

**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: 1007/2017/DS-PT

Ngày: 13/11/2017

V/v Tranh chấp 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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Tuyết Mai

Các Thẩm phán:

1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Bà Vũ Thị Xuân Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2017 và ngày 13 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
389/2017/TLPT-DS ngày 13/9/2017 về việc “Tranh chấp chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 364/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án
nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2100/2017/QĐPT-DS ngày
22/9/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5444/2017/QĐ-PT ngày 09/10/2017,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 132 khu phố X, đường C, phường V, Quận B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Vương Thị Thảo L, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Bà Trần Thị A, sinh năm: 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 862 Quốc Lộ N, Tổ M, ấp L, xã K, huyện Z, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị A: Ông
Phạm Thanh Đ - Văn phòng Luật sư Thanh Điền, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ
Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vương Lương T, sinh năm
1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 862 Quốc Lộ N, ấp L, xã K, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/7/2016, đơn khởi kiện thay đổi bổ sung ngày 02/11/2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Z, nguyên đơn bà Phạm Thị P trình bày:

Nguyên vào ngày 07/6/2012 Bà với Bà A và Bà L có ký Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 4080,3 m² thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923178, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00675/08 ngày 12/11/2008 và phần đất có diện tích 2731,3 m² thuộc thửa 296, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923177, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00676/08 ngày 12/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho Bà (trên giấy đặt cọc thì chỉ có Bà L ký tên). Đến ngày 27/7/2012 Bà và Bà A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) phần đất trên tại Văn phòng công chứng H, theo hợp đồng công chứng trên thì chuyển nhượng hai phần đất với giá 300.000.000 đ (Ba trăm triệu đồng) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đ (Một tỉ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên Bà A mới giao cho Bà được tổng số tiền 1.060.000.000 đ (Một tỉ không trăm sáu mươi triệu đồng) theo giấy đặt cọc ngày 07/6/2012 và các lần nhận tiền 14/6/2012, 18/6/2012, 19/7/2012, hiện còn lại số tiền 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) thỏa thuận khi ra công chứng sẽ giao đủ nhưng khi ký hợp đồng công chứng Bà A không giao tiền mà hẹn khi nào bán đất của Bà A thì Bà A sẽ giao tiếp số tiền trên cho Bà, Bà đã nhiều lần yêu cầu Bà L và Bà A giao tiếp số tiền còn lại nhưng Bà A và Bà L không thực hiện. Hiện hai phần đất trên Bà đã sang tên cho Bà A và Bà A đã quản lý sử dụng.

Ngày 19/7/2016, Bà khởi kiện đối với bị đơn là bà Vương Thị Thảo L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị A, yêu cầu Bà L và Bà A phải giao tiếp cho Bà số tiền là 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Do xét thấy người giao dịch trực tiếp với Bà là Bà A nên ngày 02/11/2016 Bà P có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là bà Vương Thị Thảo L và bà Trần Thị A, yêu cầu Bà L và Bà A phải giao tiếp cho Bà số tiền là 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Tại phiên tòa hôm nay bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Vương Thị Thảo L.

Nay Bà yêu cầu bà Trần Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01395, quyển số 02 ngày 27/7/2012 được lập tại Văn phòng công chứng H là phải giao tiếp cho Bà số tiền là 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Việc Bà A trình bày đã giao cho Bà số tiền 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) khi ra công chứng là không đúng, vì tất cả những lần giao tiền đều có ký giấy tay. Ngoài ra Bà P không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Trần Thị A trình bày: Nguyên vào năm 2012 Bà có thỏa thuận với Bà P về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 4080,3 m² thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923178,

sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00675/08 ngày 12/11/2008 và phần đất có diện tích 2731,3 m² thuộc thửa 296, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923177, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00676/08 ngày 12/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho bà Phạm Thị P. Ngày 07/6/2012 Bà A cùng Bà P ký Giấy đặt cọc mua bán hai phần đất trên, tuy nhiên do Bà không rành chữ nên có nhờ con bà là Vương Thị Thảo L đứng ra ký tên trên giấy đặt cọc với Bà P nhưng thực chất đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà và Bà P và Bà là người trực tiếp giao tiền cho Bà P. Ngày 27/7/2012 Bà và Bà P cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng hai phần đất trên tại Văn phòng công chứng H, theo hợp đồng công chứng trên thì chuyển nhượng hai phần đất với giá 300.000.000 đ (Ba trăm triệu đồng) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đ (Một tỉ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà đã giao đủ cho Bà P số tiền trên thành nhiều lần khác nhau, cụ thể như sau:

- + Ngày 07/6/2012 giao số tiền 50.000.000 đồng.
- + Ngày 14/6/2012 giao số tiền 450.000.000 đồng.
- + Ngày 18/6/2012 giao số tiền 500.000.000 đồng.
- + Ngày 19/7/2012 giao số tiền 60.000.000 đồng.

Tất cả những lần giao tiền này Bà đều trực tiếp giao tiền và nhờ con Bà là Vương Thị Thảo L ký tên tại vị trí bên mua và người đưa tiền. Ngày 27/7/2012 Bà và Bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H Bà giao cho Bà P số tiền còn lại là 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng), nhưng Bà và Bà P không ký giấy tay giao nhận tiền.

Nay Bà P yêu cầu bà giao tiếp số tiền 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) là không đúng vì Bà đã trả đủ tiền cho Bà P và đã tiến thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với hai phần đất trên, Bà đã nhận đất và đang sử dụng. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Bà P.

- Bị đơn bà Vương Thị Thảo L trình bày:

Nguyên vào năm 2012 mẹ bà là bà Trần Thị A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của Bà P phần đất có diện tích 4080,3 m² thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923178, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00675/08 ngày 12/11/2008 và phần đất có diện tích 2731,3 m² thuộc thửa 296, tờ bản đồ số 24 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923177, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00676/08 ngày 12/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho bà Phạm Thị P. Tuy nhiên, do Bà A không rành chữ nên nhờ bà đứng ra ký Giấy đặt cọc ngày 07/6/2012 với Bà P (nhưng thực chất người đứng ra mua đất là Bà A) và những lần giao tiền thì Bà cùng Bà A giao tiền cho Bà P, nhưng trên giấy tờ giao tiền thì Bà là người ký tên trên giấy tay. Ngày 27/7/2012 Bà P và Bà A đến Văn phòng công chứng H để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai phần đất trên, Bà không có mặt tại Văn phòng công chứng H nên bà không

biết việc Bà A có giao cho Bà P số tiền 390.000.000 đồng hay không. Việc tranh chấp này thực chất là giữa Bà A và Bà P nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Bà P vì Bà chỉ là người đứng ra ký Giấy đặt cọc với Bà P thay Bà A. Tại tòa Bà P rút yêu cầu khởi kiện đối với Bà, Bà không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Lương T trình bày (Theo bản tự khai ngày 22/12/2016) như sau:

Ông là chồng của bà Trần Thị A, việc giao dịch chuyển nhượng hai phần đất của Bà P do vợ ông là bà Trần Thị A trực tiếp giao dịch với Bà P về việc giao nhận tiền và tiến hành các thủ tục công chứng. Phần tiền Bà A mua đất của Bà P là tiền chung của vợ chồng. Nay ông thống nhất với ý kiến của Bà A tại tòa, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 364/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị P.

Buộc bà Trần Thị A phải giao cho bà Phạm Thị P số tiền là 390.000.000 đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng), thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị P có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị A không thi hành số tiền trên thì hàng tháng Bà A phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị P đối với bà Vương Thị Thảo L do bà Phạm Thị P rút yêu cầu.

3. Án phí Dân sự sơ thẩm 19.500.000 đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) buộc bà Trần Thị A phải chịu. Thi hành tại Chi Cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.750.000đ (Chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2016/0005150 ngày 04/10/2016 của Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện Z.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 Luật thi hành án Dân sự (đã được sửa

đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Ngày 11/8/2017, bị đơn bà Trần Thị A có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phạm Thị P yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị A do Luật sư trình bày yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn không có quyền khởi kiện vì chưa qua thủ tục thương lượng theo Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2012. Bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện thông qua lời khai, bản tự khai, thông qua trình bày tại phiên tòa nhưng Tòa án nhân dân huyện Z nhận định "...các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện". Và bà đã trả đủ tiền cho bà P và đã tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với hai thửa đất bà đã nhận đất và đang sử dụng. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Vương Thị Thảo L cùng ý kiến với bà Trần Thị A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị A cho rằng: Nguyên đơn bà Phạm Thị P không có quyền khởi kiện vì theo Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2012 hai bên phải qua thương lượng, nếu không được thì mới khởi kiện.

Việc khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu vì ký hợp đồng ngày 27/7/2012 đến ngày 19/7/2016 nguyên đơn mới khởi kiện và bị đơn đã yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện thông qua lời khai, bản tự khai cũng như tranh luận tại phiên tòa.

Việc thanh toán tiền, đã thanh toán xong nên nguyên đơn mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một số giấy tờ khác, đã giao đất và bị đơn đã nhận đất. Do đó, đề nghị hủy án án dân sự sơ thẩm số 364/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu không hủy đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 364/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thấy:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vương Lương T đã được tổng đạt hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt Ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, việc bị đơn bà Trần Thị A và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Nguyên đơn bà Phạm Thị P đã vi phạm Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 27/7/2012 vì không thương lượng trước khi khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng: việc thương lượng hay không thương lượng trước khi khởi kiện không ảnh hưởng đến quyền khởi kiện của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp mà các bên không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện, cụ thể bị đơn Bà A không giao tiếp số tiền còn lại 390.000.000 đồng thì bà có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Xét, việc bị đơn bà Trần Thị A cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn còn kháng cáo cho rằng: Bị đơn đã trình bày tại bản tự khai, lời khai và tại phần tranh luận là vụ án hết thời hiệu khởi kiện nhưng Tòa án huyện Z vẫn nhận định “... các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện...”, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại bản tự khai của bị đơn bà Phạm Thị S tại Tòa án nhân dân huyện Z ngày 16/11/2016 (bút lục 82), tại các Biên bản hòa giải ngày 09/3/2017 (bút lục 86, 87), Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z, Biên bản phiên tòa và toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ đều không thể hiện Bà A yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Bà A đều khẳng định tại Tòa án nhân dân huyện Z bà không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Z đã không áp dụng thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn cùng đề nghị của Luật sư.

Ngoài ra, bị đơn bà Trần Thị A cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, còn cho rằng: Bị đơn bà Trần Thị A đã trả đủ số tiền còn lại là 390.000.000 đồng nên nguyên đơn bà Phạm Thị P mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H ngày 27/7/2012 cùng ký một sổ giấy tờ khác để bị đơn đăng bộ và đã giao đất cũng như bị đơn đã nhận đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923177 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00676/08 ngày 12/11/2008 (bút lục 71, 72) có diện tích 2.731,3 m² thuộc thửa 296, tờ bản đồ số 24 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923178 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00675/08 ngày 12/11/2008 (bút lục 73, 74) có diện tích 4.080,3m² thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 24 cùng tọa lạc tại xã K, huyện Z, Thành phố Hồ

Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho bà Phạm Thị P. Như vậy, có căn cứ để xác định hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị P.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng không có tài sản gắn liền với đất số 001395/HĐ-CNQSĐĐ do Văn phòng Công chứng H lập ngày 27/7/2012 (bút lục từ 56 đến 61) thể hiện nguyên đơn bà Phạm Thị P có chuyển nhượng cho bị đơn bà Trần Thị A hai thửa đất gồm:

1. Thửa đất số 292 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã K, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 4.080,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923178 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00676/08 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 12/11/2008.

2. Thửa đất số 296 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã K, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 2.731,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 923177 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00676/08 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 12/11/2008.

Với giá là 300.000.000 đồng.

Song, tại Giấy đặt cọc ngày 07/6/2012 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị P và bị đơn bà Trần Thị A đều xác định số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng, thực tế số tiền chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên là 1.450.000.000đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Đồng thời, tại Giấy đặt cọc ngày 07/6/2012 (bút lục 53, 54) đã thể hiện như sau: ngày 07/6/2012 bà Vương Thị Thảo L (con bà Trần Thị A) đã đặt cọc cho nguyên đơn bà Phạm Thị P số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 14/6/2012, bà L đã giao cho bà P số tiền 450.000.000 đồng.

Ngày 18/6/2012, bà L giao thêm cho bà P số tiền 500.000.000 đồng và ngày 19/7/2012 bà P có nhận của bà L 60.000.000 đồng.

Trong đó, ngày 14/6/2012 và ngày 18/6/2012 bà L giao cho bà P nhưng bà P không ký nhận tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn bà P thừa nhận đã nhận của bà A và bà L tổng cộng 1.060.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 390.000.000 đồng thỏa thuận khi ra công chứng sẽ giao hết.

Xét, việc bà A cho rằng đã giao đủ số tiền 390.000.000 đồng cho bà P nên bà P mới ký tên chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà và bà đã nhận đất sử dụng nhưng không được bà P thừa nhận và bà A cũng không xuất trình được giấy biên nhận hoặc chứng cứ nào khác để chứng minh, như đã ghi nhận tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng thì “...việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên thực hiện qua biên nhận ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật...”.

Như vậy, có căn cứ để xác định nguyên đơn bà Phạm Thị P đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là đã giao đất và chuyển tên quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Trần Thị A. Ngược lại, bị đơn bà Trần Thị A chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là chưa giao đầy đủ số tiền là 390.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Phạm Thị P.

Từ những phân tích trên, án sơ thẩm xử buộc bị đơn bà Trần Thị A phải tiếp tục giao cho bà Phạm Thị P số tiền mua đất còn lại là 390.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật nên giữ nguyên như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A cùng đề nghị của Luật sư.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn bà Trần Thị A phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị P.

Buộc bà Trần Thị A phải giao cho bà Phạm Thị P số tiền là 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng), thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị P có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị A không thi hành số tiền trên thì hàng tháng Bà A còn phải trả thêm một khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị P đối với bà Vương Thị Thảo L do bà Phạm Thị P rút yêu cầu.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 19.500.000đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) buộc bà Trần Thị A phải chịu. Thi hành tại Chi Cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.750.000đ (Chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0005150 ngày 04/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) bà Trần Thị A phải nộp nhưng được cân trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007201 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Tuyết Mai