TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:102/2022/DS-PT
Ngày: 10/3/2022
Về việc Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn Tuấn
2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Kim Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 296/2021/TLPT-DS ngày 24/12/2021, về việc "Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 130/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Toà án nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 395/2022/QĐ-PT ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị U, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 497 đường KVC, phường LĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh T, Công ty Luật TNHH TKH, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 19/60 đường số A, khu phố B, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Lại Văn B, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 67 đường BDL, khu phố C, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1974

Địa chỉ: 497 đường KVC, phường LĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Bà Trịnh Thị U, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 497 đường KVC, phường LĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phan Thanh Q, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 270 Chu Văn An, Phường 26, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Ông Lại Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2020, bản tự khai, các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Trịnh Thị U trình bày:

Bà và ông Phạm Ngọc A (chồng của bà U) được quyền sử dụng đất 3.911m^2, thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã BHH, huyện BC (nay là quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2364QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 07/01/1999, đăng ký, thay đổi ngày 16/01/2015.

Ngày 29/3/2016, bà và ông A ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Phan Thanh Q đại diện có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số 05495, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2016 và số 20405, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016, với nội dung: Ông A và bà ủy quyền cho ông Q thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã BHH, huyện BC (nay là quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2364QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 07/01/1999, đăng ký, thay đổi ngày 16/01/2015. Trong hợp đồng ủy quyền trên, không có nội dung ủy quyền cho ông Q được trực tiếp nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng hay các khoản tiền khác.

Ngày 09/11/2016, ông Q đại diện cho bà và ông A thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lại Văn B tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà và ông A đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ cần thiết để ông B thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận cho ông B. Các thủ tục chuyển nhượng đất đến nay đã hoàn tất và ông B đã nhận đất sử dụng. Bà đã nhận 3.000.000.000 đồng do ông B thanh toán, hai bên có lập biên nhận nhưng ông B giữ. Tuy nhiên, ông B chưa thanh toán cho bà và ông A hay người đại diện là ông Q số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 7.000.000.000 đồng.

Sau nhiều lần khất nợ, ngày 18/10/2017 ông B có lập bản cam kết trả nợ dứt điểm cho bà và ông A số tiền 7.000.000.000 đồng vào ngày 08/12/2017. Do là bạn bè thân thiết và nhiều lần ông B hứa hẹn trả nợ nên bà cũng để cho ông B có cơ hội thanh toán nhưng đến nay ông B cũng không thanh toán. Do đó, bà yêu cầu ông B phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 7.000.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền còn thiếu với mức lãi suất là 7%/năm tính từ ngày 09/12/2017 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án.

Tại các bản tự khai ngày 04/9/2020, 12/10/2020, biên bản ghi nhận ý kiến ngày 31/8/2020, biên bản hòa giải ngày 13/10/2020, bị đơn ông Lại Văn B trình bày:

Ông Phan Thanh Q là người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị U và ông Phạm Ngọc A theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số 05495, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2016 và số 20405, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016, với nội dung: quản lý, trông coi, đo vẽ, tách thửa, xin phép xây dựng, thủ tục hoàn công và đăng ký quyền sở hữu (đối với nhà ở hoặc công trình xây dựng trên đất), cho thuê, cho mượn, góp vốn, cầm cố, thế chấp (thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên B hoặc bên thứ ba do bên B quyết định), ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A đối với diện tích đất 3.911m^2, tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã BHH, huyện BC (nay là quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2364QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 07/01/1999, đăng ký, thay đổi ngày 16/01/2015.

Ngày 03/01/2017, ông Phan Thanh Q ủy quyền lại cho bên thứ ba là ông theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số 0109 ngày 03/01/2017, với nội dung ủy quyền giống

như hợp đồng ủy quyền mà bà U ủy quyền cho ông Q. Do thủ tục giấy tờ đất làm khó khăn nên ông Q đã bán cho ông toàn bộ phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 29.000.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ cho ông Q toàn bộ số tiền trên.

Do bà U có đơn ngăn chặn chuyển nhượng phần đất nêu trên nên ông không làm giấy tờ được. Ngày 18/10/2017, ông có ký văn bản cam kết về việc thanh toán số tiền 7.000.000.000 đồng cho bà U để bà U không ngăn chặn chuyển nhượng. Ông Q sẽ là người thanh toán số tiền 7.000.000.000 đồng cho bà U vì bà U đã ủy quyền hết phần đất trên cho ông Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2016, bà U không còn quyền đối với phần đất trên.

Ông đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho những người khác và ông đã thanh toán tiền cho ông Q tổng số tiền là 29.000.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng phần đất trên. Khi thanh toán tiền cho ông Q thì hai bên có lập biên bản giao nhận, ông cam kết sẽ nộp chứng cứ này cho Tòa án trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày hòa giải tại Tòa án là ngày 13/10/2020. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu của bà U, vì ông đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông Q. Bà U đã ủy quyền cho ông Q thì ông đã làm việc xong với ông Q, còn bà U có yêu cầu gì thì tìm ông Q để giải quyết, ông không còn liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc A ủy quyền cho bà Trịnh Thị U đại diện thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 130/2021/DS-ST ngày 18/5/2021, Toà án nhân dân quận BT đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị U.

Buộc ông Lại Văn B thanh toán cho bà Trịnh Thị U tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ gồm vốn và lãi là 8.674.166.667đ (tám tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trịnh Thị U có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lại Văn B chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lại Văn B phải chịu 116.674.167đ (một trăm mười sáu triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng).

Hoàn lại cho bà Trịnh Thị U số tiền 57.990.000đ (năm mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

065235 ngày 18/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2021, ông Lại Văn B là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn Lại Văn B kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do ông không có mua bán chuyển nhượng với bà Trịnh Thị U.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà Trịnh Thị U, ông Phạm Ngọc A ủy quyền cho bà Trịnh Thị U đại diện yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông Lại Văn B và giữ nguyên án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10 ngày 09/11/2016; hai Hợp đồng ủy quyền số 05495 ngày 29/3/2016 và số 20405 ngày 09/11/2016 do Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thể hiện: Ông Phạm Ngọc A và bà Trịnh Thị U cùng ủy quyền ông Phan Thanh Q làm đại diện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với ông Lại Văn B. Như vậy, có việc ông Phan Thanh Q là người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà U với ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10 ngày 09/11/2016. Do đó, ông B kháng cáo cho rằng không có mua bán chuyển nhượng với bà Trịnh Thị U là không có căn cứ.

Ông B cho rằng, ông ký Bản cam kết (về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ) ngày 18/10/2017, bởi vì: bà U làm đơn ngăn chặn việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác nên ông Q yêu cầu ông ký bản cam kết và thanh toán cho bà U 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 7.000.000.000 đồng để ông Q thanh toán với bà U, vì bà U đã ủy quyền hết phần đất cho ông Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2016. Tuy nhiên, ông B không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận

ông Q sẽ thanh toán cho bà U số tiền 7.000.000.000 đồng như bản cam kết ngày 18/10/2017 và đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là không có căn cứ.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí do ông B đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh Q đã được tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đế lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Phan Thanh Q theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2364QSDĐ ngày 07/01/1999 của Ủy ban nhân dân huyện BC, đăng ký thay đổi, chuyển nhượng sang tên cho ông Phạm Ngọc A có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC ngày 16/01/2015 (bút lục số 35 – 36).

[3] Theo hai Hợp đồng ủy quyền số 05495 ngày 29/3/2016 và số 20405 ngày 09/11/2016 do Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận có nội dung: Bên ủy quyền (bên A) ông Phạm Ngọc A và bà Trịnh Thị U (là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 611, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: xã BHH, huyện BC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2364QSDĐ ngày 07/01/1999 của Ủy ban nhân dân huyện BC, đăng ký thay đổi ngày 16/01/2015) ủy quyền cho bên nhận ủy quyền (bên B) ông Phan Thanh Q được thay mặt và nhân danh bên A liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc sau đây: quản lý, trông coi… ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất nêu trên. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền nộp, nhận (kể cả nhận bản vẽ và bản chính giấy chứng nhận), lập văn bản ký tên và trích lục các giấy tờ liên quan; được quyền xác lập, ký kết, thanh lý hủy bỏ các hợp đồng, giao dịch về những nội dung được ủy quyền… được quyền thay mặt bên A nhận tiền, kê khai… Khi bên B chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùm cho bên A thì bên B được quyền nhận tiền đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng đất…(bút lục số 68 – 73).

[4] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/11/2016 có nội dung: Bên chuyển nhượng (bên A) ông Phạm Ngọc A và bà Trịnh Thị U do ông Phan Thanh Q làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 05495 ngày 29/3/2016 và số 20405 ngày 09/11/2016 với bên nhận chuyển nhượng (bên B) ông Lại Văn B, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 611, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: xã BHH, huyện BC, với diện tích 3.911m^2, với giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán tiền: Trong vòng 03 tháng kể từ sau khi ký hợp đồng này bên B phải có trách nhiệm hoàn tất toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền là 10.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà Trịnh Thị U dưới xác nhận của ông Phan Thanh Q hoặc thanh toán bằng tiền mặt cho bà U với sự chứng nhận của ông Q. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (bút lục số 79 – 83).

[5] Theo Văn bản cam kết (về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ) ngày 18/10/2017, giữa: Bên chuyển nhượng (bên A) ông Phạm Ngọc A, bà Trịnh Thị U với bên nhận chuyển nhượng (bên B) ông Lại Văn B có nội dung: Sau khi bàn bạc, chúng tôi cùng thống nhất lập văn bản này để ghi nhận các nội dung cụ thể sau đây:

Điều 1: Vào ngày 09/11/2016, bên A (do ông Phan Thanh Q làm đại diện) và bên B đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng đến nay đã hoàn tất. Tuy nhiên bên B chưa thanh toán cho bên A số tiền chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Bằng văn bản này, bên B cam kết sẽ trả đầy đủ số tiền chuyển nhượng nêu trên cho bên A theo lịch trình thanh toán tại Điều 2 của hợp đồng với đây.

Điều 2: Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bên A sẽ được thực hiện như sau: Lần 1: Tại thời điểm ký kết văn bản này, bên B sẽ thanh toán trước cho bên A số tiền là 3.000.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền này, bên A sẽ làm thủ tục rút đơn yêu cầu kê biên tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Lần 2: Trong thời hạn 50 ngày, kể từ thời điểm thanh toán tiền lần 1, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 7.000.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản cho bà Trịnh Thị U. Nếu bên B thanh toán trễ hạn số tiền nêu

trên thì phải chịu lãi suất cho bên A là 1%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Tuy nhiên, thời hạn chậm thanh toán tối đa là 03 ngày. Sau thời gian này, bên A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên quyền sử dụng đất nêu trên và thực hiện quyền khởi kiện để đòi tiền chuyển nhượng chưa được thanh toán (bút lục số 31 – 32).

[6] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10 ngày 09/11/2016; hai Hợp đồng ủy quyền số 05495 ngày 29/3/2016 và số 20405 ngày 09/11/2016 do Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thể hiện: Ông Phạm Ngọc A và bà Trịnh Thị U cùng ủy quyền ông Phan Thanh Q làm đại diện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với ông Lại Văn B. Như vậy, có việc ông Phan Thanh Q là người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà U với ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/11/2016. Do đó, ông B kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do: không có mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Thị U là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B thừa nhận chữ ký trong Bản cam kết (về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ) ngày 18/10/2017 là do ông ký tên.

[8] Ông B cho rằng, ông ký Bản cam kết (về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ) ngày 18/10/2017, bởi vì: bà U làm đơn ngăn chặn việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác nên ông Q yêu cầu ông ký bản cam kết và thanh toán cho bà U 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 7.000.000.000 đồng để ông Q thanh toán với bà U, vì bà U đã ủy quyền hết phần đất cho ông Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2016. Tuy nhiên, ông B không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận là ông Q sẽ thanh toán cho bà U số tiền 7.000.000.000 đồng như bản cam kết ngày 18/10/2017.

[9] Ngoài ra, ông B cho rằng khi thanh toán số tiền 29.000.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ông Q thì hai bên có lập biên bản giao nhận và ông B cam kết sẽ nộp chứng cứ này trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày Tòa án lập biên bản đối chất, biên bản hòa giải cùng ngày 13/10/2020. Tuy nhiên, đến nay ông B cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc ông đã trả số tiền 7.000.000.000 đồng cho ông A, bà U hay đã đưa cho ông Q để

trả cho bà U theo Bản cam kết ngày 18/10/2017. Do đó, ông B kháng cáo cho rằng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[10] Án sơ thẩm căn cứ Bản cam kết ngày 18/10/2017, buộc ông B trả cho bà U số tiền 7.000.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất 7%/năm tính từ ngày 09/12/2017 đến ngày 09/5/2021 là 1.674.166.677 đồng (là có lợi cho ông B theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015), là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[11] Án sơ thẩm tuyên xử trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không cần thiết và không đúng vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lại Văn B và sửa phần án phí do ông B là người cao tuổi, là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lại Văn B có đơn đề nghị xin miễn án phí ngày 28/10/2021. Do đó, Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Lại Văn B, là người cao tuổi (cấp sơ thẩm không có lỗi) theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280; khoản 1 Điều 351; Điều 357; Điều 440 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lại Văn B.

2. Sửa bản án số 130/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Toà án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Buộc ông Lại Văn B thanh toán cho bà Trịnh Thị U tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ gồm vốn và lãi là 8.674.166.667đ (tám tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trịnh Thị U có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lại Văn B chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lại Văn B.

Hoàn lại cho bà Trịnh Thị U số tiền 57.990.000đ (năm mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 065235 ngày 18/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lại Văn B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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./.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận BT;
- TAND quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường