

Số: 02/2022/QĐST- DS

Nga Sơn, ngày 30 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HÓA

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Tạ Văn Tuyên

Thư ký phiên họp: Bà Trịnh Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên họp: Ông Mai Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 07/2022/TLST - VDS ngày 13/01/2022 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên họp số 02/2022/QĐST-DS ngày 25/02/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên họp số 01/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

- *Người yêu cầu:* Anh Mai Anh T - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Tiểu khu 1, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa – Có mặt.

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

1/ Chị Mai Thị V - Sinh năm: 1976 – Vắng mặt;

2/ Anh Phạm Mạnh H - Sinh năm: 1972 – Vắng mặt.

Đều có cùng địa chỉ: Tổ 10, khu 2, phường Cửa Ông, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Chị Mai Thị V - Sinh năm: 1976 - Địa chỉ: Tổ 10, khu 2, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh – Vắng mặt (có giấy xin vắng mặt).

3/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Tr – Chức vụ : Chi cục Trưởng – Vắng mặt (có báo cáo không tham gia phiên họp).

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Trong đơn yêu cầu ngày 07/01/2022 và bản tự khai ngày 19/01/2022 cũng như tại phiên họp hôm nay, anh Mai Anh T trình bày:

Vào năm 2015, anh có mua đất và tài sản gắn liền trên đất của gia đình anh Phạm Mạnh H và chị Mai Thị V thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Hai bên đã đến văn phòng công chứng Hoàng Thành, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/7/2015, do đó toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của anh. Ngày 08/4/2016, Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 33/TB-UBND về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra nên anh chưa làm thủ tục sang tên chính chủ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên. Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Mai Anh T với vợ chồng anh Phạm Mạnh H, chị Mai Thị V ngày 30/7/2015 có hiệu lực.

Tại đơn trình bày đề ngày 20/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị V (cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Mạnh H) trình bày: Chị V và anh H thừa nhận vào năm 2015 có bán đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh Mai Anh T, sinh năm 1984, ở tiểu khu 1, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (sổ đỏ đứng tên Phạm Mạnh H và Mai Thị V) thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th. Hai bên đã đến văn phòng công chứng Hoàng Thành, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa để làm hợp đồng chuyển nhượng (mua bán) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/7/2015 số công chứng 798-2015 (có hợp đồng chuyển nhượng kèm theo). Do vậy, toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của anh Mai Anh T. Ngày 08/4/2016, Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 33/TB-UBND về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra nên gia đình anh T chưa làm thủ tục sang tên chính chủ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên. Sau đó, Công an tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 167/TB-PC44 ngày 09/3/2016 là đất và tài sản gắn liền trên đất đã chuyển nhượng cho anh Mai Anh T là hợp lệ. Vậy, chị đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng (mua bán) ngày 30/7/2015 của Phòng Công chứng Hoàng Thành có hiệu lực để gia đình anh Mai Anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/01/2022, Tòa án ND huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có Công văn số 08/CV-TANS đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn và Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn về việc cung cấp thông tin trong vụ việc dân sự.

Tại Công văn số 07/CV-CNVPĐKĐĐNGASON ngày 09/02/2022 về việc cung cấp thông tin đã phúc đáp nội dung công văn của Tòa án như sau: Thứ nhất: Từ tháng 7/2015 đến nay thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06 (BĐ-ĐC xã Th) chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Thứ hai: Đối với việc Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Thanh Hóa đã có Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố số 167/TB-PC44 ngày 09/3/2016. Tuy nhiên, đến nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn (trước đây là Văn phòng ĐKQSD đất) căn cứ theo Thông báo số 33/TB-UBND của UBND huyện Nga Sơn về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra đối với QSD đất của ông Phạm Mạnh H, bà Mai Thị V. Do đó, để làm rõ lý do dừng giao

dịch đề nghị Tòa án ND huyện Nga Sơn liên hệ với UBND huyện Nga Sơn để được phúc đáp trả lời. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn chỉ thực hiện chuyển nhượng QSD đất trên khi có văn bản của UBND huyện về việc tiếp tục thực hiện.

Tại Công văn số 272/UBND ngày 17/02/2022 của UBND huyện Nga Sơn v/v cung cấp thông tin theo yêu cầu của TAND huyện Nga Sơn, trả lời những nội dung sau: Từ tháng 7/2015 đến thời điểm hiện nay, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, BĐDC xã Th, theo Công văn số 07/CV-CNVPĐKĐĐNGASON ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Nga Sơn thì chưa tiến hành chuyển nhượng cho người khác. Tại Thông báo số 167/TB-PC44 về Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Thanh Hóa ngày 09/3/2016, quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với bà Mai Thị V. Như vậy, đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, BĐDC xã Th được thực hiện các giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho tặng theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/3/2022, Tòa án mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự nhưng đại diện VKSND huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đề nghị tạm ngừng phiên họp để đưa Chi cục THADS huyện N, tỉnh Thanh Hóa vào tham gia tố tụng vụ việc với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ thi hành án dân sự của bà V.

Tại báo cáo số 33/BC-THA, ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có ý kiến: Cho đến thời điểm kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 101 tờ bản đồ số 06 (BĐDC xã Th) diện tích 234m² số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 124491 được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 20/6/2007 mang tên ông Phạm Mạnh H, bà Mai Thị V. Công văn số 04 ngày 07/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Nga Sơn cho biết từ ngày 08/4/2016 cho đến nay Văn phòng ĐKĐĐ Chi nhánh huyện Nga Sơn không thực hiện đăng ký biến động nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, Chi cục THADS huyện Nga Sơn xác định cho đến thời điểm kê biên thì tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Mạnh H, bà Mai Thị V.

Sáng ngày 30/3/2022, Tòa án ND huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa nhận được đơn kiến nghị kèm theo các tài liệu, chứng cứ của bà Mai Thị Liên, sinh năm 1969, địa chỉ: Thôn 1 Phương Phú, xã Th, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung: Bà Mai Thị Liên đề nghị Tòa án đưa bà vào tham gia việc dân sự với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, người được thi hành án theo quy định của pháp luật. Vì việc yêu cầu của anh T liên quan trực tiếp tới tài sản bảo đảm cho việc thi hành bản án của bà. Bà đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản công chứng số 7982015 ngày 30/7/2015 của Văn phòng công chứng Hoàng Thành.

Tại phiên họp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Thư ký phiên họp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ việc: Chấp nhận đơn yêu cầu của anh Mai Anh T về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Mai Anh T với vợ chồng anh Phạm Mạnh H, chị Mai Thị V ngày 30/7/2015 có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa nhận định:

[1] Về tố tụng:

Anh Mai Anh T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Mai Anh T với vợ chồng anh Phạm Mạnh H, chị Mai Thị V ngày 30/7/2015 có hiệu lực. Căn cứ vào khoản 10 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35 của BLTTDS thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 25/02/2022, Tòa án mở phiên họp giải quyết việc dân sự nhưng chị Mai Thị V và anh Phạm Mạnh H vắng mặt nên phải hoãn phiên họp. Tại phiên họp hôm nay, chị V, anh H và Chi cục THADS huyện Nga Sơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 BLTTDS, giải quyết vắng mặt chị V, anh H và Chi cục THADS huyện Nga Sơn.

Xét đơn kiến nghị của bà Mai Thị Liên đề nghị Tòa án đưa bà tham gia tư cách tố tụng của vụ việc với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, tại bản án số 16/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của bà Mai Thị Liên, buộc chị Mai Thị V phải trả cho bà Liên số tiền 600.000.000đ mà không liên quan đến tài sản bảo đảm để thi hành án là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th của chị V, mặt khác, tài sản này là tài sản chung của vợ chồng chị V, anh H. Ngày 09/3/2016, Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Thanh Hóa đã có Thông báo số 167/TB-PC44 về Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với chị V. Nhưng đến ngày 08/4/2016, UBND huyện Nga Sơn có Thông báo số 33/TB-UBND về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra là chưa phù hợp. Do đó, Tòa án không chấp nhận đối với đơn kiến nghị của bà Mai Thị Liên về việc đưa bà tham gia tư cách tố tụng của vụ việc với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án sẽ ra thông báo bằng văn bản cho bà Liên biết theo quy định.

[2] Về nội dung yêu cầu: Vào ngày 30/7/2015, giữa anh Mai Anh T với chị Mai Thị V, anh Phạm Mạnh H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Hai bên đã đến văn phòng công

chứng Hoàng Thành, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa để ký kết hợp đồng và làm thủ tục công chứng. Ngày 08/4/2016, Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 33/TB-UBND về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra nên anh T chưa làm thủ tục sang tên chính chủ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên. Nay anh T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên có hiệu lực, chị V và anh H cũng đồng ý.

Xét thấy: Sau khi giữa anh Mai Anh T với chị Mai Thị V, anh Phạm Mạnh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th nhưng anh T chưa làm thủ tục sang tên chính chủ được do ngày 08/4/2016, Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 33/TB-UBND về việc tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất phục vụ công tác điều tra. Tuy nhiên, ngày 09/3/2016 Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Thanh Hóa đã có Thông báo số 167/TB-PC44 về kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố, quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với chị Mai Thị V. Mặt khác, theo Công văn số 07/CV-CNVPĐKĐĐNGASON ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Nga Sơn và Công văn số 272/UBND ngày 17/02/2022 của UBND huyện Nga Sơn v/v cung cấp thông tin theo yêu cầu của TAND huyện Nga Sơn trả lời: Từ tháng 7/2015 đến thời điểm hiện nay, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, BĐDC xã Th chưa tiến hành chuyển nhượng cho người khác; đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, BĐDC xã Th được thực hiện các giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho tặng theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến của Chi cục THADS huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Đối với Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 14/12/2021 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi cục THADS huyện Nga Sơn để thi hành án đối với Bản án số 16/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng chị Mai Thị V, anh Phạm Mạnh H với anh Mai Anh T vào ngày 30/7/2015 trước khi bản án có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, theo bản án số 16/2018/DS-ST ngày 31/7/2018, khi vay tiền của bà Mai Thị Liên gia đình chị V, anh H không làm thủ tục thế chấp hay tín chấp đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, BĐDC xã Th. Như thế, tài sản này đã chuyển nhượng cho anh T từ ngày 30/7/2015, nhưng do Thông báo số 33/TB-UBND ngày 08/4/2016 của UBND huyện Nga Sơn và do điều kiện kinh tế nên gia đình anh T chưa làm thủ tục sang tên chính chủ.

Như vậy, yêu cầu của anh Mai Anh T là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Theo các điều 95, 97, 98, 99 Luật đất đai năm 2014 thì anh Mai Anh T có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[3] Về lệ phí: Anh Mai Anh T phải nộp lệ phí giải quyết việc dân sự theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 10 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; Điều 149; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 367; Điều 370; Điều 371; Điều 372 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 97, 98, 99 Luật đất đai năm 2014; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu của anh Mai Anh T về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Mai Anh T với anh Phạm Mạnh H, chị Mai Thị V có hiệu lực pháp luật kể từ ngày công chứng 30/7/2015.

Anh T có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2. Về lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Anh Mai Anh T phải chịu lệ phí việc dân sự là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014826 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn; anh T đã nộp đủ lệ phí việc dân sự.

3. Quyền kháng cáo, kháng nghị: Anh T có quyền kháng cáo trong hạn 10 ngày kể từ ngày ra quyết định; chị V, anh H và Chi cục THADS huyện N có quyền kháng cáo trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc quyết định được niêm yết theo quy định; Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn có quyền kháng nghị trong thời hạn 10 ngày, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Nga Sơn;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Tạ Văn Tuyền