

Bản án số: 63/2018/TCDS-ST

Ngày: 19/11/2018

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU - TỈNH NAM ĐỊNH
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng.

- *Các Hội thẩm nhân dân :*

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Trần Văn Kiêm.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đính - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Én - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43 /2018/TLST- TCDS ngày 07-9-2018 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2018/QĐXXST-TCDS ngày 02-11-2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966. Địa chỉ: **Bị đơn:**
Vợ chồng ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1967; bà Phạm
Thị Thúy Ng, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ , thị trấn O, huyện H, tỉnh N

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Gia L – Chi cục trưởng.

2. UBND thị trấn Y, huyện H, tỉnh N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H – Chủ tịch UBND thị trấn Y.

(Bà L có mặt; ông L, ông H và vợ chồng ông D, bà Ng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 8 năm 2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ họ hàng (bà là chị con bác ruột của bà Ng). Trong năm 2010 bà có cho bà Phạm Thị Thúy Ng vay tiền 03 lần với tổng số tiền là 900.000.000đ, do bà Ng không có tiền để trả nợ nên ngày 25/01/2015 vợ chồng bà Ng và ông D có chuyển nhượng cho bà 01 thửa đất có diện tích 100m² tại tờ bản đồ số 3, thửa 424 ở vị trí tổ dân phố số 0, thị trấn Y, huyện H với giá chuyển nhượng 500.000.000đ. Hai bên có đến UBND thị trấn Y lập hợp đồng công chứng, chứng thực thửa đất nêu trên. Nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên bà chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Đến nay vợ chồng ông Phạm Ngọc D và bà Phạm Thị Thúy Ng đang phải thi hành các quyết định trả tiền cho các đương sự khác nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu đã ra quyết định kê biên thửa đất của bà đã được vợ chồng ông D, bà Ng chuyển nhượng nên bà không nhất trí. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông D. Trong trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà Ng phải trả bà số tiền 500.000.000đ.

Bị đơn bà Phạm Thị Thúy Ng trình bày: Bà Ng xác nhận lời khai của bà L trình bày. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L đã được UBND thị trấn Y công chứng hợp pháp nên bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng như bà L trình bày.

Ông Phạm Ngọc D cũng xác nhận đơn khởi kiện như bà L trình bày. Sở dĩ trong hợp đồng ông không ký trong hợp đồng chuyển nhượng là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình vợ ông là bà Phạm Thị Thúy Ng. Về việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông lúc đó đang giữ chức vụ Chủ tịch UBND thị trấn Y, theo phân cấp của ông chỉ Chủ tịch mới có quyền ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã chứng thực vào bản hợp đồng. Về lý do vì sao trong sổ công chứng, chứng thực của UBND thị trấn Y không có số hợp đồng 1140, quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD là do cán bộ Tư pháp đi vắng, ông đã tự lấy sổ riêng của cá nhân theo dõi để tự ghi vào sổ cá nhân của ông.

Do điều kiện công việc bận ông D và bà Ng đã có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Ông Lê Gia L – Chi cục trưởng đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án trình bày. Chi cục thi hành án dân sự đang tổ chức thi hành 03 quyết định thi hành án đối với vợ chồng ông D, bà Ng cụ thể.

- Đối với bà Ng phải thi hành trả nợ cho bà Mai Thị D ở xóm 17, xã Hải H số tiền 2.970.000.000đ.

- Đối với 02 vợ chồng ông D, bà Ng phải thi hành 02 quyết định trả nợ 1.393.000.000đ (trong đó trả vợ chồng ông Đ, bà ở xóm L, xã Hải T 605.000.000đ, trả nợ bà Nguyễn Thị L ở xóm 5B, xã Hải Phong 788.000.000đ).

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự đã tiến hành xác minh tài sản của vợ chồng ông D, bà Ng. Ngoài nhà đất đang ở, vợ chồng ông D còn có thổ đất 100m² tại tờ bản đồ số 3, thửa 424 ở tổ dân phố số 01, thị trấn Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/8/2011 đứng tên bà Phạm Thị Thúy Ng. Nhưng bà Ng trình bày đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thổ đất trên cho bà L tại UBND thị trấn. Kết quả xác minh tại bộ phận công chứng, chứng thực tại thị trấn Y không có Hợp đồng số 1140 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Do đó Chi cục thi hành án dân sự đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản chứng thực của UBND thị trấn Y đối với Hợp đồng chứng thực là vô hiệu, đồng thời đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Phạm Thị Thúy Ng.

- Ông Nguyễn Thanh H – Chủ tịch UBND thị trấn Y trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông D, bà Ng được ký kết ngày 25/01/2015, người ký chứng thực là ông Phạm Ngọc D lúc đó đang là Chủ tịch UBND thị trấn Y. Đến nay qua rà soát số chứng thực tại UBND thị trấn Y không có số chứng thực và hồ sơ lưu chứng thực. Quan điểm của UBND thị trấn Y đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận ông H xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Bà Phạm Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 21; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thông qua việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán đã tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tiến hành hòa giải, tổng đạt các quyết định tố tụng theo quy định tại các Điều 98, 170, 171, 175, 177, 220 BLTTDS. Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS như cung cấp chứng cứ, tham gia phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích các tài L, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng Điều 124, 131, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 39 Nghị định 75/2000/NĐ-CP; Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; mục 3, phần II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTTL-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 giữa Bộ Tư pháp, Bộ tài nguyên và môi trường hướng dẫn về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất thì thấy việc chứng thực hợp đồng nêu trên giữa bà L và bà Ng không đảm bảo trình

tự thủ tục theo quy định của pháp luật do đo đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu và buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng ông Phạm Ngọc D và bà Phạm Thị Thúy Ng, ông Lê Gia Luật đại diện cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, ông Nguyễn Thanh Hưng đại diện cho UBND thị trấn Y có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phạm Thị L có đơn khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Phạm Thị Thúy Ng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m², thửa 424, tờ bản đồ số 3 với giá 500.000.000đ cho bà Phạm Thị L và được UBND thị trấn Y chứng thực vào ngày 25/01/2015, nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên, chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vợ chồng ông D, bà Ng đang phải đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án nên Chi cục thi hành án kê biên quyền sử dụng thổ đất này. Nhưng theo Điều 75 Luật thi hành án dân sự, trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì họ được khởi kiện tại Tòa án, vì bà L cho rằng thổ đất trên bà L đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông D, bà Ng nên bà L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Thúy Ng thì thấy:

- Về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thổ đất 100m², thửa 424, tờ bản đồ số 3 tại vị trí tổ dân phố số 1, thị trấn Y được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BG 513013 ngày 02 tháng 8 năm 2011 chủ sử dụng là bà Phạm Thị Thúy Ng, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về chủ thể chuyển nhượng: Bà Phạm Thị Thúy Ng là 01 bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L. Nhưng theo

quy định tại khoản 1 Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình. Tài sản bà Ng chuyển nhượng là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân với ông D nên đây là tài sản chung của vợ chồng, do vậy, khi chuyển nhượng bà Ng tự đứng tên để ký chuyển nhượng là không đúng theo quy định của pháp luật.

- Về trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo tiết 1.1, 1.2 Mục 1 Phần II; tiết 3.1 Mục 3 Phần II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 13 tháng 6 năm 2006 giữa Bộ Tư pháp và Bộ tài nguyên và môi trường, hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất và Mục 3 Phần II Thông tư số 03/2001/TP-CC của Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị Định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực thì người yêu cầu chứng thực phải nộp Hồ sơ yêu cầu chứng thực gồm Phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng, bản sao CMTND, sổ hộ khẩu, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xuất trình bản chính của giấy tờ đã nộp để đối chiếu; cán bộ tư pháp – hộ tịch cấp xã tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ yêu cầu chứng thực, khi kiểm tra hợp lệ thì cán bộ tư pháp – hộ tịch ghi vào Sổ chứng thực hợp đồng trình Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã ký chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên theo lời trình bày của các đương sự thì các đương sự tự viết hợp đồng và đưa đến phòng làm việc của Chủ tịch UBND thị trấn Y để ký chứng thực mà không phải nộp bất kỳ loại giấy tờ gì. Xác minh tại sổ chứng thực hợp đồng giao dịch tại UBND thị trấn Y không có số hợp đồng 1140 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD vì tại sổ lưu năm 2015 của UBND thị trấn Y chỉ chứng thực 195 số (gồm cả số hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng). Lây lời khai của ông Phạm Ngọc D là người ký chứng thực (đồng thời là đương sự trong vụ án) lý giải rằng do cán bộ Tư pháp – hộ tịch đi vắng nên ông đã tự lấy sổ cá nhân để ghi số hợp đồng nên Sổ chứng thực của UBND thị trấn không có tên và số hợp đồng này. Mặt khác theo Điều 39 Nghị Định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Trường hợp không được thực hiện chứng thực gồm chứng thực liên quan đến tài sản, lợi ích của bản thân mình hoặc những người thân thích là vợ hoặc chồng; cha, mẹ đẻ, cha, mẹ vợ hoặc cha, mẹ chồng, cha, mẹ nuôi; con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể; ông bà nội, ông bà ngoại; anh chị em ruột, anh chị em vợ hoặc chồng, anh chị em nuôi; cháu là con của con trai, con gái, con nuôi. Như vậy, khi chứng thực Chủ tịch UBND thị trấn Y không thực hiện đúng trình tự chứng thực hợp đồng được hướng dẫn tại Nghị Định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực và các văn bản hướng dẫn nêu trên.

- Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo các đương sự trình bày là do bà L cho vợ chồng ông D, bà Ng vay tiền đến nay vợ chồng ông D, bà Ng không có trả nên đã chuyển nhượng thổ đất nêu trên cho bà L. Như vậy, bản chất của sự việc ban đầu là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có nhiều vi phạm

về chủ thể, về trình tự ,thủ tục chứng thực như đã phân tích ở trên, rõ ràng hợp đồng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng dân sự khác. Do vậy, căn cứ vào điều Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 có đủ căn cứ để tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng ông D, bà Ng, do bà Phạm Thị L đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu nên cần buộc vợ chồng ông D, bà Ng phải hoàn trả lại cho bà L 500.000.000đ tiền giao dịch ban đầu là phù hợp.

[5] Về án phí và chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do đơn khởi kiện của bà Phạm Thị L không được chấp nhận nên phải chịu án phí và chi phí theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông D, bà Ng phải chịu án phí về nghĩa vụ về tài sản do hợp đồng dân sự vô hiệu, nhưng do vợ chồng ông D, bà Ng có hoàn cảnh kinh tế khó khăn được UBND thị trấn Y xác nhận nên xét cần miễn giảm một phần án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông D, bà Ng là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, 131, 500; 502; Điều 668 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; điểm a, khoản 2, điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m², thửa 424, tờ bản đồ số 3 giữa bà Phạm Thị L với vợ chồng ông Phạm Ngọc D và bà Phạm Thị Thúy Ng. Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc D và bà Phạm Thị Thúy Ng phải hoàn trả lại bà Phạm Thị L 500.000.000 đ (Năm trăm triệu đồng)

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phạm Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 0000151 ngày 07-9-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, bà L đã nộp đủ tiền án phí. Giảm 50% án phí thực hiện nghĩa vụ tài sản cho vợ chồng ông D, bà Ng vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Vợ chồng ông D, bà Ng còn phải nộp 12.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Phạm Thị L phải nộp 3.000.000đ (Bà L đã nộp xong).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

4. Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án.

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 nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người phải thi hành án dân sự bị đơn 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh: 01 bản;
- VKSND huyện + Tỉnh: 2 bản;
- Chi cục THA dân sự huyện Hải Hậu: 1 bản;
- UBND thị trấn Y: 01 bản;
- Đương sự: 01 bản;
- Hồ sơ vụ án: 02 bản;
- Lưu văn phòng:

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Hằng