TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 156/2017/DS-PT
Ngày: 08/9/2017
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Son

2. Ông Lê Hữu Chiến

- Thư ký phiên toà: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên - Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở TAND tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân Huyện DM, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2017/QĐPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ánh Ng, sinh năm: 1966; địa chỉ cư trú: Ấp R, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Minh Th, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Khu phố HB, phường HN, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 634, quyển số 02/TP/CC -SCC/HĐGD ngày 12/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Hòa Bình); có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Bá L, sinh ngày 10 tháng 10 năm 1998; địa chỉ cư trú: Tổ 1, Khu phố 3, Thị Trấn DM, Huyện DM, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1953; địa chỉ cư trú: Số nhà 96, Đường Nguyễn Văn Rốp, Khu phố 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số chứng thực 295, Quyển số 01/2016 - SCT/CK, CĐ ngày 01/7/2016 tại Văn phòng Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lại Thị L, sinh năm: 1954; địa chỉ cư trú: Tổ 1, Khu phố 3, Thị Trấn DM, Huyện DM, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1953; địa chỉ: Số nhà 96, Đường R, Khu phố 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số chứng thực 295, Quyển số 01/2016 - SCT/CK, CĐ ngày 01/7/2016 tại Văn phòng Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người kháng cáo: Bà Lại Thị L, Anh Trần Bá L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 3 năm 2016 và bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Ánh Ng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Cao Minh Thiện trình bày:

Ngày 25/01/2016, giữa bà Ng và Anh Trần Bá L có lập tờ "Thỏa thuận mua bán đất", bà Ng sang nhượng cho anh L một phần đất chiều ngang giáp mặt Đường T dài 5m x chiều dài 40m, tọa lạc tại khu phố 3, Thị trấn DM, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng, anh L trả trước 60.000.000 đồng còn lại 190.000.000 đồng sẽ trả đủ khi đến Ủy ban nhân dân Thị trấn DM làm thủ tục chuyển nhượng.

Bà Ng yêu cầu hủy giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2016, do có những vi phạm như sau:

Về hình thức của văn bản thỏa thuận không đúng quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch dân sự giữa bà Ng và anh L thỏa thuận vào ngày 25/01/2016 lúc đó anh L chưa đủ 18 tuổi. Sau đó bà Ng phát hiện người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là bà Lại Thị L không phải anh L, do đó giao dịch dân sự này có sự lừa dối vì bà chỉ có ý chí chuyển nhượng cho anh L là cháu gọi bà bằng cô ruột, bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà L là người ngoài họ.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2016, bà hoàn trả lại anh L số tiền 60.000.000 đồng, yêu cầu anh L trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/01/2016 cho bà đứng tên diện tích 200m^2, thửa đất 71, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Thị trấn DM, Huyện DM.

Bị đơn Anh Trần Bá L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị L, người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Văn Th trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 25/01/2016, giữa bà L, anh L với bà Ng cùng ký tên để sang nhượng của bà Ng một phần đất chiều ngang mặt giáp Đường Tdài 5m x 40m, đất tọa lạc tại Khu phố 3, Thị trấn DM, tỉnh Tây Ninh giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, đặt cọc 60.000.000 đồng, còn lại 190.000.000 đồng sẽ giao đủ khi đến Ủy ban nhân dân Thị trấn DM làm thủ tục chuyển nhượng.

Người đại diện trình bày bổ sung: Anh L, bà L không đồng ý với nội dụng đơn khởi kiện của bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2016, đề nghị Tòa án ra quyết định bắt buộc thực hiện hợp đồng để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng vì hiện nay anh L đã đủ 18 tuổi, đủ tuổi để thực hiện giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với bà Ng vào ngày 25/01/2016. Bên bị đơn đã đặt cọc cho bên nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng, yêu cầu tiếp tục làm thủ tục để trả tiếp số tiền còn lại, không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân Huyện DM, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:*

Căn cứ vào Điểm a, Khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 122, 130, 134, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh Ng đối với Anh Trần Bá L. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh Ng với Anh Trần Bá L ngày 25/01/2016 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Ánh Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho Anh Trần Bá L số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu) và 1.222.800 đồng(Một triệu hai trăm hai mươi hai nghìn tám trăm) đồng, tổng cộng 61.222.800 đồng(Sáu mươi mốt triệu hai trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Buộc Anh Trần Bá L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh Ng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/01/2016, thửa đất 71, tờ bản đồ số 15, diện tích 200m^2 tọa lạc tại thị trấn DM, Huyện DM, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/6/2017, bà Lại Thị L và Anh Trần Bá L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, buộc bà Trần Thị Ánh Ng phải đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng 200 m^2 đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn DM, Tây Ninh cho bà L và anh L.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không chấp nhận kháng cáo của Anh Trần Bá L, bà Lại Thị L.

+ Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân Huyện DM về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà L và anh L yêu cầu công nhận giao dịch dân sự là sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2016 giữa bà Ng với anh L thấy rằng:

Vào thời điểm ký kết giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh L chưa đủ 18 tuổi (sinh ngày 10/10/1998) là người chưa thành niên theo quy định tại Điều 18 BLDS 2005. Do đó, Hợp đồng dân sự trong trường hợp này bị vô hiệu căn cứ theo quy định tại Điều 20, Điều 122 và Điều 130 Bộ luật dân sự 2005.

Hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng chứng thực và nội dung của giao dịch dân sự vi phạm quy định của Điều 134, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức bắt buộc đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/01/2016 thấy rằng: Thỏa thuận có nội dung "để lại cho cháu tôi là Trần Bá Lâm số tiền là 250.000.000 đồng, đưa trước 60.000.000 đồng" và trong giấy này có ghi rõ bên mua là Trần Bá Lâm (BL38). Mặc dù trong giấy thỏa thuận bà L cung cấp, bà có ký tên nhưng không có căn cứ cho rằng bà L là người mua đất hay là người đại diện cho anh L tham gia giao dịch (BL 45). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và anh L vô hiệu là có căn cứ.

[2] Bà L, anh L cho rằng số tiền 60.000.000 đồng trả cho bà Ng là tiền đặt cọc, bà L cung cấp đoạn ghi âm cuộc đối thoại giữa bà và bà Ng nhưng nội dung đoạn ghi âm ngày 14/3/2017 (BL108) mà bà đã cung cấp cho Tòa án cũng như trong tờ thỏa thuận mua đất được các bên cung cấp cho Tòa án thể hiện rõ là tiền anh L đưa trước nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L cho rằng số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L số tiền trả trước đã nhận là 60.000.000 đồng; anh L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00656 ngày 15/01/2016.

[4] Kết quả thẩm định giá tại cấp sơ thẩm, diện tích đất tranh chấp có giá 265.095.000 đồng so với giá tại thời điểm các bên làm thỏa thuận chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng, tăng 15.095.000 đồng. Do đó, anh L được hưởng một phần giá trị do giá đất tăng được tính theo tỷ lệ của số tiền anh L trả trước cho bà Ng; cụ thể: Anh L được hưởng 3.622.800 đồng nên bà Ng có nghĩa vụ trả cho anh L (15.095.000 đồng : 250.000.000 đồng x 60.000.000 đồng = 3.622.800 đồng). Nên bà Ng có nghĩa vụ trả cho Anh Trần Bá L 60.000.000 đồng tiền anh L đưa trước và 3.622.800 đồng tiền bồi thường tổng cộng 63.622.800 đồng .

Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót đối với việc xác định số tiền thiệt hại mà bà Ng có nghĩa vụ trả lại cho anh L, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, không chấp nhận kháng cáo của Anh Trần Bá L, bà Lại Thị L.

Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà L và anh L nên bà L và anh L phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lại Thị L, Anh Trần Bá L; Sửa bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân Huyện DM, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điểm a, Khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 122, 130, 134, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh Ng đối với Anh Trần Bá L. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh Ng với Anh Trần Bá L ngày 25/01/2016 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Ánh Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho Anh Trần Bá L số tiền 63.622.800 đồng (Sáu mươi ba triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Buộc Anh Trần Bá L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh Ng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/01/2016, thửa đất 71, tờ bản đồ số 15, diện tích 200m^2 tọa lạc tại Thị trấn DM, Huyện DM, tỉnh Tây Ninh do bà Trần Thị Ánh Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn 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 .

Anh L, bà L chịu chi phí thẩm định giá là 2.000.000 (Hai triệu đồng) và tiền chi phí đo đạc là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn đồng); ghi nhận bà L đã trả xong.

2. Về án phí dân sự:

Án phí sơ thẩm:

Anh Trần Bá L phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Bà Trần Thị Ánh Ng chịu án phí về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai số 0013796 ngày 23/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DM; bà Ng được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 6.050.000 đồng (Sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Án phí phúc thẩm:

Anh Trần Bá L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0015417 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DM, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

Bà Lại Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0015418 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DM, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

"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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:
- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện DMC;
- TAND huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu TDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Hồng Vân