TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **33** /2017/DS-ST
Ngày: 22 - 8 - 2017
V/v tranh chấp: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C và và vợ chồng bà H, ông L.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đỗ Đức Lâm**

2. Bà **Hồ Thị Hồng Liên**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày **22** tháng **8** năm **2017** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 84/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2016 về việc "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2017/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự.

* *Nguyên đơn*: Ông **Đoàn Văn C**, sinh năm: 1984

Địa chỉ cư trú: Thôn Đ- xã H- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

* *Bị đơn*: Vợ chồng bà **Ka Lệ H**, sinh năm: 1972

và ông **Nguyễn Phi L**, sinh năm: 1972

Địa chỉ cư trú: Tổ 8- Thị trấn T- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

(*Ông C có mặt; vợ chồng ông L, bà H vắng mặt lần thứ hai*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại 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 H, ông L có chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất nông nghiệp diện tích khoảng hơn 4ha thuộc Tiểu khu 389B, 390B tại Thôn 3, xã Lộc Bảo, huyện B1 với giá 659.400.000đ. Ông C 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 C đã trực tiếp đến vị trí có đất theo như chỉ dẫn của bà H và ông L để nhận đất canh tác. Nhưng khi ông C tới lô đất đó thì bị các hộ dân ở đó cho biết diện tích đất đó không phải là của vợ chồng bà H, ông L.

Qua nhiều lần liên hệ đòi lại tiền bà H hứa trả lại tiền nhưng không chịu trả. Vì vậy, ông C 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 vợ chồng bà H, ông L phải trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng bà H, ông L đã trả số tiền 313.800.000đ (gồm: 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 16.000.000đ nhưng ông C không nhớ ngày tháng) . Vì vậy, nay ông C chỉ yêu cầu vợ chồng 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) yêu cầu tính lãi trên số nợ gốc 400.000.000đ; Từ ngày 21/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm yêu cầu tính lãi trên số nợ gốc còn thiếu là 86.200.000đ.

Bị đơn bà Ka Lệ H trình bày:

Vào năm 2014 vợ chồng bà H có nhận mua bán đất dùm cho ông M và có đứng tên nhận của ông C số tiền 400.000.000đ. Trong số này vợ chồng bà H có cho anh M1 50.000.000đ tiền môi giới. Nay việc mua bán không thành nên vợ chồng bà H đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã nhận. Tuy nhiên, phần 50.000.000đ thì anh M1 phải có trách nhiệm trả cho ông C. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đã trả cho ông C được 313.800.000đ và còn nợ 36.200.000đ. Nay vợ chồng bà H 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 do vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Phi L.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét

xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C đối với vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2016 giữa ông Đoàn Văn C và vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L; Buộc vợ chồng bà H, ông L phải trả cho ông C số tiền còn thiếu là 86.200.000đ và tính lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 14/3/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm; Buộc đương sự phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Ông Đoàn Văn C có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*" với vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt vợ chồng bà H, ông L là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ngày 14/3/2016 vợ chồng bà H, ông L lập giấy chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất với giá 659.400.000đ, hai bên có lập giấy sang nhượng và ông C đã giao cho vợ chồng bà H, ông L số tiền 400.000.000đ. Tuy nhiên việc mua bán không thành nên ông C đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc vợ chồng bà H, ông L phải trả lại số tiền đã nhận.

Bà H cũng đồng ý thống nhất việc mua bán không thành, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả lại tiền cho ông C và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng. Tuy nhiên, bà H cho rằng trong số tiền đã nhận của ông C thì bà đã trích cho anh M1 50.000.000đ tiền công môi giới nên bà chỉ đồng ý trả cho ông C số tiền thực nhận là 350.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đã trả cho ông C được 313.800.000đ nên chỉ đồng ý trả cho ông C số tiền 36.200.000đ.

Tòa án đã tiến hành làm việc với ông M1 về số tiền 50.000.000đ nhưng ông M1 cho rằng bản thân ông rất nhiều lần môi giới cho bà H bán đất. Giữa bà H và ông M1 đã thỏa thuận với nhau sau khi ông M1 tìm được người mua đất của bà H thì bà H phải trả tiền công môi giới và coi như việc môi giới đã xong, còn việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào là do bà H thực hiện, ông M1 không chịu trách nhiệm gì. Ông M1 cũng đã nhiều lần nhận tiền do bà H trả công, các khoản tiền mà ông nhận vào ngày 11 và 12/4/2016 không phải là khoản tiền bà H trả công môi giới bán đất cho ông C nên ông M1 không đồng ý trả cho ông C theo ý kiến của bà H.

Xét thấy, việc trả tiền công môi giới cho ông M1 là sự thỏa thuận giữa vợ chồng bà H, ông L với ông M1, không liên quan gì đến ông C. Việc ông M1 nhận tiền của vợ chồng bà H, ông L vào ngày 11 và 12/3/2016 không thể hiện rõ là khoản tiền nhận môi giới để vợ chồng bà H, ông L bán đất cho ai, ông M1 và ông C cũng không thừa nhận. Vì vậy, cần buộc vợ chồng bà H, ông L phải có trách nhiệm trả cho ông C toàn bộ số tiền còn thiếu là 86.200.000đ là hoàn toàn phù hợp.

Việc tranh chấp về số tiền 50.000.000đ giữa vợ chồng bà H, ông L và ông M1 sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi vợ chồng bà H, ông L có đơn yêu cầu và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Về lãi suất:

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông C yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật và bà H cũng đồng ý trả lãi. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, cần chấp nhận mức lãi suất là (20%/năm x 50%) : 12 tháng = 0,83%/tháng. Về thời hạn tính lãi được xác định kể từ ngày xảy ra tranh chấp 14/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông C yêu cầu tính lãi từ ngày 14/3/2016 đến ngày 20/01/2017 (ngày trả nợ lần đầu) trên số nợ gốc 400.000.000đ; Từ ngày 21/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm yêu cầu tính lãi trên số nợ gốc còn thiếu là 86.200.000đ nên tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày 14/3/2016 đến ngày 20/01/2017, ông C yêu cầu tính tròn là 10 tháng. Cụ thể là: 400.000.000đ x 0,83%/tháng x 10 tháng = 33.200.000đ.

Từ ngày 21/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ông C yêu cầu tính tròn là 07 tháng. Cụ thể là: 86.200.000đ x 0,83%/tháng x 07 tháng = 5.008.000đ.

Tổng cộng tiền lãi là 38.208.000đ.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C đối với vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2016 giữa ông Đoàn Văn C và vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L; Buộc vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn

Phi L phải có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn C tổng số tiền là **124.408.000đ**, trong đó tiền gốc là 86.200.000đ; tiền lãi là 38.208.000đ.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, bị đơn vợ chồng bà Ka Lệ H, ông Nguyễn Phi L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật . Cụ thể là: 124.408.000đ x 5% = 6.220.400đ.

Ông Đoàn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 500 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án*".

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C đối với vợ chồng bà Ka Lệ 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 Lệ H, ông Nguyễn Phi L.

- Buộc vợ chồng bà Ka Lệ 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.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2- Về án phí:

Vợ chồng bà Ka Lệ 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 B1, tỉnh Lâm Đồng.

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 được tống đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b 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 huyện B1;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường