

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
TP. Đ

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

Bản án số: 25/2018/DS-ST

Ngày: 29-11-2018

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N
THÀNH PHỐ Đ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Công Hoan

Các hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Bá Tiến
Ông Nguyễn Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Bạt Hào - Thư ký Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đ.

Ngày 29/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N Tp Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về: “*Tranh chấp đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số /2018/QĐST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trịnh T H – sinh năm 1991
Trú tại: nhà số 3, đường số 4, khu dân cư P, phường A, quận S, TP Đ
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hà K – Văn phòng Luật sư H - Thuộc Đoàn luật sư TP Đ.

- **Bị đơn:** Ông Lò H, sinh năm: 1981 và bà Phan A – sinh năm 1978
Địa chỉ: Công ty CP Công Mỹ Nghệ tầng 19, khách sạn K, lô 20 đường A 2, quận N, TP Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2018, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trịnh T.H trình bày:

Vào ngày 05/01/2018, giữa bà và vợ chồng ông Lò H , bà Phạm A ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A6-2, tờ bản đồ số Harbour Ville, địa chỉ khu phức hợp đô thị, thương mại, dịch vụ cao tầng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 185471 cấp ngày 31/10/2012. Tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất nên trên là 25.020.000.000đ, Vợ chồng ông H đặt cọc cho bà số tiền

500.000.000đ. Đến ngày 31/01/2018 giữa bà và ông H đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất này tại văn phòng công chứng Phạm Văn Hùng. Qua đó vào ngày 31/01/2018 ông H chuyển khoản thanh toán hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào tài khoản của bà tại Ngân hàng quân đội với số tiền là 22.000.000.000đ.

Hiện nay ông H còn thiếu lại bà số tiền chưa thanh toán tiền đất là 2.520.000.000đ. Từ đó đến nay bà đã nhiều lần yêu cầu ông H trả số tiền còn thiếu lại nhưng ông H không trả. Sau đó ông H có viết giấy cam kết đến ngày 23/3/2018 sẽ trả số tiền trên và tiền lãi phát sinh là 49.000.000đ cho bà nhưng tới nay ông H và bà A vẫn không trả cho bà số tiền nêu trên.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà A có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 2.520.000.000đ.

Tại phiên tòa, bà Trịnh T H không yêu cầu tính lãi với số tiền trên. Sau này khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông H và bà A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì sẽ áp dụng mức lãi theo quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày của nguyên đơn.

Bị đơn ông L H và bà Phạm A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, nhưng ông H và bà A không có bản trình bày. Do đó Tòa án không biết được quan điểm của vợ chồng ông H về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tòa án không tiến hành hòa giải được.

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] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung, ông L H và bà Phạm A phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 05/01/2018, giữa bà Trịnh T H và vợ chồng ông L H, bà Phạm A ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A6-2, tờ bản đồ số Harbour Ville, địa chỉ khu phức hợp đô thị, thương mại, dịch vụ cao tầng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 185471 cấp ngày 31/10/2012 với giá là 25.020.000.000đ, Hiện nay ông H và bà A còn nợ lại bà H số tiền 2.520.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H yêu cầu tòa án tuyên buộc ông H và bà A phải trả cho bà T. H số tiền 2.520.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông H, bà A vẫn cố tình trốn tránh, không có bản trình bày và không

tham gia các phiên hòa giải. Do đó Tòa án không biết được quan điểm của nguyên đơn về việc giải quyết vụ án. Điều này cho thấy ông H và bà A không có thiện chí trả lại số tiền còn thiếu cho bà T.H điều đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu chứng cứ mà bên nguyên đơn cung cấp, HĐXX xét thấy có đủ cơ sở để áp dụng Điều 275, 280 Bộ luật Dân sự tuyên buộc ông L.H và bà Phạm A phải có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh T.H số tiền còn thiếu từ việc nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất là 2.520.000.000đ là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi. Sau này, khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông L.H và bà Phạm A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì sẽ áp dụng mức lãi theo quy định pháp luật. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[3] Về Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh T.H đối với ông L.H và bà Phạm A được HĐXX chấp nhận nên ông H và bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $72.000.000đ + (520.000.000đ \times 2\%) = 82.400.000đ$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 275, 280, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh T.H đối với ông L.H và bà Phạm A

Tuyên xử:

[1] Buộc ông L.H và bà Phạm A phải trả cho bà Trịnh T.H số tiền 2.520.000.000đ (hai tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng)

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L.H và bà Phạm A phải chịu 82.400.000đ (tám mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng).

[4] Bà Trịnh T.H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.460.000đ theo biên lai thu số 0001764 ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đ.

[5] 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Đương sự
- Chi cục THADS quận N,
- VKSND quận N
- Lưu hồ sơ.

Trần Công Hoan