TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIO LINH** TỈNH QUẢNG TRỊ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-ST.
Ngày: 14/5/2025.
V/v "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng ủy quyền "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIO LINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Xuân Tạo và bà Nguyễn Thị Hường.

- *Thư ký phiên tòa*: ông Lê Thanh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Gio Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2024/TLST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXX-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn*: ông Trần Xuân Đ , sinh năm 1967 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1968;

Đều trú tại địa chỉ: thôn 5, xã GH, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- *Bị đơn*: bà Trần Thị K, sinh năm 1971;

Địa chỉ: thôn X, xã V (nay là khu phố X, thị trấn C), huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu làm các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và quen biết với Trần Thị K, sinh năm 1971, CCCD số 040171010841, địa chỉ: thôn X, xã V, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị nên ông Trần Xuân Đ và Bùi Thị T có nhờ bà K giúp. Để thuận lợi cho việc giải quyết công việc, ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T đã ký Hợp đồng ủy quyền với bà Trần Thị K ngày 13/3/2023, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trường Sinh, tỉnh Quảng Trị, với nhiều nội dung ủy quyền trong đó

có nội dung bà K được chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11 địa chỉ Thôn 5, xã GH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 029363 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 23/9/2022 mang tên Trần Xuân Đ và Bùi Thị T . Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, bà Trần Thị K đã chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11 địa chỉ Thôn 5, xã GH cho người khác. Sau khi biết bà K đã chuyển nhượng thửa đất của nguyên đơn cho người khác mà chưa chuyển tiền bán đất tiền bán đất cho ông Đ và bà T, trong khi nguyên đơn có nguyện vọng lấy lại thửa đất nên vào ngày 10/11/2023, bà Trần Thị K đã viết giấy "Tờ trình và cam kết" với nội dung sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên về và cam kết ngày 20/11/2023 sẽ trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) sẽ trả vào dịp gần nhất. Trên cơ sở đó, nguyên đơn đã vay mượn tiền để nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11 địa chỉ Thôn 5, xã GH (hiện đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Xuân Đ và Bùi Thị T vào ngày 22/12/2023) trong khi bà K chưa trả tiền cho nguyên đơn theo cam kết. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà K trả lại tiền nhưng đến nay bà K chưa trả. Do bà K vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị K phải trả toàn bộ số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) cho nguyên đơn theo đúng nội dung "*Tờ trình và cam kết*" ngày 10/11/2023 mà bà K đã cam kết.

Về phía bị đơn: sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, bà K không có ý kiến liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn cũng như không tham gia vào các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử; người tham gia tố tụng là đúng quy định. Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng các quy định về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trong quá trình tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 274, 275, 280 Bộ luật dân sự (BLDS) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng. Về án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS, khoản 2 Điều 26

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền là 650.000.000 đồng từ việc bị đơn đã bán nhà và đất của nguyên đơn thông qua hợp đồng ủy quyền . Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng ủy quyền* ".

[2] Về thẩm quyền giải quyết: bị đơn bà Trần Thị K có đăng ký nhân khẩu thường trú tại thôn X, xã V(nay là khu phố X, thị trấn C), huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị . Quá trình xác minh thì bà Trần Thị K có đăng ký tạm trú tại K113/01 P, tổ 79, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng từ ngày 09/4/2024 đến ngày 01/01/2025, nhưng trong thời gian tạm trú, bà K cũng không sinh sống tại địa chỉ đã đăng ký tạm trú và cũng không biết đi đâu, làm gì. Quá trình xác minh tại công an thị trấn C thì từ 01/01/2025 đến nay bà K có đăng ký thường trú khu phố X, thị trấn C nhưng không còn cư trú tại địa phương không rõ đi đâu, làm gì và không có thông tin xuất cảnh của bà K. Do đó căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại Điều 5 và 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì, "…*trường hợp người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nơi cư trú làm cho người khởi kiện không biết nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện…. thì Tòa án giải quyết theo thủ tục chung*" nên Tòa án nhân dân huyện Gio Linh thụ lý giải quyết là đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Gio Linh đã cấp tống đạt hợp lệ bằng hình thức niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của BLTTDS nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4]. Về nội dung vụ án:

Ngày 13/3/2023, nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị K, hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại phòng Công chứng Trường Sinh, tỉnh Quảng Trị với phạm vi ủy quyền có nội dung bà Trần Thị K được quyền chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11 địa chỉ Thôn 5, xã GH mang tên Trần Xuân Đ và Bùi Thị T. Trên cở sở của hợp đồng ủy quyền, bà Trần Thị

K đã chuyển nhượng tài sản của ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T nhưng bà K chưa chuyển giao tiền đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T. Do chưa có tiền trả lại, trong khi ông Đ, bà T có nguyện vọng lấy lại thửa đất nên nên ngày 10/11/2023, bà Trần Thị K đã viết "Tờ trình và cam kết" với nội dung cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) về và cam kết ngày 20/11/2023 sẽ trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) sẽ trả vào dịp gần nhất. Tin tưởng sự cam kết của bà K nên ông Đ, bà T đã vay mượn tiền ra để nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11 địa chỉ Thôn 5, xã GH từ người đã nhận chuyển nhượng.Tuy nhiên, đến ngày 20/11/2023, bà K không trả 150.000.000 đồng lần 1 cho ông Đ, bà T và từ đó cho đến nay bà Trần Thị K chưa trả tiền cho ông Đ và bà T mặc dù phía ông Đ, bà T đã liên lạc bằng điện thoại yêu cầu trả tiền.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị K không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án nhân dân huyện Gio Linh đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ viết và chữ ký trong "Tờ trình và cam kết" ngày 10/11/2023 với các tài liệu so sánh là các bản tự khai và biên bản làm việc có chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị K được thu thập tại Công an huyện Gio LinhNgày 11/3/2025, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Trị ban hành Bản kết luận giám định số 106/KL-KTHS kết luận: *"Chữ ký, chữ viết đứng trên Trần Thị K trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị K trên mẫu so sáng ký hiệu từ M1 đến M5 do cùng một người ký, viết ra*". Căn cứ vào khoản 1, 2 và 4 Điều 91 BLTTDS khẳng định chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp là hợp lệ. Do đó, có căn cứ để khẳng định bà Trần Thị K đã tự nguyện cam kết sẽ trả số tiền 650.000.000 đồng của ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T.

Như vậy, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp và gây thiệt hại đối với nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 1 Điều 280 BLDS: *"Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn..*, do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 650.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5]. Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về chi phí tố tụng: bị đơn bà Trần Thị K phải chịu 6.200.000 đồng tiền chi phí giám định. Nguyên đơn không phải chịu chi phí giám định.

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 4 Điều 91 và khoản 2 Điều 92, Điều 159, 161, khoản 1 Điều 192, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân tụng; các Điều 274, 275, 278, 280 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn bà Trần Thị K phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu*) đồng theo "Tờ trình và cam kết" ngày 10/11/2023 .

[2] Về chi phí tố tụng: bị đơn bà Trần Thị K phải chịu 6.200.000 đồng tiền chi phí giám định. Bà Trần Thị K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T 6.200.000 đồng tiền chi phí giám định mà nguyên đơn đã nộp.

[3] Về án phí: bị đơn bà Trần Thị K phải chịu 30.000.000 đồng án phí DSST.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp nộp 15.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/2023 số 0000374 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án này 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.

[4]. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án , bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Gio Linh;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Gio Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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