

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2020/TCDS-ST
Ngày: 25-8-2020
V/v: “Yêu cầu công nhận 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 Phạm Hùng Kiên.

- Thư ký phiên tòa:Bà Phạm Thị Kim Dung - 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: Ông Nguyễn Thành Long - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-TCDS ngày 21-01-2020 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2020/QĐXXST-TCDS ngày 04-8-2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 6, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: Chị Vũ Thị L, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố số 4B, thị trấn C, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Gia Luật – Chi cục trưởng.

2. Văn phòng Công chứng số 1 huyện Hải Hậu; Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Soi – Trưởng Văn phòng công chứng.

3. Chị Nguyễn Thị N , sinh năm 1970; địa chỉ: xóm Mai Quyền, xã Hải Phú, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
4. Vợ chồng ông Phạm Văn Đ , sinh năm 1963 và bà Phạm Thị Cạn; địa chỉ: Xóm Bắc Sơn, xã Xuân Ninh, huyện Xuân Trường, Nam Định.
5. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm 24, xã Hải Đường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
6. Anh Bùi Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 3, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
7. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1957; địa chỉ: Xóm Xuân Hòa Tây, xã Hải Hòa, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
8. Bà Vũ Thị Đ3, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm Xuân Hòa Tây, xã Hải Hòa, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
9. Bà Đoàn Thị N3, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm Công Đá, xã Xuân Ninh, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.
10. Anh Trần Văn Á, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 5, xã hải Phú, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
11. Chị Vũ Thị V, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Chính, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
12. Chị Nguyễn Vũ Thị D, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 1, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
13. Chị Phạm Thị Huyền T1, sinh năm 1978; địa chỉ: TDP số 4B, thị trấn C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
14. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm 17, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
15. Chị Vũ Thị T4, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 6, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
16. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 17, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
17. Chị Hoàng Thị Á2, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm 6, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
18. Chị Vũ Thị C, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 6, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.
19. Anh Phạm Công T6, sinh năm 1983; địa chỉ: TDP số 1, thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

20. Anh Vũ Văn D2, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm 8, xã Hải Cường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

22. Vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị L ; địa chỉ: Xóm 9A, xã Hải Phong, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

22. Anh Trần Văn V2, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm Xuân Phong, xã Hải Hòa, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

23. Bà Đinh Thị O ; địa chỉ: Xóm 9, xã Hải Tây, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

24. Chị Cao Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: TDP số 4B, thị trấn C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

25. Anh Phan Quốc H2, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà 16 Nghĩa Lộc, tổ dân phố Song Khê, thị trấn Cổ Lễ, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

26. Bà Đặng Thị Hương - Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng số 1 huyện Hải Hậu.

27. Vợ chồng anh Phan Văn Ch, chị Nguyễn Thị L1; địa chỉ: Xóm 12, xã Hải Quang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Người làm chứng:

1. Ông Lã Tấn Thành - Đội trưởng đội điều tra tổng hợp Công an huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

2. Ông Nguyễn Văn Hòa - Trưởng Công an xã Hải Vân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

3. Anh Nguyễn Ngọc N1 (tức Nguyễn Văn L3), sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 14, xã Hải Anh, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vắng mặt văn phòng công chứng số 1, bà Hương, chị L1, chị L, anh Q là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn chị Nguyễn Thị C trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ bạn bè thân thiết giúp đỡ nhau làm ăn. Trong năm 2018 chị có cho chị Vũ Thị L vay tiền 04 lần với tổng số tiền là 3.850.000.000đ, do chị L không có tiền để trả nợ cho chị C nên chị C đã làm đơn tố giác chị L tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” tại Cơ quan công an huyện Hải Hậu cùng một số người khác. Sáng ngày 26-7-2019 .Chị C đã mời bà Đặng Thị

Hương là Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng số 1 Hải Hậu, tỉnh Nam Định chứng kiến chị C và chị Vũ Thị L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thông tin mà chị C cung cấp cho bà Hương lập sẵn. Chị và chị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại cơ quan Công an huyện Hải Hậu (Hợp đồng lập thành 5 bản), sau đó Công an huyện đã thu giữ 04 bản do một số người cùng cho chị L vay nợ như chị C không nhất trí với việc chị L bán tài sản là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ Thị L cho chị C. Lúc đó thì bà Đặng Thị Hương là Công chứng viên cầm 01 bản về Văn phòng điền ngày tháng và làm thủ tục công chứng cho chị và chị L theo quy định pháp luật. Khi chị C đi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo bản Hợp đồng đã được công chứng thì nhận được Công văn tạm dừng việc giải quyết hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu do trước đó Chi nhánh Văn phòng đã nhận được Công văn số 132/CV-CQĐT ngày 29-7-2019 tạm dừng làm thủ tục liên quan đến việc sang nhượng, chuyển quyền sử dụng thửa đất trên của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Hải Hậu và Công văn số 06/CV-THA ngày 07-10-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hải Hậu về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng và thay đổi hiện trạng đối với tài sản trên.

Do bản thân nợ nhiều người nên ngay trong ngày 26-7-2019 chị C đã làm Giấy viết tay chuyển quyền sử dụng đất thửa đất vừa nhận của chị Linh cho vợ chồng anh Phan Quốc Hoãn, đồng thời khi bán thì chị cũng giao cả bản gốc Hợp đồng trên cho anh Hoãn nên Tòa án yêu cầu nhưng chị C không có bản gốc Hợp đồng để giao nộp cho Tòa án.

Khi làm đơn khởi kiện do chị không hiểu nên có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Vũ Thị L, đến nay chị C xin rút yêu cầu giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà chị C chỉ đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Vũ Thị L nêu trên là hợp pháp, đồng thời yêu cầu chị Vũ Thị L phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất cho chị C theo Hợp đồng đã ký. Trong trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, chị C đề nghị Tòa án buộc chị Vũ Thị L phải trả cho chị C số tiền còn vay nợ là 3.850.000.000đ đã vay của chị C.

**** Bị đơn chị Vũ Thị L trong xuất quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày :***

Từ trước đến nay chị C có nhiều lần cho chị L vay tiền, tính đến ngày xét xử vụ án này chị L còn nợ chị C 3.850.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng) ,

nguyên nhân do làm ăn thua lỗ nên chị L chưa có tiền để trả cho chị C, chị C đã làm đơn tố giác chị L tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” tại Cơ quan công an huyện Hải Hậu là đúng. Khi buổi làm việc ngày 26-7-2019 tại Cơ quan công an gần kết thúc, chị C ép chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị C và đứng lên nhận với những người chị L còn vay nợ là đồng ý để chị L ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ đất còn lại của chị L cho chị C thì chị C sẽ có trách nhiệm thanh toán tiền cho các chủ nợ khác theo tỷ lệ phần trăm khoản vay cho những người có đơn tại Công an, lúc đầu một số người đồng ý bảo chị L ký nên chị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà văn phòng công chứng số 1 đã lập sẵn trước theo ý chị C, nhưng sau đó một số người là ông Toàn và bà Nhuận là người chị L còn vay nợ không đồng ý với sự thỏa thuận này nên tất cả những người chị L vay nợ có mặt tại buổi làm việc ở công an và chị L đã đề nghị ông Thành Công an huyện Hải Hậu và ông Hòa Công an huyện Hải Hậu thu giữ lại toàn bộ Hợp đồng chưa ghi ngày tháng vừa được ký kết và không chấp nhận sự thỏa thuận này. Sau khi làm việc tại Công an, thì chị Lĩnh lên xe chị Thanh về nhà luôn.

Nay chị C đề nghị Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số nêu trên cho chị C là hợp pháp chị L không nhất trí vì lý do chị L đã không đồng ý với bản Hợp đồng này ngay sau khi ký hợp đồng và đã yêu cầu Công an huyện Hải Hậu thu lại bản gốc, chị L không đến văn phòng để công chứng và không làm bất cứ một thủ tục nào tiếp theo liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C đến thời điểm này, nên chị L không công nhận hợp đồng này là hợp pháp, nên không đồng ý bàn giao nhà đất cho chị C như chị C yêu cầu.

Chị C có ý kiến trong trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, chị C đề nghị Tòa án buộc chị Vũ Thị L phải trả chị số tiền gốc còn nợ 3.850.000.000đ đã vay của chị C, chị L công nhận có vay nợ chị C số tiền trên và nhận trách nhiệm trả nợ cho chị C số tiền này và đồng thời chị L đề nghị Tòa án buộc chị Cúc phải giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 635042 do sở Tài nguyên môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 12/12/2017 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ Thị L cho chị L để chị L giao cho chị cục thi Hành án để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thi hành án với mọi người mà chị còn nợ.

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

- Ông Lê Gia Luật *Chi cục trưởng đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án trình bày:* Chi cục Thi hành án đã Quyết định ban hành cưỡng chế kê biên tài sản số 02/QĐ-CCTHADS về việc kê biên, xử lý tài sản căn nhà 3

tăng và quyền sử dụng diện tích 136m² đất tại thửa số 64, tờ bản đồ số 10, khu 4B, Thị trấn C, huyện Hải Hậu của chị Vũ Thị L bảo đảm các nghĩa vụ mà chị L phải thi hành với tổng số tiền là 28.035.357.000 đồng.

Điều 692 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Và theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật đất đai năm 2003 thì việc đăng ký quyền sử dụng đất đai được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai, đồng thời việc xác định có hiệu lực của Hợp đồng là thời điểm văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ hợp lệ để thực hiện đăng ký biến động và vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định số: 18/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định hướng dẫn thi hành luật đất đai và tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định “*việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”.

Cho đến thời điểm này, thửa đất hiện trên sơ đồ địa chính vẫn mang tên chị L. Như vậy hợp đồng quyền sử dụng đất này không có giá trị pháp lý. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu: Đây vẫn là tài sản của chị L nên sẽ bị kê biên, xử lý theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của chị C về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất”, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị C vô hiệu để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Và buộc chị C phải nộp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Cơ quan thi hành án để tiếp tục giải quyết vụ việc theo quy định. Do điều kiện công việc bận, ông Luật có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Số 1 Hải Hậu ngày 21-8-2020 và bà Đặng Thị Hương công chứng viên văn phòng công chứng số 1 trình bày: Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo đúng quy định của pháp luật, như tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng, hai bên ký trước mặt Công chứng viên. Về địa điểm ký kết Hợp đồng, theo khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng năm 2014 thì “*Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng*”. Như vậy việc lấy chữ ký ngoài trụ sở Văn phòng được pháp luật cho phép. Bà Hương lập sẵn và cho các đương sự ký Hợp đồng, nội dung là chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ

Thị L, tại thị trấn C (không chuyển nhượng nhà) bị Cơ quan công an thu giữ 04 bản, cầm 01 bản về Văn phòng công chứng vào Hợp đồng. Sau đó một thời gian thì chị C đến Văn phòng mượn bản gốc Hợp đồng này nên văn phòng hiện không còn lưu giữ bản gốc nào. Việc các bên có giao tiền cho nhau hay không thì Công chứng viên không được chứng kiến.

Nay chị C có đơn khởi kiện như trên, Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Quốc H2 trình bày:

Ngày 27-7-2019 tại nhà chị C, ngoài anh H2 và chị C còn có sự chứng kiến của anh Điền chồng chị C, chị C viết tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là Phan Quốc H2, bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị C, anh Đ là người làm chứng, đồng thời khi lập Hợp đồng chị Cúc cũng giao cả bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ Thị L tại thị trấn C giữa chị Cúc và chị L cho anh H2. Hôm đó, vợ anh H2 là chị Nguyễn Thị H4 có mặt hay không thì anh H2 không nhớ. Việc mua bán này cũng không liên quan đến vợ anh do chị C chuyển nhượng đất cho một mình anh, nguồn tiền trả chị C là tài sản riêng của anh H2. Ngay sau khi viết Hợp đồng xong anh H2 đã giao cho chị C nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó có tranh chấp xảy ra, chị C không bàn giao được đất cho anh H2 theo thỏa thuận và có xin thời gian đợi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa chị C và L nên anh Hoãn cũng chưa đòi lại tiền chị C. Nay anh H2 không có yêu cầu độc lập gì yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp ở trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Không có yêu cầu độc lập đối với chị C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Phan Văn Ch , chị Nguyễn Thị L2 khai nhận: Vợ chồng anh chị thuê Nhà nghỉ Linh Linh là tài sản xây trên đất của theo Hợp đồng trên của Vũ Thị L để kinh doanh. Sau khi thuê nhà, được sự đồng ý của chị L vợ chồng anh có làm thêm phần đại tôn lạnh sau nhà để sử dụng. Nay các bên có tranh chấp xảy ra, anh Ch , chị L2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, anh và chị L tự giải quyết các vấn đề có liên quan với nhau, anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại ý kiến thống nhất: Ông bà là những người cho Vũ Thị L vay tiền và đã được ra Quyết định thi hành án, có ý kiến đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị C

và chị L đề thi hành án cho khoản nợ của họ. Không có việc tự nguyện thỏa thuận mua bán đất giữa chị C và chị L, chị C ép chị L ký Hợp đồng là để trừ nợ. Do công việc bận mỗi người một việc nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án.

Ngoài ra, bà N, bà N3, ông T, chị T2, chị T5, ông N2, anh V là những người có mặt tại buổi làm việc tại Công an ngày 26/7/2019, chứng kiến toàn bộ sự việc ký kết Hợp đồng giữa chị C và chị L khai nhận thêm:

Tại buổi làm việc, mọi người nói với chị L là ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của mình cho chị C và chị C có nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà đất của chị L cho tất cả mọi người theo tỷ lệ phần trăm của khoản vay chị L nợ mọi người nhưng sau ký hợp đồng thì chị C không có ý định trả tiền cho mọi người như đã hứa mà có ý định trừ hết số nợ chị L vay chị C nên mọi người đã không đồng ý, chị L đề nghị ông Thành, ông Hòa là cán bộ Công an huyện Hải Hậu thu giữ toàn bộ các bản Hợp đồng đã ký kết tại công an giữa chị C và chị L lại để chị L đứng ra bán nhà đất trả nợ cho mọi người. Sau đó, công an đã thu lại các bản Hợp đồng gốc chị L và chị C ký theo yêu cầu chị C và chị L đã được chị Thanh và chị Tuất chở về nhà luôn không đi đâu khác nên mọi người khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu công chứng là không hợp pháp và đề nghị Tòa án không công nhận giao dịch dân sự này vì nó đã được một bên đề nghị thu lại và hủy bỏ giao dịch đã ký kết này.

- **Người làm chứng:** Ông Lã Tấn Thành, ông Nguyễn Văn Hòa công nhận trình tự, nội dung buổi làm việc tại Công an huyện Hải Hậu ngày 26/7/2019 như các đương sự khai nhận trên là đúng. Sau khi buổi làm việc tại Công an huyện kết thúc, các đương sự đã tự thỏa thuận dân sự, ký kết 04 bản Hợp đồng. Do thấy rằng các đương sự thỏa thuận không đúng trình tự thủ tục, và chị L có yêu cầu thu lại Hợp đồng đã ký kết để đảm bảo quyền lợi cho mọi người chị L còn vay nợ nên công an đã thu giữ toàn bộ văn bản trên. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Anh Nguyễn Ngọc N1 (tức L3) khai nhận: Sau khi làm việc tại Công an anh Nghĩa về luôn, không chứng kiến việc chị C giao tiền cho chị L, cũng không chở C và L đến Văn phòng Công chứng để công chứng Hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa giữ nguyên ý kiến trình bày ở trên.

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, 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, không 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 liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng Điều 124, 131, 466, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị C, Vũ Thị L là vô hiệu và buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đề nghị buộc chị Nguyễn Thị C phải giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 635042 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 12/12/2017 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01014 đứng tên chị Vũ Thị L cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu để thi hành nghĩa vụ trả nợ của chị L, buộc chị Vũ Thị L phải trả số tiền nợ gốc 3.850.000.000đ cho chị Nguyễn Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Gia Luật đại diện cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu vắng mặt văn phòng công chứng số 1, bà Hương, chị L2, chị L1, anh Q là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa, những người làm chứng vắng mặt có lý do nhưng họ đã có lời khai, sự vắng mặt không ảnh hưởng đến nội dung, quá trình xét xử vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 229 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: Chị Nguyễn Thị C 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: Chị Nguyễn Thị C nhờ văn phòng công chứng số 1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất diện tích 136m² (ONT) tại thửa số 64, tờ bản đồ số 10 đứng tên Vũ Thị L tại thị trấn C. Hai bên chị

Nguyễn Thị C và chị Vũ Thị L đã ký kết Hợp đồng này tại Công an huyện Hải Hậu có sự chứng kiến của bà Đặng Thị Hương công chứng viên thuộc văn phòng công chứng số 1, sau khi ký Hợp đồng chị L đã nhờ công an huyện Hải Hậu thu lại các bản Hợp đồng gốc vì chị L không đồng ý nữa và về nhà, bà Đặng Thị Hương công chứng viên thuộc văn phòng công chứng số 1 do tin tưởng chị L và chị C đã thỏa thuận thống nhất cùng ký Hợp đồng trên đã mang một bộ Hợp đồng về văn phòng Công chứng số 1 Hải Hậu công chứng điền số và vào sổ vào ngày 26-7-2019, nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên, chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do chị L đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định, bản án của Tòa án nên Chi cục thi hành án kê biên nhà và 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 chị C cho rằng thổ đất trên đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của chị L nên chị C đề nghị Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Vũ Thị L nêu trên là hợp pháp, đồng thời yêu cầu chị Vũ Thị L phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất cho chị C theo Hợp đồng đã ký. Trong trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, chị C đề nghị Tòa án buộc chị Vũ Thị L phải trả cho chị C số tiền còn vay nợ là 3.850.000.000đ đã vay của chị C.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị C và chị Vũ Thị L thì thấy:

- Về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thổ đất 136m², thửa 64, tờ bản đồ số 10 tại vị trí tổ dân phố số 4b, thị trấn C được sở Tài nguyên môi trường tỉnh Nam Định cấp số sê ri CK 635042 cấp ngày 12/12/2017 chủ sử dụng là Vũ Thị L, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Nguyễn Thị C và Vũ Thị L ký kết ngày 26-7-2019 tại Công an huyện Hải Hậu, đối tượng là thửa số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ Thị L tại thị trấn C, được Văn phòng Công chứng số 1 huyện Hải Hậu công chứng số 2044, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, đến nay các bên chưa làm thủ tục sang tên nhà đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, theo các quy định trên thì Hợp đồng trên giữa chị Nguyễn Thị C và Vũ Thị L là chưa có hiệu lực pháp luật.

[5] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và lời khai của các bên đương sự, người làm chứng thì thấy các tài liệu chứng cứ do đương sự xuất trình còn nhiều mâu thuẫn bởi các lý do sau:

Chị Nguyễn Thị C khởi kiện tranh chấp hợp đồng không xuất trình được bản Hợp đồng gốc cho Tòa án. Quá trình giải quyết tại Tòa án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều khai nhận chị C và chị L đã ký kết bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tại Công an huyện Hải Hậu, chị L không đồng ý thực hiện tiếp việc ký kết Hợp đồng đã đề nghị Công an huyện Hải Hậu thu giữ lại các bản gốc của Hợp đồng thể hiện Hợp đồng này chị L đã thay đổi ý chí tự nguyện, bà Đặng Thị Hương có công nhận do tin tưởng các đương sự nên đã tự đem về Văn phòng để Công chứng số 1 huyện Hải Hậu để công chứng một bản và sau đó thì được Nguyễn Thị C đến mượn lại nên không còn bản gốc lưu tại Văn phòng.

Chị C khai nhận ngày 26-7-2019 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh H2. Tuy nhiên theo anh H2 khai nhận và các Giấy viết tay anh H2 giao nộp cho Tòa án thì người nhận chuyển nhượng chỉ có anh Hoãn, vợ anh là chị Nguyễn Thị H3 không liên quan gì, thời điểm chuyển nhượng là ngày 27-7-2019; đồng thời khi chuyển nhượng cũng đã giao bản gốc Hợp đồng trên cho anh H2, nhưng anh H2 không giao nộp cho Tòa án. Theo bà Đặng Thị Hương khi công an đến Văn phòng Công chứng làm việc vào ngày 01-8-2019 thì bản gốc Hợp đồng này vẫn còn, sau đó vài ngày thì chị C mới đến mượn. Như vậy, ngày 27-7-2019 chị C khai nhận đã chuyển bản gốc Hợp đồng cho anh Hoãn là điều vô lý, lời khai của chị C là mâu thuẫn.

[6] Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo các đương sự trình bày trong đơn khởi kiện chị C khai nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá 4.500.000.000đ và chị C đã trả cho chị L, sau đó chị C có lời khai thay đổi trong quá trình tố tụng là lý do ký kết Hợp đồng này là do chị C cho chị L vay tiền đến nay chị L không có trả được nên đã thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 136m² tại tờ bản đồ số 64 thửa số 10 tại thị trấn C đứng tên chị Vũ Thị L cho chị C để trừ nợ, chị L không nhận tiền mặt từ chị C giao như chị C khai ban đầu.

Như vậy, bản chất của việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng vay tiền chứ không phải là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có nhiều vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng 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 khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu công chứng số 2044, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị C và chị L vô hiệu do vi phạm thủ tục công chứng và các bên đương sự, bên mua chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với bên bán. Hai bên đến thời điểm này không đồng thuận ý chí trong Hợp đồng.

Theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự Hợp đồng vô hiệu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận do đó chị Nguyễn Thị C phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 635042 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 12/12/2017 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01014 đứng tên chị Vũ Thị L cho chị Vũ Thị L nhận lại và vì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu đang thi hành khởi tài sản tranh chấp và chị L đề nghị Tòa án buộc chị C phải bàn giao lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho chi cục Thi hành án huyện Hải Hậu để thi hành các khoản nợ của chị L do đó cần chấp nhận.

Do chị Nguyễn Thị C đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu và đề nghị chị L phải trả cho chị C số tiền đã vay 3.850.000.000đ không yêu cầu tính lãi. Chị L công nhận có vay nợ của chị C số tiền trên và nhận trách nhiệm trả nợ cho chị C nên cần buộc chị L phải có trách nhiệm trả cho chị C tổng số tiền gốc đã vay là 3.850.000.000 đồng là phù hợp.

[9] Về án phí : Nguyên đơn yêu cầu đề nghị Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/07/2019 do Văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu công chứng giữa chị C và chị L và yêu cầu chị L bàn giao nhà đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí và chi phí theo quy định của pháp luật.

- Về án phí kiện đòi lại tài sản: Chị Vũ Thị L phải nộp theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng khác nguyên đơn đã nộp đủ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 124, 131, 500, 502, 688 Bộ luật Dân sự; khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 13, khoản 1, điểm a 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị C.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2044, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m² (ONT), đứng tên Vũ Thị L tại thị trấn C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tại văn phòng công chứng số 1 Hải Hậu giữa chị Nguyễn Thị Cúc và Vũ Thị Linh là vô hiệu.

3. Buộc chị Vũ Thị L phải có trách nhiệm trả cho Nguyễn Thị C số tiền 3.850.000.000 đồng tiền gốc.

4. Buộc chị Nguyễn Thị C giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 635042 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 12/12/2017 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01014 đứng tên chị Vũ Thị L cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu để thi hành nghĩa vụ trả nợ của chị L.(Nếu chị C cố tình không giao nộp giấy tờ này theo quy định pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu có quyền làm các thủ tục khác liên quan đến giấy tờ này để đảm bảo thi hành án nghĩa vụ trả nợ của chị L).

Kể từ ngày quyết định 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị C phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu Công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 60.000.000đ tại biên lai thu số AA/2017/0001960 ngày 21/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, chị C được nhận lại 59.700.000 đồng.

- Chị Vũ Thị L phải nộp 109.000.000đ nhưng chị L có đơn xin miễn giảm tiền án phí vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, hiện nay đang phải thi hành án số tiền còn nợ nhiều người lớn đã được chính quyền địa phương xác nhận nên miễn 50% án phí dân sự sơ thẩm cho chị L. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm chị L phải nộp 54.500.000đ tiền án phí.

7. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị Cúc nhận nộp 5.000.000đ (chị C đã nộp xong).

8. 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 tổng đạt hợp lệ.

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 C: 01 bản;
- Dương 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