

Bản án số: 186/2017/DS-PT

Ngày: 28-9-2017

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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Hoài Trí

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2017/DS-PT ngày 18/8/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2017/QĐPT-DS ngày 28/8/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 18/21, khu phố B2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 293/13, đường L, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 30/7, đường ĐT 743, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Cao Anh T; địa chỉ: Số 6/6, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Phan Ngọc Đ; địa chỉ: Số 6/6, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Nguyễn Ngọc D; địa chỉ: Số 6/6, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2016, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/3/2017 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị L trình bày:

Khoảng năm 2008 – 2009, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà có vay của bà Trần Thị Mỹ H số tiền 100.000.000đ để trị bệnh và trang trải cuộc sống gia đình. Việc vay tiền này hai bên có lập giấy vay tiền do bà H giữ. Thời hạn vay và lãi suất bà không nhớ rõ vì thời gian đã lâu. Bà có trả tiền lãi cho bà H được khoảng 3 tháng, mỗi tháng 2.000.000đ.

Sau khi vay một thời gian do không có tiền trả nên bà có ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho em bà là Nguyễn Ngọc D đứng ra làm thủ tục vay tiền Ngân hàng giúp bà nhưng sau đó bà D không vay được. Do bà H nói bà H có thể vay tiền được với điều kiện bà phải ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H nhà và đất tại số 18/21, khu phố B2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Bà nghĩ do bà H còn trẻ, lanh lợi có thể vay tiền được nên ngày 20/4/2010 bà có ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H. Tuy nhiên, thực tế bà chỉ ký để cho bà H có quyền đứng ra thế chấp nhà đất của bà cho Ngân hàng vay tiền hộ bà để bà có tiền trả cho bà H.

Sau khi ký hợp đồng xong, bà giao cho bà H toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo để bà H làm thủ tục vay tiền cho bà. Sau đó, bà cũng thấy cán bộ Ngân hàng xuống xem nhà đất của bà vài lần, tuy nhiên bà H không liên lạc lại với bà nữa. Đến khoảng giữa năm 2015, bà H xuất hiện và cho người xông vào nhà bà, dọn đồ đạc và đuổi bà ra khỏi nhà để lấy nhà. Khi đó bà mới biết bà H không vay tiền giúp bà mà đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà H để chiếm đoạt nhà đất của bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H để bà lấy lại nhà.

Ngày 08/3/2017, bà có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H là vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản ngày 26/12/2016, ngày 15/5/2017 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Mỹ H trình bày:

Bà mua nhà đất của bà L từ năm 2010, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đ bao gồm cả nhà, đất và công trình phụ gắn liền. Tuy nhiên, do bà L không có chỗ ở khác nên bà L thỏa thuận thuê lại nhà để ở trong thời gian 04 năm, với giá 6.000.000đ/ năm x 4 năm = 24.000.000đ. Tiền thuê nhà được trừ vào tiền bán nhà. Như vậy, bà chỉ trả cho bà L 475.000.000đ sau khi trừ tiền thuê nhà và chi phí làm thủ tục chuyển nhượng. Trước khi ra Phòng Công chứng X ký hợp đồng, vào buổi sáng ngày 20/4/2010 bà đã giao cho bà L số tiền 475.000.000đ, giao một lần và không làm giấy tờ giao nhận vì hai bên tin tưởng nhau. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà bà Nguyễn Ngọc D nhưng không có ai chứng kiến. Buổi chiều cùng ngày sau khi ký hợp đồng ở Phòng Công chứng, hai bên quay về nhà bà L làm hợp đồng cho bà L thuê lại nhà trong thời gian 04 năm với giá 24.000.000đ (giấy tay). Hợp đồng thuê nhà chỉ lập giấy tay do bà giữ nhưng hiện nay bà đã làm thất lạc. Bà cho bà L thuê lại nhà đất từ đó cho đến giữa năm 2014 là hết hạn hợp đồng. Khi hết hạn, bà báo cho bà L trả lại nhà nhưng bà L cố tình không trả nhà và không thanh toán tiền thuê nhà. Tháng 06/2015, bà lấy lại nhà và thuê nhà khác cho bà L sinh sống. Quá trình thuê nhà sử dụng, bà L làm hư hỏng nhà trầm trọng. Vì vậy, bà yêu cầu bà L trả tiền nhà còn thiếu, tiền nhà bị hư hỏng (50.000.000đ) và bồi thường do gây khó khăn thiệt hại ảnh hưởng quyền sở hữu hợp pháp của bà.

Sau khi Tòa án tiến hành định giá nhà đất thì bà H đưa ra ý kiến nếu bà L muốn lấy lại nhà đất thì phải trả cho bà 500.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ năm 2010 đến nay, tổng cộng 1.270.000.000đ hoặc trả lại giá trị nhà, đất theo giá Hội đồng định giá đã định là 980.020.120đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L vì bà cho rằng bà mua nhà đất của bà L có hợp đồng đã được công chứng, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2017, bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà là em ruột bà L. Khoảng năm 2008 - 2009, bà có giới thiệu cho bà L vay tiền của bà H số tiền 100.000.000đ. Khi vay hai bên có lập giấy tờ vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Giấy tờ vay tiền do bà H

giữ. Bà có chứng kiến việc thỏa thuận và giao nhận tiền vay của hai bên. Sau đó, bà L không có tiền trả nên có ủy quyền cho bà Đ để bà đứng ra vay tiền Ngân hàng trả tiền cho bà H nhưng bà không vay được. Việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hạnh bà hoàn toàn không biết. Do đó, hiện nay bà không có ý kiến gì.

- Tại bản tự khai ngày 09/3/2017, ông Cao Anh T và bà Phan Ngọc Đ trình bày: Ông T là con bà L, bà Đ là vợ ông T. Thời điểm năm 2008 – 2009, ông, bà ở chung nhà với bà L nhưng ông, bà không biết việc bà L có vay tiền hay thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Khi bà H cho người đến đuổi bà L ra khỏi nhà thì ông, bà mới biết. Quá trình sinh sống tại nhà này ông, bà không có đầu tư, sửa chữa gì thêm. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L để gia đình ông, bà có chỗ ở.

- Tại văn bản ngày 19/12/2016, Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752 ngày 20/4/2010 được công chứng trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng hợp đồng đủ điều kiện giao dịch, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật. Do đó, Phòng Công chứng chứng nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1752, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 20/4/2010 giữa bà Phan Thị L với bà Trần Thị Mỹ H.

3. Buộc bà Trần Thị Mỹ H phải trả cho bà Phan Thị L số tiền 860.138.000đ (tám trăm sáu mươi triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng), trong đó bao gồm: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 360.138.000đ (ba trăm sáu mươi triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/7/2017, bị đơn Trần Thị Mỹ H có đơn kháng cáo và ngày 11/7/2017 có đơn kháng cáo bổ sung; bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, công nhận căn nhà bà H đang đứng tên là hợp pháp, buộc bà L phải thanh toán số tiền bà L thiếu tiền thuê nhà cho bà H từ năm 2014 - 2015 và các khoản khác

là 148.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cung cấp chứng cứ mới thể hiện bà L xác định có bán nhà đất cho bà H và đã nhận số tiền 200.000.000đ, còn 300.000.000đ bà L yêu cầu bà H giao hết số tiền này mới giao nhà đất cho bà H. Trong hồ sơ thể hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy xác nhận tình trạng bất động sản và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L. Các tài liệu, chứng cứ này cần được xác minh làm rõ và cần xem xét đánh giá chứng cứ mới tại Tòa án hai cấp. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã D giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1752, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD được ký kết giữa bà Phan Thị L với bà Trần Thị Mỹ H vào ngày 20/4/2010 nhưng hai bên chưa thực hiện hợp đồng. Tháng 5/2014, bà H yêu cầu bà L giao nhà nhưng bà L không giao nên cả hai tranh chấp và tiến hành hòa giải tại khu phố. Tháng 6/2015, bà H đòi lại nhà và bà L chuyển đi chỗ khác. Sau đó, bà L cũng đã nhiều lần kiện bà H tại Tòa án nhân dân thị xã D. Mặt khác, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên theo quy định của Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

[2] Nguyên đơn bà Phan Thị L cho rằng khoảng năm 2008 – 2009 bà có vay của bà H 100.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền, giấy vay mượn tiền do bà H giữ và bà có đến Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nhưng chỉ ký trên hình thức chứ thực tế không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà chỉ ký hợp đồng để sang tên cho bà Hạnh để bà Hạnh đứng ra vay tiền Ngân hàng giúp bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1752, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 20/4/2010 với lý do hợp đồng này vô hiệu do giả tạo. Bị đơn bà Trần Thị Mỹ H cho rằng bà có nhận chuyển nhượng

diện tích đất 44,07m² thuộc thửa số 1163, tờ bản đồ 3AB4 và tài sản gắn liền với đất là nhà tọa lạc tại khu phố B2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (bao gồm cả nhà và đất), bà H đã giao đầy đủ tiền cho bà L nhưng không lập giấy tờ giao nhận tiền, do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1752, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 20/4/2010 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, bà L cũng thừa nhận bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, theo ý kiến của Phòng Công chứng X thì các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện giao kết, không bị lừa dối, ép buộc; quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch đủ điều kiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng và xác định hợp đồng chuyển nhượng này đúng với quy định pháp luật. Bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì cho rằng bà không có thỏa thuận chuyển nhượng, không nhận tiền từ bà H. Tuy nhiên, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh hợp đồng này che giấu cho việc vay mượn tiền. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với bà H và các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[4] Theo hợp đồng chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, bà H xác định đã thanh toán đủ số tiền này cho bà L bằng tiền mặt 475.000.000đ, căn trừ 24.000.000đ tiền thuê nhà 4 năm, tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng 1.000.000đ; việc thanh toán được thực hiện trong ngày 20/4/2010, trước khi hai bên ra Phòng công chứng; bà L không thừa nhận việc này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cung cấp cho Hội đồng xét xử bản chính biên bản hòa giải về việc đòi nhà cho ở nhờ ngày 22/5/2014 tại Tổ hòa giải khu phố B2 thể hiện: “Ý kiến bà L: Bà L đã bán nhà và đất là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Bà L có nhận 200.000.000đ và không nhận 300.000.000đ. Bà L yêu cầu bà H giao đủ số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) còn lại thì bà L sẽ giao nhà”. Bà L cũng thừa nhận chữ ký và nội dung trong biên bản nói trên và xác định đã nhận của bà H 200.000.000đ. Bà H xác định bà cho bà L thuê nhà với giá 24.000.000đ với thời hạn 4 năm nhưng không cung cấp được hợp đồng cho thuê cũng như các chứng cứ chứng minh việc cho thuê nhà. Bà L không thừa nhận có quan hệ thuê nhà và trả tiền thuê căn trừ vào tiền chuyển nhượng nhà, đất. Như vậy, có căn cứ xác định bà H và bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 500.000.000đ và bà H đã thanh toán được 200.000.000đ nhưng bà H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng nhà đất, vi phạm quy định tại khoản 1, Điều 701 Bộ

luật Dân sự năm 2005 “*bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây: 1. Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do đó, bà H phải thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là trả đủ 300.000.000đ còn lại.

[5] Hợp đồng thể hiện nghĩa vụ thanh toán tiền là “*ngay sau khi ký hợp đồng*”, bà H cũng xác định hai bên không có thỏa thuận đặt cọc mà bà phải trả hết tiền ngay trong ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, bà H đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Như vậy, bà H phải trả lãi đối với số tiền 300.000.000đ, tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả tiền 21/4/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/7/2017 là 07 năm 02 tháng 13 ngày, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm là 212.583.000đ.

[6] Ngoài ra, bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà L phải thanh toán số tiền bà L thiếu tiền thuê nhà cho bà H từ năm 2014 - 2015 và các khoản khác là 148.000.000đ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H đã có đơn yêu cầu giải quyết các vấn đề này, Tòa án đã thông báo cho bà H thực hiện thủ tục phản tố theo đúng quy định của Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà H không thực hiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không thụ lý giải quyết yêu cầu này. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo này của bà H.

[7] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp. Bởi lẽ, giấy xác nhận tình trạng bất động sản và tình trạng hôn nhân bà L thừa nhận là do bà L làm để làm thủ tục chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H, các giấy tờ này được xác nhận của Ủy ban nhân dân phường D và đã được Phòng Công chứng X chấp nhận khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, không cần phải xác minh các giấy tờ nói trên. Đối với biên bản hòa giải tại khu phố B2 do bà H cung cấp thể hiện việc bà L xác định đã trả cho bà H số tiền 200.000.000đ, bà H còn thiếu 300.000.000đ nếu giao đủ tiền, bà L sẽ giao nhà. Biên bản này đã được bà L thừa nhận là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận; bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định tại khoản 2, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[10] Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định tại khoản 1, Điều 157 và khoản 2, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, Điều 148; khoản 1, Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H.

Sửa Bản án sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2010 giữa bà Phan Thị L với bà Trần Thị Mỹ H là vô hiệu.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1752, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 20/4/2010 giữa bà Phan Thị L với bà Trần Thị Mỹ H.

- Buộc bà Trần Thị Mỹ H phải trả cho bà Phan Thị L số tiền 512.583.000đ (năm trăm mười hai triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng), trong đó bao gồm: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 212.583.000đ (hai trăm mười hai triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng) tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị L phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008561 ngày 05/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 24.503.320đ (hai mươi bốn triệu năm trăm lẻ ba nghìn ba trăm hai mươi đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị L phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009818 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Hoàng