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

Bản án số:118/2017/DS-ST
Ngày: 14-12-2017
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượngquyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hồ Thị Thanh Loan**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**
2. Bà **Nguyễn Thị Vạn**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Ngọc Hải** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: ông **Phạm Tấn Hải** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm và ngày 14/12/2017 tuyên án công khai vụ án dân sự thụ lý số: 607/2016/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2016 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 380/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 298/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: X, ấp Y, xã C, huyện C, Thành phố P.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1972, Địa chỉ: T, chung cư B, Đường T, Phường Ơ, quận G, Thành phố P.

2. *Bị đơn*: Ông Mã Bỉnh S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: O đường số H, khu phố M, phường N, quận Q, Thành phố P.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1965

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1983

3.3. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1985

3.4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: X, ấp Y, xã C, huyện C, Thành phố P.

(Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị M, Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị G có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Phạm Thị T và Ông Nguyễn Đức B - người đại diện hợp pháp của Bà Phạm Thị T (nguyên đơn) trình bày như sau:

Ngày 15 tháng 9 năm 2010, Bà Phạm Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Mã Bỉnh S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16942/HĐ-CN được ký tại Phòng công chứng số 7, Thành phố P. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q635031 số vào sổ 266 QSDĐ/Bình Chánh do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố P cấp ngày 19 tháng 9 năm 2000 bao gồm thửa đất số 108, 134, 133 tờ bản đồ số 4, xã C, huyện C với diện tích là 8.307 m^2. Giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 7.057.555.000 đ (bảy tỷ không trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn đồng), giá thực tế chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận ngoài là 5.800.000.000 đ (năm tỷ tám trăm triệu đồng). Trong đó ông S chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị T một căn nhà tại số Ô/Ơ hẻm Y, đường E, khu phố K, thị trấn I, tỉnh N trị giá 600.000.000 đ (sáu trăm triệu đồng) số tiền này được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ông Mã Bỉnh S có đưa cho Bà Phạm Thị T số tiền 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng), như vậy Ông Mã Bỉnh S vẫn còn nợ Bà Phạm Thị T 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) nhưng cho đến nay Ông Mã Bỉnh S vẫn không trả là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết. Giá chuyển nhượng thực tế và giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khác nhau là do Ông Mã Bỉnh S yêu cầu Bà Phạm Thị T ghi giá trong hợp đồng cao hơn giá thực tế mà hai bên thỏa thuận là để Ông Mã Bỉnh S dễ dàng trong việc ký hợp đồng thế chấp vay tài sản.

Bà Phạm Thị T khởi kiện Ông Mã Bỉnh S với nội dung như sau: Buộc Ông Mã Bỉnh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16942/HD-CN ngày 15 tháng 9 năm 2010 được ký giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S; Buộc Ông Mã Bỉnh S phải thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng); Buộc ông Mã Bỉnh S thanh toán tiền lãi suất trên số tiền 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) mà Ông Mã Bỉnh S chậm thanh toán cho Bà Phạm Thị T từ ngày 15/9/2010 đến ngày 15/5/2017 là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng). Tổng cộng ông Mã Bỉnh S phải trả cho Bà Phạm Thị T số tiền 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng) theo phương thức trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Mã Bỉnh S (bị đơn) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Mã Bỉnh S.

Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị M (những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày như sau: Ngày 15/9/2010, Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị G, Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị M có ủy quyền cho Bà Phạm Thị T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 108,134,133 tờ bản đồ số 4, xã C. Hiện nay giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S xảy ra tranh chấp đối với hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2010. Tại đơn khởi kiện và đơn yêu cầu bổ sung trong vụ án, Bà Phạm Thị T là nguyên đơn đã yêu cầu Ông Mã Bỉnh S thanh toán số tiền gốc của hợp đồng là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) và tiền lãi do chậm trả là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng) cho Bà Phạm Thị T. Nay Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị G, Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị M cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T và không có bất kỳ khiếu nại hay ý kiến gì về sau. Do điều kiện công việc nên Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị G, Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị M không thể tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và phiên xét xử, xin được vắng mặt trong các phiên họp, phiên hòa giải và phiên xét xử tại Tòa án các cấp có thẩm quyền.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật: Vụ án được thụ lý sau ngày 01 tháng 7 năm 2016 nên áp dụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2010 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án để tính án phí.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Phạm Thị T khởi kiện Ông Mã Bỉnh S yêu cầu ông Mã Bỉnh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bất động sản tọa lạc tại huyện C. Ngoài ra, Bà Phạm Thị T đã lập Đơn yêu cầu với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mời Ông Mã Bỉnh S đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng Ông Mã Bỉnh S vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông Mã Bỉnh S theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mời Ông Mã Bỉnh S đến Tòa án để giải quyết vụ kiện tranh chấp về hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S nhưng

Ông Mã Bỉnh S không đến Tòa án để giải quyết vụ án trên. Vì vậy, Ông Mã Bỉnh S tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Do đó, Ông Mã Bỉnh S phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 và Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án.

[5] Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị M, Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt (thể hiện trong các bản tự khai do Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị M, Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị G lập ngày 28/6/2017). Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị M, Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 266QSDĐ/ Bình Chánh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/9/2000 thì hộ Bà Phạm Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 8.303 m^2 thuộc thửa đất số 108, 134, 133 tờ bản đồ 04, xã C, huyện C, Thành phố P. Ngày 15/9/2010, Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị M, Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng ủy quyền cho Bà Phạm Thị T được quyền thay mặt những người có tên trên được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện những công việc sau: thế chấp, thể chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất một phần thửa đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 108, 134, 133 tờ bản đồ số 4, xã C, huyện C (toàn bộ phần thuộc quyền sử dụng của bên A). Hợp đồng ủy quyền trên được công chứng tại Phòng công chứng số 7 Thành phố P ngày 15/9/2010, số công chứng 16933, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 15/9/2010, Bà Phạm Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Mã Bỉnh S (sinh năm: 1964, Địa chỉ: O đường số H, khu phố M, phường N, quận Q, Thành phố P**)** quyền sử dụng thửa đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 108, 134, 133 tờ bản đồ số 4, xã C, huyện C, Thành phố P có diện tích 8.303 m2 với giá chuyển nhượng là 7.057.550.000 đ (bảy tỷ không trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 7, số công chứng 16942, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 9 năm 2010.

[7] Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: ngày 20/9/2010 Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S lập đơn xin cam kết giảm diện tích (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C) với nội dung xác nhận như sau: " vào ngày 15 tháng 9 năm 2010 Bà Phạm Thị T có chuyển quyền sử dụng đất số 266/QSDĐ/Bình Chánh ngày 19/9/2000 cho Ông Mã Bỉnh S, sinh năm: 1964, số CMND 020647795, do Công an Thành phố P cấp ngày 16/8/2007, thường trú tại O đường số H, khu phố M, phường N, quận Q, Thành phố P. Khi đo vẽ diện tích thực tế là 7300,4 m^2 nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giảm 1002,6 m^2 . Lý do: Giảm diện tích là do mở đường và thổ mộ; Ngày 02/11/2010 Ông Mã Bỉnh S được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 512, tờ bản đồ số 49, xã C, huyện C, Thành phố P, diện tích: 7300,4 m^2 tương ứng với một phần thửa 108 (465,6 m^2), 133(1987,2 m^2), 134 (4847,6 m^2) tờ bản đồ số 04 xã C (tài liệu 02/CT_UB).

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Phạm Thị T và người đại diện hợp pháp của Bà Phạm Thị T xác định giá chuyển nhượng bà T và ông S ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.057.555.000 đ (bảy tỷ không trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng thực tế giá chuyển nhượng thỏa thuận là 5.800.000.000 đ (năm tỷ tám trăm triệu đồng). Lý do của việc giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận và giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận trong hợp đồng khác nhau là do Ông Mã Bỉnh S yêu cầu ghi giá trong hợp đồng lên cao hơn giá thực tế để Ông Mã Bỉnh S dùng quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng để thế chấp vay tiền dễ dàng hơn. Về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S đã thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Theo sự xác nhận của nguyên đơn thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ông Mã Bỉnh S đã thanh toán cho Bà Phạm Thị T 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng) trong đó có 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) tiền mặt và 600.000.000 đ (sáu trăm triệu đồng) là giá trị của căn nhà Ô/Ơ hẻm Y, đường E, khu phố K, thị trấn I, tỉnh N mà Ông Mã Bỉnh S đã giao cho Bà Phạm Thị T để cấn trừ nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay Ông Mã Bỉnh S chưa thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng). Điều này phù hợp với biên nhận xác nhận nợ do Ông Mã Bỉnh S lập ngày 24/5/2013 với nội dung Ông Mã Bỉnh S chưa thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng), Ông Mã Bỉnh S cam kết đến ngày 24/5/2014 Ông Mã Bỉnh S phải có trách nhiệm trả 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) cho Ông Nguyễn Văn V (chồng Bà Phạm Thị T). Theo sự xác nhận của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa Ông Nguyễn Văn V là chồng và là thành viên trong hộ gia đình của Bà Phạm Thị T.

[9] Bà Phạm Thị T và các thành viên trong hộ gia đình bà T đã thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể là bà T và các thành viên trong gia đình đã bàn giao đất chuyển nhượng đầy đủ và bàn giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Mã Bỉnh S đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 814774 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/11/2010. Tuy nhiên Ông Mã Bỉnh S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể là Ông Mã Bỉnh S chưa trả đủ tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[10] Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T về việc Bà Phạm Thị T yêu cầu Ông Mã Bỉnh S thanh toán số tiền mà Ông Mã Bỉnh S còn thiếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng).

[11] Bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Ông Mã Bỉnh S phải trả cho Bà Phạm Thị T số tiền chậm thanh toán của số tiền 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) từ ngày 15/9/2010 đến ngày 15/5/2017 với số tiền là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng).

Khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S đã xác lập ngày 15/9/2010 có nội dung: "Thời gian thanh toán: Ông Mã Bỉnh S thanh toán một lần cho Bà Phạm Thị T bằng đồng Việt Nam, sau khi ký hợp đồng này".

Từ khi ký hợp đồng (15/9/2010) đến nay Ông Mã Bỉnh S chỉ trả cho Bà Phạm Thị T được 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng), còn thiếu lại 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng). Khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác". Vì vậy, Ông Mã Bỉnh S phải trả tiền lãi suất trên số tiền chậm trả từ ngày 15/9/2010 đến ngày 15/5/2017 (80 tháng) như sau: 5.000.000.000 x 80/12 x 9% = 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng). Do đó, Bà Phạm Thị T yêu cầu Ông Mã Bỉnh S phải trả tiền lãi suất do chậm trả là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Ông Mã Bỉnh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 15/9/2010 giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S được công chứng tại Phòng công chứng số 7, số công chứng 16942, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2010. Cụ thể Ông Mã Bỉnh S có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị T số tiền 8.000.000.000 đ(tám tỷ đồng) thực hiện theo phương thức một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật bao gồm: 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) là số tiền Ông Mã Bỉnh S chưa thanh toán trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng) là số tiền lãi suất phát sinh trên số tiền chưa thanh toán.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên ông Mã Bĩnh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể như sau: 112.000.000 + 0,1% x 4.000.000.000 = 116.000.000 đ (một trăm mười sáu triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 96, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 262, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 305, Điều 699 và Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 48 của Nghi Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị T đối với Ông Mã Bỉnh S:

Buộc Ông Mã Bỉnh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16942/HD-CN ngày 15 tháng 9 năm 2010 được ký giữa Bà Phạm Thị T và Ông Mã Bỉnh S, được công chứng tại Phòng công chứng số 7, số công chứng 16942, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 9 năm 2010. Cụ thể Ông Mã Bỉnh S có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị T số tiền 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng) bao gồm: 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) là số tiền chưa thanh toán và 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng) là số tiền lãi suất phát sinh trên số tiền chưa thanh toán.

Ông Mã Bỉnh S và Bà Phạm Thị T thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Ông Mã Bỉnh S không thực hiện việc trả tiền thì Bà Phạm Thị T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc Ông Mã Bỉnh S trả tiền. Kể từ khi Bà Phạm Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Mã Bỉnh S chậm trả tiền thì Ông Mã Bỉnh S còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Mã Bỉnh S chịu 116.000.000 đ (một trăm mười sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả lại cho Bà Phạm Thị T số tiền 57.528.775 đ (năm mươi bảy triệu năm trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà Bà Phạm Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021501 ngày 23/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Hoàn trả lại cho Bà Phạm Thị T số tiền 46.000.000 đ (bốn mươi sáu triệu đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà Bà Phạm Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0033338 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án

mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

4. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM
- VKSND huyện BC
- THADS huyện BC
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

Hồ Thị Thanh Loan