

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **203/2020/DS-PT**

Ngày: 25/12/2020

*V/v: T/c hợp đồng mua bán
hàng hóa; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Hà

Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Mạnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2020/QĐXX-PT ngày 02 tháng 12 năm 2020.

-Nguyên đơn: Ông **Huỳnh A**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện X1, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh A: Bà **Phạm Thị V**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: 50A, khu phố Z, phường X2, thành phố L, tỉnh Đồng Nai

-Bị đơn: Bà **Vũ Thị Đ**, sinh năm: 1964

Ông **Đinh Công Tr**, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: ấp B, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Huỳnh Anh T**, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: ấp Tr1, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện X1, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Vinh, ông Tr, bà Đ có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh A và người đại diện hợp pháp cho ông A, bà Phạm Thị V trình bày:

Ông Huỳnh A là chủ đại lý cám cung cấp thức ăn cho gia súc. Đại lý của ông A bán cám Heo cho vợ chồng bà Vũ Thị Đ và ông Đinh Công Tr từ năm 2014, việc mua bán được thực hiện theo hình thức gởi đầu. Quá trình mua bán, vợ chồng ông Tr, bà Đ có nợ tiền cám, nên ngày 20/12/2017 (âm lịch), hai bên lập sổ theo dõi công nợ, cụ thể: Ngày 26/3/2017 (âm lịch) nợ cũ: 322.000.000 đồng; Tháng 5 năm 2018 nợ thêm tiền cám: 90.000.000 đồng. Tổng cộng tiền nợ là 412.000.000đ.

Thực tế, ông Tr, bà Đ đã trả nợ tiền cám được như sau:

Ngày 20/12/2017 (âm lịch) trả: 65.000.000 đồng; Hai lần trả được 25.000.000 đồng (không nhớ cụ thể ngày); Ngày 09/9/2018 trả: 20.000.000 đồng; Tháng 05/2018 trả: 10.000.000 đồng; Ngày 16/12/2018 trả: 10.000.000 đồng; Ngày 23/01/2019 trả: 10.000.000 đồng. Tổng số tiền đã trả là: 140.000.000 đồng.

Như vậy, tiền cám ông Tr và bà Đ còn nợ đại lý cám Huỳnh A là 272.000.000 đồng (412.000.000 đồng - 140.000.000 đồng). Do vợ chồng ông Tr không trả được nợ, nên ngày 22/4/2019 vợ chồng ông Tr, bà Đ thỏa thuận sang nhượng cho ông Huỳnh A diện tích đất 3.000m², thuộc một phần thửa số 123 tờ bản đồ số 60, xã X, huyện X1 do hộ ông Đinh Công Tr, bà Vũ Thị Đ đứng tên chủ sử dụng, để cầm trừ vào số tiền cám còn nợ, sau khi đã cộng tiền nợ gốc là 272.000.000 đồng và tiền lãi, thành số tiền 370.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng sang nhượng đất thì hai bên làm tròn thành 350.000.000 đồng. Hai bên mới làm hợp đồng sang nhượng bằng giấy tay, không thực hiện được việc tách thửa, sang tên.

Nay ông Huỳnh A yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà Đ trả cho ông số tiền cám còn nợ là 272.000.0000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/12/2017 (âm lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm, với lãi suất 1.5%/ tháng. Ông A đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bị đơn ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ thống nhất trình bày:

Gia đình ông bà chăn nuôi Heo, nên có mua cám Heo của Đại lý cám heo Huỳnh A do ông A làm chủ. Việc mua cám diễn ra nhiều lần và trả tiền theo hình thức gởi đầu, khi nào xuất Heo thì trả tiền. Ngày 20/12/2017 (âm lịch) ông bà làm giấy chốt nợ, trong đó ghi ngày 26/3/2017 nợ cũ là 322.000.000 đồng, nợ tiền cám mới là 90.000.0000 đồng. Ông bà đã trả được 65.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trả nợ gốc hàng tháng là 10.000.000đồng và tiền lãi là 2%/ tháng.

Sau đó, ông bà đã trả cho ông Huỳnh A số tiền như sau:

- + Ngày tháng năm không nhớ, trả được 25.000.000 đồng tại nhà ông bà.
- + Ngày 09/9/2018 trả 20.000.000 đồng
- + Tháng 05/2018 âm lịch trả 10.000.000 đồng
- + Ngày 16/12/2018 trả 10.000.000 đồng
- + Ngày 23/01/2019 trả số tiền 10.000.000 đồng

Sau ngày 23/01/2019 ông, bà không trả thêm được khoản tiền nào khác, và các khoản tiền đã trả ở trên đều trả vào nợ gốc, nên tiền gốc còn nợ lại là 272.000.000 đồng. Do việc chăn nuôi heo thua lỗ, ông bà không trả được tiền nợ còn lại, nên ngày 23/01/2019 hai bên lập lại giấy nợ, cộng cả tiền nợ gốc và tiền lãi thành 370.000.000 đồng và thỏa thuận nếu hàng tháng trả 10.000.000 đồng thì được miễn lãi, nếu vi phạm thì phải chịu lãi suất.

Do không có khả năng thanh toán nợ, nên ngày 22/4/2019 vợ chồng ông bà có làm hợp đồng sang nhượng diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 60 xã X do hộ ông Tr, bà Đ đứng tên chủ sử dụng đất, để cản trừ số tiền nợ trên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ngày 11/6/2020 ông bà đã làm đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 60 xã X do hộ ông Đinh Công Tr, bà Vũ Thị Đ đứng tên chủ sử dụng đất

Nay ông bà đồng ý trả tiền nợ gốc cho ông Huỳnh A là 272.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi. Ông bà phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 22/4/2019 giữa vợ chồng ông bà với ông Huỳnh A, đối với diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ số 60, xã X do hộ ông Tr, bà Đ

đứng tên chủ sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Anh T trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là bà Phạm Thị V. Anh yêu cầu ông Tr và bà Đ trả cho ông Huỳnh A số tiền nợ gốc là 272.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/12/2017 âm lịch đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất là 1.5%/ tháng. Đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đã lập trước đây.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H do bà Phạm Thị V là người đại diện trình bày:*

Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh A, bà yêu cầu ông Tr, bà Đ trả cho ông Huỳnh A số tiền cam còn nợ là 272.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này tính từ ngày 20/12/2017 (âm lịch), đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 1.5%/ tháng. Đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đã lập trước đây. Bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà mọi quyền lợi đứng về phía nguyên đơn.

Bản án số 21/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã áp dụng các Điều 430, Điều 440, Điều 357, Điều 468, Điều 422 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh A đối với ông Đình Công Tr và bà Vũ Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa.

- Buộc ông Đình Công Tr và bà Vũ Thị Đ phải trả cho ông Huỳnh A số tiền nợ gốc và tiền lãi là **342.176.000 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu một trăm bảy mươi sáu ngàn đồng)**

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 giữa ông Huỳnh A và bà Vũ Thị Đ, ông Đình Công Tr đối với diện tích 3000m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ 60 xã X do hộ ông Đình Công Tr và bà Vũ Thị Đ đứng tên chủ sử dụng.

Về án phí: Buộc ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 17.109.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu 0009312 ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án huyện Xuân Lộc. Ông Tr và bà Đ phải nộp số tiền **16.809.000 đồng** (*Mười sáu triệu tám trăm lẻ chín ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh A phải nộp án phí 2.870.400 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003246 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh A số tiền **6.129.600 đồng** (*Sáu triệu một trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 07/8/2020 ông Đinh Công Tr, bà Vũ Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Tr bà Đ trả cho nguyên đơn số tiền cám còn nợ 272.000.000đ và lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 70.176.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Tr bà Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý bớt cho bị đơn một phần tiền lãi suất, chỉ yêu cầu trả 50.000.000đ, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa án sơ thẩm theo sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Đinh Công Tr, bà Vũ Thị Đ làm trong thời hạn và đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đinh Công Tr bà Vũ Thị Đ thay đổi nội dung kháng cáo, không đồng ý cấp sơ thẩm buộc ông bà trả tiền lãi 70.176.000 đồng, vì cho rằng đây không phải hợp đồng vay tài sản.

[2.1] Về hợp đồng mua bán hàng hóa (cám heo): Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, vợ chồng ông Tr, bà Đ mua cám heo của đại lý cám Huỳnh A và còn còn nợ ông Huỳnh A tiền cám là

272.000.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn cũng thừa nhận còn nợ số tiền này và đồng ý trả, nên ghi nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Tr bà Đ không đồng ý trả tiền lãi 70.176.000 đồng, nhận thấy:

Theo lời khai và chứng cứ các đương sự cung cấp thể hiện việc bán cám heo và trả tiền giữa ông A với vợ chồng ông Tr, bà Đ được thực hiện theo hình thức gởi đầu. Quá trình mua bán cám từ 2014 đến ngày 20/12/2017 hai bên chốt nợ, trong đó thỏa thuận: *hàng tháng bị đơn trả 10.000.000đ tiền gốc và tiền lãi 2%* (bút lục 45). Từ ngày 20/12/2017 đến ngày 23/01/2019, bị đơn có trả được một phần tiền cám, nên hai bên chốt lại nợ gốc, đồng thời thỏa thuận: *mỗi tháng ông Tr bà Đ trả 10.000.000đ, nếu sai sẽ chịu đóng tiền lãi tháng* (bút lục 45a). Sau ngày 23/01/2019 ông Tr, bà Đ không thực hiện cam kết, cấp sơ thẩm xác định ngày 23/02/2019 là ngày ông Tr, bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nên phải trả lãi trên số tiền chậm trả là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 440, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2016. Tiền lãi do chậm trả tiền, cấp sơ thẩm tính từ ngày 23/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/7/2020 là 17 tháng 06 ngày $\times 1,5\%/\text{tháng} \times 272.000.000\text{đ} = 70.176.000$ đồng là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn về tiền lãi. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý bớt một phần tiền lãi, chỉ yêu cầu bị đơn trả 50.000.000đ tiền lãi, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: $272.000.000\text{đ} + 50.000.000\text{đ} (\text{lãi}) = 322.000.000\text{đ}$.

[3] Đối với phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng không tuyên “chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn” là thiếu sót, cần bổ sung và rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu tính lãi kể từ ngày 20/12/2017 âm lịch, tương đương ngày 05/02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/7/2020. Nhưng chỉ có cơ sở chấp nhận tính lãi kể từ ngày 23/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm như nhận định tại phần [2.2], do đó phần án phí nguyên đơn phải chịu trên phần tiền lãi bị bác cụ thể là: $272.000.000\text{đ} \times 1,5\% \times 11 \text{ tháng } 17 \text{ ngày} (\text{từ ngày } 05/02/2018 \text{ đến ngày } 22/01/2019) = 47.192.000\text{đ} \times 5\% = 2.359.600\text{đ}$. Cấp sơ thẩm buộc ông A phải chịu 2.570.400đ là không chính xác, nên cần sửa lại cho đúng.

Như vậy án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là: 300.000đ án phí về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của bị đơn được chấp nhận và 2.359.600đ án phí phần lãi suất bị bác, tổng cộng là 2.659.600đ.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là: $322.000.000đ \times 5\% = 16.100.000đ$. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo sự tự nguyện của nguyên đơn.

Áp dụng các Điều 430, Điều 440, Điều 357 và Điều 468, Điều 422 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh A đối với ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa”.

Buộc ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ phải trả cho ông Huỳnh A tổng số tiền là 322.000.000đ (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ với ông Huỳnh A về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/4/2019 giữa ông Huỳnh A và bà Vũ Thị Đ với ông Đinh Công Tr, đối với diện tích 3.000m² thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ 60, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai do hộ ông Đinh Công Tr, bà Vũ Thị Đ đứng tên chủ sử dụng.

Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Huỳnh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.659.600đ. Số tiền tạm ứng án phí ông A đã nộp 9.000.000đ theo biên lai thu số 0003246 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được

trừ vào án phí ông A phải chịu. Hoàn trả ông A án phí còn dư là 6.640.400đ (Sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm đồng).

+ Bị đơn ông Đinh Công Tr và bà Vũ Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 16.100.000 đồng. Ông Tr, bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Tr bà Đ đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0009312 ngày 11/6/2020 và 600.000đ theo biên lai thu số 0004025 ngày 06/8/2020 và số 0004267 ngày 15/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được trừ vào án phí ông Tr bà Đ phải chịu. Ông Tr, bà Đ còn phải nộp số tiền án phí là 15.200.000đ (Mười lăm triệu, hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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:

- Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc;
- Dương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Thị Thu