TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2018/DS-PT
Ngày: 06-7-2018
V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phượng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Kim Rết

Ông Ngô Thanh Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hà Vân -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2018/TLPT-DS ngày 31/01/2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2018, quyết định hoãn phiên tòa số 222/2018/QĐ-PT ngày 16/5/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 266/2018/QĐ-PT ngày 12/6/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Chị Nguyễn Thị K**, sinh năm 1971. Địa chỉ: K2/48D, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: **Chị Đỗ Phan Kim H**, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh D (theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2017 có chứng nhận của UBND phường B).

2. Bị đơn: **Chị Lâm Thị Đ**, sinh năm 1974. Địa chỉ: 7/4, tổ 7, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: **Anh Lê Huy V**, sinh năm 1986. Địa chỉ: 45 Nguyễn Minh H, phường 12, quận T, TP.H (theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2018 có chứng nhận của UBND phường B).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Anh Trương Đình N** sinh năm 1970. Địa chỉ: K2/48D, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **chị Lâm Thị Đ**.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

(Chị K, chị H, anh V có mặt, chị Đ, anh N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm:

- Chị Đỗ Phan Kim H đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Chị Nguyễn Thị K và chị Lâm Thị Đ có mối quan hệ bạn bè thân thiết từ năm 1995 cho đến nay. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, chị Đ có thỏa thuận với chị Nguyễn Thị K để mua của vợ chồng chị K toàn bộ thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 151,5m^2 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Chị Lâm Thị Đ có viết cho chị K 01 giấy nợ mua nhà và đất ghi ngày 30 tháng 9 năm 2014 (do chị Đ tự viết và ký tên) với nội dung "Chị Đ có mua của chị Nguyễn Thị K miếng đất trị giá 900.000.000 đồng tọa lạc tại xã H, thành phố B - thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 150m^2; khi nào ra chủ quyền thì chị Đ đem cầm ngân hàng để trả trước cho chị K số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) thì hai năm sau chị Đ sẽ trả cho chị K".

Ngày 06 tháng 10 năm 2014, chị K cùng chồng là anh Trương Đình N và chị Lâm Thị Đ đã đến Văn phòng công chứng B để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 47 nêu trên cho chị Đ. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng K qua tên chị Đ thì chị Đ có đến nhà chị K để trả tiền mua đất cho chị K theo thỏa thuận và giấy nhận nợ mua nhà và đất ngày 30/9/2014. Vào ngày 20/11/2014, chị Đ có trả trước cho chị K số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); số tiền 700.000.000 đồng còn lại do chị Đ đã sử dụng để làm công trình nên chị Đ chưa có tiền để thanh toán cho chị K. Vì vậy, chị Đ mới ghi giấy mượn tiền của chị K với số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 20/11/2014. Thực chất giấy mượn số tiền 700.000.000 đồng đề ngày 20/11/2014 là do chị Đ thiếu nợ tiền mua đất của chị K, do chưa có tiền thanh toán nên chị Đ mới viết giấy mượn chị K số tiền 700.000.000 đồng để đưa cho chị K giữ làm tin.

Từ khi viết giấy mượn số tiền 700.000.000 đồng nêu trên thì chị Đ đã thanh toán tiền cho chị K nhiều lần cụ thể như sau:

Lần 1: Số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vào ngày 20/10/2015.

Lần 2: Số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) vào ngày 10/11/2015.

Lần 3: Số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) vào ngày 12/12/2015.

Lần thứ 4 và lần thứ 5 chị Đ trả tiền cho chị K (do Đỗ Phan Kim H đại diện chị K nhận) số tiền cụ thể như sau:

Lần 4: Số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vào ngày 17/12/2016.

Lần 5: Số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) vào ngày 13/3/2017.

Như vậy, theo giấy mượn tiền ghi ngày 20/11/2014 với số tiền 700.000.000 đồng thì chị Đ mới trả cho chị K tổng cộng được 05 lần với số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) còn lại thì chị Đ chưa trả cho chị K.

Do chị K đã thực hiện xong việc chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31 nêu trên cho chị Đ và đất đã được sang tên chị Đ nên chị K không tranh chấp về Hợp đồng

chuyển nhượng thửa đất. Chị K chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Lâm Thị Đ phải trả cho chị Nguyễn Thị K số tiền mua đất còn lại chưa thanh toán là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và không yêu cầu tính tiền lãi.

- Bị đơn chị Lâm Thị Đ trình bày:

Vào ngày 30/9/2014, chị Đ và chị Nguyễn Thị K cùng thỏa thuận giấy tay với nhau về việc chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 151,5m^2 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ. Lúc đầu hai bên thỏa thuận với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) thì chị Đ có ghi một tờ giấy viết tay với nội dung mua bán thửa đất số 47 nêu trên. Sau đó, qua khảo sát thấy giá đất thỏa thuận như trên là cao nên chị Đ cùng chị K thỏa thuận lại việc mua bán thửa đất số 47 chỉ với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và chị Đ có viết tiếp cho chị K một tờ giấy tay nữa đề ngày 20/11/2014. Lần này do chị K giấu chồng chị K về việc bán thửa đất số 47 nên chị K nói với chị Đ ghi là "giấy mượn tiền" mà không ghi là giấy nhận nợ mua nhà và đất nữa.

Qua hai lần viết giấy tay đều với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 47 giữa chị Nguyễn Thị K là người bán và Lâm Thị Đ là người mua. Hai tờ giấy tay bản chính đều do chị K giữ hết. Sở dĩ chị Đ không lấy lại tờ giấy cũ ghi số tiền 900.000.000 đồng đã ghi trước đó là do tin tưởng chị K.

Sau khi làm thủ tục sang tên thửa đất số 47 nêu trên cho chị Đ xong, theo thỏa thuận lần thứ hai thì giá chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng chị Đ đã trả hết tiền cho chị K làm 03 đợt như sau:

Đợt 1: Trả số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) vào năm 2014 do chị K trực tiếp nhận tiền tại nhà chị Đ.

Số tiền 250.000.000 đồng còn lại thì hàng tháng chị Đ đều đóng lãi cho chị K với số tiền là 5.000.000đ/tháng (thời gian trả lãi từ năm 2014 đến tháng 12/2016).

Đợt 2: Trả số tiền 200.000.000 đồng do chị Đỗ Phan Kim H nhận thay chị K tại nhà chị Đ vào tháng 12/2016 có sự chứng kiến của chị Ph là bạn chị K.

Đợt 3: Trả 50.000.000 đồng cũng do chị H nhận tại nhà chị Đ vào tháng 02/2017.

Chị Đ khẳng định cho đến thời điểm hiện tại thì chị Đ không còn nợ chị K số tiền 150.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, chị Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 47 nêu trên thì chị Đ đã làm thủ tục sang tên chị Đ xong nên chị Đ không tranh chấp, riêng số tiền lãi chị Đ đã đóng cho chị K từ năm 2014 đến tháng 12/2016 chị Đ cũng không có yêu cầu gì.

- Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Trương Đình N trình bày:

Anh và vợ là Nguyễn Thị K đã chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31 với diện tích 151,5m^2, xã H, thành phố B cho chị Lâm Thị Đ. Việc chuyển nhượng này có lập hợp đồng và được công chứng hợp lệ. Sau đó vợ chồng anh đã bàn giao tài sản cho chị Đ. Riêng việc thanh toán tiền mua bán đất giữa vợ anh và chị Đ như thế nào anh không quan tâm (vì hai người đã là bạn bè thân thiết lâu năm). Nay chị K kiện yêu cầu chị Đ trả tiền 150.000.000 đồng thì anh thống nhất ý kiến theo đơn khởi kiện của vợ anh. Đối với chuyển

nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31 nêu trên cho chị Đ thì anh không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 185/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị K. Buộc chị Lâm Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị K số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2017, chị Lâm Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/10/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành quyết định số 150/QĐ-KNPT-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 185/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu ý kiến rút một phần kháng nghị đối với nội dung kháng nghị về số tiền 150.000.000 đồng cho rằng bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn .

Các bên đương sự không tự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét. Xét thấy cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác vì các bên không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn chỉ yêu cầu trả nốt số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu. Như vậy, quan hệ pháp luật phải được xác định là "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" mới phù hợp với bản chất của vụ kiện.

Đối với yêu cầu thanh toán số tiền 150.000.000 đồng của nguyên đơn: bà Đ cho rằng sau khi bà và bà K thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 151,5m^2 tại thửa số 47, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ với giá 900.000.000 đồng thì bà nhận thấy giá quá cao nên hai bên mới thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nên viết lại giấy mượn tiền 700.000.000 đồng, giấy mượn số tiền 700.000.000 đồng không chứng minh được việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng còn 700.000.000 đồng, đồng thời không được nguyên đơn bà K thừa nhận. Về tổng số tiền chuyển nhượng đất hai bên giao nhận thì hai bên thừa nhận đã giao nhận 750.000.000 đồng. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị K về việc đòi lại số tiền 150.000.000 đồng mà bị đơn chị Lâm Thị Đ còn thiếu xuất phát từ việc chuyển nhượng QSD đất, bị đơn không chứng minh được giá chuyển nhượng giảm từ 900.000.000 đồng xuống còn 700.000.000 đồng nên việc bị đơn cho rằng đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng giá chuyển nhượng là không có cơ sở. Cấp sơ

thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị về số tiền 150.000.000 đồng cho rằng bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn 700.000.000 đồng/700.000.000 đồng giá chuyển nhượng thì tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút nội dung kháng nghị này.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trương Đình N có đơn xin vắng mặt xét xử nên xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tại hồ sơ thể hiện, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2014 đã thực hiện xong, hiện các bên không tranh chấp hay yêu cầu gì. Mặc dù sau đó, giữa chị K và chị Đ đã có lập một giấy mượn tiền ghi ngày 20/11/2014 nhưng cả hai bên đều thừa nhận số tiền ghi trong giấy mượn tiền này thực chất là số tiền mua bán đất giữa chị K và chị Đ. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền mua đất còn nợ. Do vậy, quan hệ pháp luật phải là "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không chính xác. Cần sửa về quan hệ pháp luật.

[3] Về tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là chị Nguyễn Thị K, bị đơn là chị Lâm Thị Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trương Đình N là đủ và đúng theo quy định.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn chị Lâm Thị Đ: Theo chứng cứ trong hồ sơ và sự thừa nhận của các bên thì chị K và chị Đ có thỏa thuận chị Đ mua của vợ chồng chị K toàn bộ thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 151,5m^2 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Ngày 30/9/2014, chị Đ viết cho chị K 01 giấy nợ mua nhà và đất với nội dung "*Chị Đ có mua của chị Nguyễn Thị K miếng đất trị giá 900.000.000 đồng tọa lạc tại xã H, thành phố B - thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 150m^2; khi nào ra chủ quyền thì chị Đ đem cầm ngân hàng để trả trước cho chị K số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) thì hai năm sau chị Đ sẽ trả cho chị K*". Ngày 06/10/2014, chị K cùng chồng là anh Trương Đình N đến Văn phòng công chứng B để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho chị Đ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong hợp đồng ngày 06/10/2014 chỉ ghi nhận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Thời điểm này, cả hai bên chưa giao nhận bất cứ số tiền nào. Đến ngày 20/11/2014, chị Đ có viết cho chị K giấy mượn tiền trong đó ghi nhận chị Đ có mượn của chị K 700.000.000 đồng, hẹn đến 20/5/2015 sẽ trả hết cho chị K.

[5] Chị K thì cho rằng giấy mượn tiền này là ghi nhận số tiền mua đất của chị Đ còn nợ lại do lúc này chị Đ đã trả cho chị K 200.000.000 đồng, còn 700.000.000 đồng còn lại thì chị

Đ mới viết giấy cho chị K để làm tin. Còn chị Đ lại cho rằng lúc này, chị K và chị Đ đã thương lượng lại giá đất và chị K đã thống nhất giảm giá đất từ 900.000.000 đồng thành 700.000.000 đồng và để chị K giấu chồng việc bán thửa đất nói trên nên chị Đ mới viết giấy mượn tiền mà không ghi là giấy nhận nợ mua nhà và đất nữa.

[6] Xét lời khai của các bên và chứng cứ trong hồ sơ thấy rằng, việc hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 47, tờ bản đồ số 31, diện tích 151,5m^2 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ với giá 900.000.000 đồng là có thật. Đối với việc sau này có sự thay đổi (giảm) giá mua bán nhà đất từ 900.000.000 đồng thành 700.000.000 đồng thì chỉ là ý kiến của bị đơn, nguyên đơn không thừa nhận và cũng không có chứng cứ nào ghi nhận việc thỏa thuận giảm giá đất như lời bị đơn trình bày.

[7] Việc bị đơn cho rằng Giấy mượn tiền ngày 20/11/2014 là chứng cứ chứng minh cho việc giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất giảm giá đất mua bán còn là 700.000.000 đồng là không hợp lý và không có căn cứ. Do theo nguyên đơn trình bày thì lúc này bị đơn đã trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng nên số tiền 700.000.000 đồng còn lại được nguyên đơn ghi nhận vào giấy mượn tiền và trong giấy mượn tiền cũng không ghi nhận nội dung giảm giá bán đất như bị đơn trình bày. Ngoài ra, bị đơn cũng không đưa ra lý giải một cách có căn cứ về việc tuy số tiền chuyển nhượng đất theo ý kiến bị đơn là 700.000.000 đồng nhưng bị đơn lại trả cho nguyên đơn 750.000.000 đồng, bị đơn cho rằng do có nhận sang nhượng một số đồ nội thất từ nguyên đơn nhưng bị đơn lại không chứng minh được có thỏa thuận mua đồ nội thất trong nhà của nguyên đơn. Bản thân nguyên đơn không thừa nhận có sự việc nhượng bán đồ nội thất trong nhà này mà chỉ cho rằng toàn bộ 750.000.000 đồng bị đơn đã giao trả cho nguyên đơn hoàn toàn là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Như vậy, với số tiền mua bán nhà đất là 900.000.000 đồng, các bên thừa nhận đã thanh toán 750.000.000 đồng nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[9] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không thể đưa ra những lập luận phù hợp, không đưa ra được căn cứ và chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Tuy nhiên, do Hợp đồng mua bán này được lập và thực hiện bởi vợ chồng chị Nguyễn Thị K, anh Trương Đình N và chị Lâm Thị Đ nên chị Đ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Thị K và anh Trương Đình N mới đúng theo quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên buộc chị Lâm Thị Đ có nghĩa vụ trả tiền cho cá nhân chị Nguyễn Thị K là không đúng, sửa về cách tuyên.

[11] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng được giao kết vào ngày 06/10/2014 (thời điểm thi hành Bộ luật dân sự năm 2005) và đang được thực hiện nhưng do có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 về lãi suất là không chính xác, cần áp dụng pháp luật về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[12] Đối với ý kiến kháng nghị và rút một phần kháng nghị và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[13] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308. Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lâm Thị Đ. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 26, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 357, 500; 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị K về việc yêu cầu chị Lâm Thị Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc chị Lâm Thị Đ phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị K và anh Trương Đình N số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phảithi 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 năm 2015.

Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lâm Thị Đ phải nộp 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 009019 ngày 20/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lâm Thị Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Đ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003163 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Võ Thị Thanh Phượng