-TAND tỉnh Gia Lai;

-VKSND TP.Pleiku;

-Các đương sự.

-Chi cục THADS TP. Pleiku;

-Lưu hồ sơ vụ án.

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

