TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN DƯƠNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 10-6-2022
V/v Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn D.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Thư

2. Ông Vũ Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chính - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Lại Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2021/TLST-DS ngày 10/11/2021 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXX-DS ngày 05/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐST-DS ngày 31/5/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T; cùng địa chỉ: Công ty Luật TNHH L; số 16A/119 T, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH La Haye do ông Ngô Văn P là thành viên tham gia (Văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2021);

- *Bị đơn:*

Anh Nguyễn Quốc B;

Chị Bùi Vân D;

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã Q, huyện A, Hải Phòng.

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

Chị Nguyễn Thị Tuyết M;

Ông Nguyễn Đình Đ;

Bà Nguyễn Thị T;

Cùng địa chỉ: Thôn Kiều Thượng, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, Hải Phòng.

Ông Phong, ông Đ, bà T có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/9/2021 của anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/6/2020 ông B và vợ bà D chuyển nhượng cho anh D chị T quyền sử dụng đất, diện tích 200m^2 tại thửa số 10, tờ bản đồ số 13 xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 287946 ngày 28/6/2004 cho ông Nguyễn Quốc B; số vào sổ cấp GCN: 01971.QSDĐ (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 10). Giá chuyển nhượng thỏa Tận là 575.000.000 đồng đã thanh toán đầy đủ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Toàn Cầu ngày 12/6/2020 số công chứng 1011 quyển số 01 (Sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng). Khi anh D chị T nộp hồ sơ để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Dương thì chị M (vợ cũ của anh B) có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn giải quyết tranh chấp vì cho rằng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của chị M và anh B nên anh B không được quyền chuyển nhượng. Anh D chị T đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 10, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết. Trường hợp Toà án tuyên giao dịch trên là vô hiệu thì buộc anh B và chị D trả lại 575.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 900.000.000 đồng.

Lời khai trong quá trình xét xử, bị đơn Nguyễn Quốc B trình bày: Tài sản anh chuyển nhượng cho anh D chị T là của bố anh (ông Đ) nhờ anh đứng tên hộ. Nguồn gốc do bố anh được Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn cấp năm 2001 theo QĐ số 3540 ngày 12/12/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Người nộp tiền đất là bố anh chứ thời điểm này anh chưa lấy kết hôn, không có tiền, sống phụ Tộc bố mẹ. Tháng 7/2002 anh kết hôn cùng chị M nhưng vợ chồng không có đóng góp, công sức gì. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho anh D chị T bố anh nhận, sử dụng. Do vậy đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Chị M đã nhận được Thông báo ấn định hoàn thiện thủ tục khi hợp đồng vô hiệu ngày 14/4/2022 và Giải thích về hợp đồng vô hiệu số 57 ngày 14/4/2022 đối với Hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 10; được Văn phòng công chứng Toàn Cầu công chứng thực ngày 12/6/2020 do Tòa án giao cho. Chị M không có quan điểm gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình Đ và Nguyễn Thị T trình bày: Đầu năm 2000 Ủy ban nhân dẫn xã Quốc Tuấn có chủ trương cấp đất cho công dân làm nhà ở cho các gia đình có con trai. Gia đình ông Tộc diện được cấp đất có T tiền sử dụng đất. Ông bà đã làm đơn xin cấp đất và được Ủy ban nhân dân thành phố

Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 3540 ngày 12/12/2001. Anh B là người được ông bà nhờ đứng tên hộ nên có tên trong danh sách còn tiền do ông bà nộp. Như vậy Thửa đất số 10 có trước khi anh B kết hôn với chị M. Chị M không biết gì về thửa đất, không có đóng góp công sức gì, chỉ đến khi ông bà chuyển nhượng cho anh D chị T thì chị M mới biết có tài sản này. Toàn bộ tiền chuyển nhượng ông bà nhận từ anh D, chị T còn anh B chỉ kí thủ tục hộ. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho anh D chị T được Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng thực ngày 12/6/2020.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; chị M chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các điều 117, 119, 206, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự (BLDS); các điều 43 và 44 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử: Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 200m^2 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 13 xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, ký giữa anh D và chị T với anh B và chị D; được Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng thực ngày 12/6/2020 là không vô hiệu. Giao thửa đất trên cho anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T quản lý, sử dụng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú tại huyện An Dương nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do lỗi của anh B chị D và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi nhận được Giải thích về hợp đồng vô hiệu, người đại diện cho nguyên đơn nêu quan điểm giao dịch trên là không vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết. Do vậy xác định lại là quan hệ tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Chị M đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; anh B, chị D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Toà án tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nguồn gốc Thửa đất số 10: Tài liệu T thập được có trong hồ sơ thể hiện:

[4.1] Quyết định số 3540 ngày 12/12/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt danh sách cho 42 hộ dân xã Quốc Tuấn, huyện An Hải (nay là huyện An Dương) được cấp đất ở trong đó có anh Nguyễn Quốc B.

[4.2] Quyết định số 454 ngày 04/11/2002 của Ủy ban nhân dân huyện An Hải giao đất cho 42 hộ dân trong đó có giao cho anh Nguyễn Quốc B Thửa đất số 10.

[4.3] Việc nộp tiền sử dụng đất: Ngày 10/4/2002 anh B nộp 4.000.000 đồng tiền sử dụng đất theo biên lai số 006662 của Chi cục thế huyện An Hải; ngày 10/4/2002 bà Nguyễn Thị T (mẹ anh B) nộp 2.000.000 đồng tiền đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng theo phiếu T số 17 của Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn.

[4.4] Ngày 15/12/2002 anh B làm đơn xin kê khai Thửa đất số 10, ngày 18/3/2003 anh B được Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn bàn giao đất kèm theo trích đo. Ngày 28/6/2004 anh B được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh B chị M kết hôn ngày 08/7/2002 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 39 của Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

[4.5] Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh B sau thời điểm kết hôn với chị M nhưng trên giấy thể hiện cấp cho cá nhân anh B. Từ khi anh B được cấp Giấy chứng nhận cho đến trước thời điểm chuyển nhượng, chưa khi nào chị M có ý kiến, khiếu nại gì về việc anh B một mình đứng tên trong giấy chứng nhận.

[4.6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành văn bản giải thích cho chị M về hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 10 vô hiệu và quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không có ý kiến gì.

[5] Như vậy không có chứng cứ chứng minh anh B nhập tài sản này thành tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với chị M và cũng không có căn cứ chứng minh tài sản này là của ông Đ bà T. Có đủ căn cứ khẳng định Thửa đất số 10 được Nhà nước cấp cho cá nhân anh B. Việc anh B chuyển nhượng cho anh D, chị T được Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng thực ngày 12/6/2020 là hợp pháp, không vô hiệu. Cần giao thửa đất trên cho anh D chị T quản lý, sử dụng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí về dân sự sơ thẩm không có giá ngạch quy định tại khoản 1 Điều 146 của BLTTDS và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 43 và 44 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các điều 117, 206, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 200m^2 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 13 xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng ký giữa anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T với anh Nguyễn Quốc B và chị Bùi Vân D; được Văn phòng công chứng Toàn Cầu, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 12/6/2020; số công chứng 1011/20 - Quyển 01 là không vô hiệu.

- Giao cho anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T quản lý, sử dụng diện tích đất 200m^2 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 13 xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Các bên có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá nghạch: Anh Nguyễn Quốc B và chị Bùi Vân D phải chịu 300.000 đồng. Trả lại anh Lê Văn D và chị Đặng Thị Minh T số tiền 28.125.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0004015 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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 Tận 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:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Văn D