

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2017/DS-PT
Ngày: 29/12/2017
V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Nhân

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2017/DS-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 284/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn C; nơi cư trú tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L; đồng cư trú tại Tổ A, thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

(nguyên đơn, bị đơn bà H có mặt, ông L vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 10 năm 2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Đoàn Văn C trình bày:

Vào ngày 14/3/2016 vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L (*sau đây gọi tắt là v/c bà H*) có chuyển nhượng cho ông 01 lô đất nông nghiệp diện tích khoảng hơn 04ha thuộc Tiểu khu 389B, 390B tại Thôn B, xã LB, huyện BL với giá 659.400.000đ, ông đã trả 400.000.000đ. Số tiền còn lại hẹn khi nào làm sổ xong thì bên mua phải thanh toán hết. Hai bên có lập giấy tờ nhưng chỉ ghi giá là 150.000.000đ. Sau khi giao tiền, ông trực tiếp đến vị trí có đất theo như chỉ dẫn của v/c bà H để nhận đất canh tác. Nhưng các hộ dân trên khu đất ông nhận chuyển nhượng cho biết không phải là của v/c bà H. Sau đó v/c bà H hứa trả lại tiền nhưng không chịu trả. Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy sang nhượng đất nông nghiệp lập ngày 14/3/2016), buộc v/c bà H phải trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000đ. Hiện nay trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án thì vợ chồng bà H đã trả lại cho ông số tiền là 313.800.000đ cụ thể như sau: Ngày 20/01/2017 trả 37.000.000đ; ngày 17/3/2017 trả 57.000.000đ; ngày 24/3/2017 trả 77.000.000đ; ngày 07/4/2017 trả 113.000.000đ; ngày 15/5/2017 trả 8.000.000đ; ngày 01/8/2017 trả 5.800.000đ và có trả số tiền là 16.000.000đ nhưng ông không nhớ ngày tháng. Vì vậy ông chỉ yêu cầu v/c bà H, ông L phải trả số tiền còn thiếu là 86.200.000đ và yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật theo hai mốc thời gian như sau: Từ ngày 14/3/2016 đến ngày 20/01/2017 (ngày trả nợ lần đầu) đối với số nợ gốc là 400.000.000đ và từ ngày 21/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm yêu cầu tính lãi đối với số nợ gốc còn thiếu là 86.200.000đ.

Bị đơn bà Ka Lê H trình bày:

Thừa nhận vào năm 2014 vợ chồng bà có nhận mua bán đất dùm cho ông K' H và có đứng tên nhận của ông Đoàn Văn C số tiền 400.000.000đ. Trong số tiền này vợ chồng bà có chi cho ông Huỳnh Hữu H số tiền 50.000.000đ là khoản tiền môi giới mua bán đất. Nay việc mua bán không thành nên vợ chồng bà đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã nhận. Tuy nhiên, khoản tiền môi giới mua bán đất đai là 50.000.000đ thì ông H phải có trách nhiệm trả lại cho ông C. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, vợ chồng bà đã trả cho ông C được số tiền là 313.800.000đ và hiện chỉ còn nợ số tiền 36.200.000đ. Nay vợ chồng bà chỉ đồng ý trả cho ông C số tiền còn thiếu là 36.200.000đ và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng.

Ông Nguyễn Phi L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Vì vậy không có lời khai của ông L tại Tòa án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL đã xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C đối với vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2016 giữa ông Đoàn Văn C và vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L.

- Buộc vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L phải có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn C số tiền 124.408.000đ (*Một trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm lẻ tám ngàn đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 86.200.000đ; Tiền lãi là 38.208.000đ.

2- Về án phí:

Vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L phải chịu 6.220.400đ (*Sáu triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Văn C không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật. Ông Đoàn Văn C được nhận lại số tiền 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006941 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 15/9/2017 bị đơn bà Ka Lê H kháng cáo không đồng ý một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm về phần lãi suất, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tính lại lãi suất theo quy định và buộc ông Huỳnh Hữu H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông C số tiền đã nhận là 50.000.00đ và lãi suất phát sinh.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày ông tự nguyện giảm cho bà Ka Lê H 01 phần tiền lãi suất là 4.408.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử (*sau đây viết tắt là HĐXX*) sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Ka Lê H rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền 50.000.000 chỉ cho ông Huỳnh Hữu H là tiền môi giới của hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 86.200.000đ, đề nghị nguyên đơn ông C giảm cho vợ chồng bà một phần tiền lãi suất, đồng thời đề nghị HĐXX xem xét tiền án phí do hoàn cảnh kinh tế gia đình vợ chồng bà thật sự khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong giai đoạn phúc thẩm và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ka Lê H, công nhận sự tự nguyện giảm tiền lãi suất là 4.408.000đ của nguyên đơn đối với bị đơn, đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đồng thời áp dụng loại án không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, ngày 15/9/2017 bị đơn bà Ka Lê H kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại khoản tiền lãi suất cho phù hợp với thời gian giao nhận tiền giữa bà và nguyên đơn ông C và khoản tiền 50.000.000đ tiền môi giới mua bán đất mà ông Huỳnh Hữu H đã nhận, đồng thời đề nghị HĐXX áp dụng mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố là 0,75%/ tháng (9%/năm). Ngoài ra bà xin xem xét tiền án phí do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn. HĐXX thấy rằng qua lời trình bày, lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn thì vào ngày 14/3/2016 giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn C và vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L có phát sinh một giao dịch dân sự, theo đó vợ chồng bà H, ông L chuyển nhượng cho ông C một diện tích đất nông nghiệp tại Thôn B, xã LB, huyện BL với giá thực tế thỏa thuận là 659.400.000đ, hai bên có lập Giấy sang nhượng đất nông nghiệp nhưng ghi số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ thấp hơn giá trị giao dịch trong thực tế. Sau khi thỏa thuận mua bán sang nhượng, hai bên đã tiến hành giao, nhận tiền cụ thể như sau: Ngày 12/3/2016 giao 50.000.000đ; ngày 24/3/2016 giao 50.000.000đ; ngày 11.4.2016 giao 300.000.000đ tổng cộng số tiền nguyên đơn đã giao cho vợ chồng ông Nguyễn Phi L, bà Ka Lê H trực tiếp nhận là 400.000.000đ. Sau khi phát hiện diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không có trên thực tế nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền thực tế đã nhận cùng lãi suất phát sinh, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn và thanh toán lại khoản tiền đã nhận cho nguyên đơn cùng khoản tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố. Đến ngày 20/01/2017 bị đơn đã hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 313.800.000đ còn nợ lại số tiền 86.200.000đ. Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn tiếp tục thanh toán khoản tiền còn lại cho nguyên đơn cùng lãi suất phát sinh theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn trình bày có đưa cho ông Huỳnh Hữu H số tiền 50.000.000đ là tiền môi giới mua bán đất với nguyên đơn ông C đề nghị ông C đòi từ ông H. Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai xác minh ông Huỳnh Hữu H, ông H không thừa nhận đã nhận khoản tiền nói trên và cho rằng giữa ông và vợ chồng bà H có rất nhiều lần có quan hệ giới thiệu mua bán đất đai, nếu có nhận tiền thì không phải là khoản tiền môi giới đất của ông C nhận sang nhượng nói trên. Bị đơn vợ chồng bà H không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Sau khi tính toán từng thời điểm giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn và áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nước công bố là 9%/ năm theo quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 đến thời điểm Tòa án xét xử phúc thẩm theo kháng cáo của bị đơn, thì khoản tiền lãi suất phát sinh lớn hơn khoản tiền lãi suất được cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn, nếu áp dụng từng thời điểm phát sinh lãi thì không có lợi cho bị đơn, do vậy cần giữ nguyên mức lãi suất phát sinh mà cấp sơ thẩm đã chấp nhận cho nguyên đơn là hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Ka Lê H rút một phần kháng cáo đối với số tiền 50.000.000đ bà trình bày đã chi cho ông Huỳnh Hữu H đồng thời đề nghị nguyên đơn xem xét giảm bớt khoản tiền lãi suất, đề nghị này được nguyên đơn chấp thuận và đồng ý giảm số tiền lãi suất là 4.408.000đ cho bị đơn, do vậy cần đình chỉ xét xử một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với số tiền 50.000.000đ đã chi cho khoản tiền môi giới và công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với việc giảm một phần tiền lãi suất cho bị đơn.

Về án phí: Trong quá trình giải quyết vụ án liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên mua và bên bán đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được, các bên đã thống nhất hủy hợp đồng, hoàn trả số tiền đã nhận và đồng ý trả khoản tiền lãi suất phát sinh, không có yêu cầu bồi thường khắc phục hậu quả nên bị đơn phải chịu khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Cấp sơ thẩm áp dụng mức án phí có giá ngạch đối với bị đơn là thiệt hại cho bị đơn. Do vậy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng áp dụng mức án phí không có giá ngạch đối với vụ án nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật, HĐXX phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn.

Do sửa án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu tiền phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

-Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Ka Lê H.

- Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bà Ka Lê H đối với khoản tiền 50.000.000đ đã chi cho ông Huỳnh Hữu H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm về phần lãi suất và về tiền án phí.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C đối với vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L về việc *“Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2016 giữa ông Đoàn Văn C và vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn C đối với việc giảm một phần lãi suất với số tiền 4.408.000đ.

- Buộc vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L phải có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn C số tiền 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Trong đó: tiền gốc là 86.200.000đ; tiền lãi là 33.800.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Về án phí:

- Vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L phải chịu 200.000đ (*Hai trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/ 0004915 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho vợ chồng bà Ka Lê H, ông Nguyễn Phi L 100.000đ (*Một trăm ngàn đồng*) tiền án phí còn thừa.

- Hoàn trả cho ông Đoàn Văn C số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006941 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hồng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hữu Hồng