

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 02/2019/DS-ST

Ngày: 21-3-2019

*V/v: Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ đã công chứng vô hiệu*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH – TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Cừ

Ông Nguyễn Xuân Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLST-DS ngày 04/01/2019 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-DS ngày 26/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QDDST-DS ngày 11/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đậu Thị H**; Tên gọi khác: Đậu Thị Hải H; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hậu Th - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư Hà Nội - Có mặt

Bị đơn: Anh **Lê Văn A**; Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố 7, phường N, thị xã L, tỉnh Hà Tĩnh; Chỗ ở hiện nay: đường D, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố H; Địa chỉ: Số 72, đường P, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Việt H1 – Giám đốc Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2018) – Có mặt

- Văn phòng công chứng S; Địa chỉ: Số 09, đường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Cao C – Chuyên viên Văn phòng công chứng S là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019) – Có mặt

- Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường N, thị xã L, tỉnh Hà Tĩnh – Vắng mặt

- Anh Nguyễn Viễn Ch; Địa chỉ: đường L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt

- Chị Nguyễn Thị H2; Địa chỉ: đường D, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt.

Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Văn T; Trú tại: Xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt

- Chị Lê Thị H4; Trú tại: Thôn T, xã H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Có mặt

- Ông Phan Quốc M; Trú tại: phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đậu Thị H trình bày:

Bà Đậu Thị H và bà Nguyễn Thị Đ1 có quan hệ họ hàng xa. Sau khi con trai bà H mất, bà Nguyễn Thị Đ1 đưa con là anh Lê Văn A đến thăm. Từ đó anh A thường xuyên qua lại ăn uống và thỉnh thoảng giúp đỡ gia đình bà H đưa đón cháu đi học ... Đầu tháng 4/2018, anh A nói đã “cắm” xe ô tô để vay 200.000.000đ với lãi suất cao để lấy tiền làm công trình, 3 tháng sau lấy được tiền làm công trình mới có tiền để trả nên bà H gọi điện nói với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1. Sau đó, anh A hỏi mượn bà H bìa đất thời gian 3 tháng để vay ngân hàng, bà H đồng ý và đưa cho anh A mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số BY 293034 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố H cấp ngày 13/3/2015 cho bà Đậu Thị H. Sau đó ít ngày, anh A về trả bìa đất cho bà H. Đến ngày 17/4/2018, anh A, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 đến hỏi vay 200.000.000đ cho anh A nhưng bà H không có tiền cho vay chỉ có Giấy chứng nhận QSDĐ cho mượn vay ngân hàng, ông Đ và bà Đ1 nói với bà H là “đi giúp cháu tí, có vấn đề gì vợ chồng tôi bán đất trả cho đi”. Sau đó, bà H đưa cho anh A mượn Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và thống nhất cho mượn thời hạn 3 tháng từ 17/4/2018 đến 17/7/2018. Anh A nói phải có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà H nữa mới vay được tiền và anh A chở bà H đi ra thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An làm Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, đến ngày hôm sau anh A ra lấy kết quả. Sáng ngày 21/5/2018, anh A đến nói với bà H đi với anh A để hoàn tất thủ tục vay ngân hàng và anh A chở bà H đến Văn phòng công chứng (Sau đây viết tắt là VPCC) S. Khi đến VPCC S, anh A và bà H không mang giấy tờ gì, anh A chỉ cho bà H đến ngồi chỗ bàn anh Phạm Cao C chuyên viên. Anh C đưa ra 1 tập hồ sơ viết sẵn và bảo “hồ sơ của bà thì sai lung tung, khi thì Đậu Thị H, khi thì Đậu Thị Hải H”, bà H nói “đi già rồi nên không làm lại nữa”. Sau đó, anh A cầm lấy bộ hồ sơ ký và chỉ cho bà H bảo “đi ký vô đây cho con cấy”, do tin tưởng nên bà H ký vào mà không đọc nội dung, anh C không giải thích gì thêm. Ký xong, bà H và A ra về, không nhận được bất kỳ giấy tờ gì. Đến đầu tháng 7/2018, bà H không liên lạc được với anh A để lấy lại Giấy chứng nhận QSDĐ nên đã đến VPCC S tìm hiểu thì biết hồ sơ bà đã ký là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với số tiền 50.000.000đ và anh A đã làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ của bà với các nội dung: thay đổi từ bà Đậu Thị Hải H thành Đậu Thị H, sinh năm 1944 thành sinh năm 1948, số chứng minh nhân dân

từ 181593993 thành 181523993 và chuyển nhượng cho ông Lê Văn A, sinh năm 1982, CMND số 183140452, thường trú tại phường N, thị xã L, Hà Tĩnh, Hợp đồng số 2385/2018 VPCC S.

Sau khi biết sự việc, bà H làm đơn tố cáo anh Lê Văn A lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 13/9/2018, Công an thành phố H có Công văn số 417/CATP với nội dung không đủ căn cứ kết luận Lê Văn A có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đề nghị bà H gửi đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh để được giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Đậu Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2385, ngày 21/5/2018 do VPCC S lập là vô hiệu và yêu cầu hủy 2 nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 nêu trên, trả lại QSDĐ thửa số 615, tờ bản đồ số 7 tại thôn Hòa, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh cho bà và không yêu cầu bồi thường.

Tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai của đương sự và tại phiên tòa bị đơn anh Lê Văn A trình bày:

Từ giữa năm 2017, con trai bà Đậu Thị H mất nên từ đó anh Lê Văn A thường xuyên qua lại nhà bà H như con cái trong nhà. Đến khoảng tháng 3, 4/2018 anh A gặp khó khăn về kinh tế nên anh Lê Văn A mượn bà Đậu Thị H Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 do UBND thành phố Hà Tĩnh cấp ngày 13/3/2015 cho bà Đậu Thị H để làm thủ tục vay tiền ngân hàng, sau khi hỏi thủ tục ngân hàng thì được biết bà H đã ngoài 70 tuổi không thể chấp được thì anh A đưa GCNQSDĐ về trả lại cho bà H. Vài ngày sau, bà H nói “di chuyển nhượng cho con luôn, con muốn làm gì thì làm”. Anh A đã đưa cho bà H 50.000.000đ nhưng không lập giấy tờ giao nhận. Sau đó, anh A thuê anh Nguyễn Văn T (thường gọi là T Mạnh) làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Anh T nói cần Sổ hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của 2 bên và Giấy chứng nhận QSDĐ nên anh A nói với bà H và cùng bà H ra phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An xin xác nhận. Sau khi đầy đủ giấy tờ anh A giao lại cho anh Nguyễn Văn T thuê làm tất cả các thủ tục sang tên. Sau đó ít hôm, anh T gọi điện thoại nói anh A bảo anh A và bà H liên lạc với anh C ở VPCC S để ký hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ. Sáng ngày 21/5/2018, anh A gọi điện cho anh C thì anh C bảo anh A và bà H đến ký hồ sơ nên anh A đến đón bà H ra VPCC gặp anh C, anh C bảo đã lập hồ sơ và 2 người vào ký và điểm chỉ xong ra về không mang hồ sơ về. Hai tuần sau anh T gọi điện thoại cho anh A nói đã xong rồi đến lấy Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó anh A bán thửa đất trên cho người khác, đang trong quá trình chuyển nhượng đất thì có thông báo của Công an thành phố Hà Tĩnh đề nghị dừng lại giao dịch. Bà H chuyển nhượng QSDĐ cho anh là hoàn toàn tự nguyện và đã được pháp luật công nhận nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2385, ngày 21/5/2018 do VPCC S lập vô hiệu thì anh A yêu cầu bồi thường giá trị QSDĐ được chuyển nhượng. Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị H2: anh A có nhờ anh Nguyễn Viễn C1 bán thửa đất trên và anh C1 có đưa tiền cho anh A nhưng đó là việc giữa anh C1 và anh A chứ anh A không liên quan đến bà H2 nên không chấp nhận trả tiền cho bà H2.

Tại văn bản ghi ý kiến và đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Bà Đậu Thị H là cháu cô, bà Nguyễn Thị Đ1 là cháu cậu. Giữa bà Đậu Thị H và gia đình ông Đ bà Đ1 không có quan hệ gì về kinh tế và tài sản. Việc tranh chấp đất đai giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A thì ông Đ và bà Đ1 không biết và không có sự bàn bạc liên quan nào. Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 đề nghị Tòa án phán quyết khách quan, đúng pháp luật và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1.

Tại Bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của VPCC S anh Phạm Cao C trình bày:

Sáng ngày 21/5/2018, anh Nguyễn Văn T gọi điện thoại nhờ anh Phạm Cao C làm 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ và anh T đưa hồ sơ đến. Sau khi nhận hồ sơ, anh C kiểm tra các tài liệu có trong hồ sơ thì phát hiện có nhiều sai sót về tên đệm, năm sinh, số chứng minh nhân dân của bà Đậu Thị H giữa Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân so với Giấy chứng nhận QSDĐ. Anh C báo lại cho công chứng viên ông Phan Quốc M thì ông M bảo chờ các bên lên rồi giải quyết. Khoảng 9 giờ cùng ngày thì anh A và bà H đến VPCC trực tiếp làm việc với anh C, anh C thông báo với anh A và bà H về sai sót trong hồ sơ và nói phải sửa mới làm được thì anh A nói cho anh A và bà H ký trước rồi anh T đến lấy giấy tờ đi sửa sau. Lúc đó Phiếu yêu cầu công chứng và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ anh C đã viết sẵn từ trước nên anh C cho anh A và bà H ký vào rồi ra về. Sau đó, anh T đến lấy giấy tờ đi sửa. Khoảng 3-4 giờ chiều ngày 21/5/2018 thì T đưa Giấy chứng nhận QSDĐ đã đăng ký biến động thay đổi họ tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân đến, anh C soạn thảo lời chứng của công chứng viên đưa cho ông Mạnh ký đóng dấu. Sau khi hoàn tất thủ tục lưu 01 bộ hồ sơ tại VPCC S, còn lại toàn bộ hồ sơ anh C giao cho anh T. Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A, anh C thừa nhận có các sai sót là mặc dù anh C không phải là công chứng viên nhưng đã trực tiếp làm việc và lấy chữ ký của anh A và bà H, khi soạn hợp đồng anh A và anh T có nhờ anh C ghi giá thấp hơn giá Nhà nước quy định để nộp thuế thấp hơn và đã hoàn tất thủ tục khi sai sót trong Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân chưa được sửa. Bà Đậu Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Công chứng viên ông Phan Quốc M trình bày: Sáng ngày 21/5/2018, mặc dù bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A trực tiếp làm việc với chuyên viên anh Phạm Cao C, nhưng toàn bộ quá trình làm việc công chứng viên ông Phan Quốc M ngồi phía sau giám sát. Lúc đó anh C có báo cáo với ông Phan Quốc M là khách hàng xin ký trước rồi nộp tài liệu đính chính sau, lúc nào đầy đủ mới hoàn tất công chứng nên ông M đồng ý và anh C giúp ông trực tiếp lấy chữ ký của anh A và bà H. Đến chiều ngày 21/5/2018 khi Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đậu Thị H đã đăng ký biến động thông tin về tên đệm, năm sinh, số chứng minh nhân dân thì anh C mới soạn thảo lời chứng của công chứng viên và trình toàn bộ hồ sơ cho ông M ký và đăng ký đóng dấu ban hành.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố H ông Nguyễn Việt H1 trình bày:

Về thủ tục đăng ký biến động do sai tên lót, năm sinh, số chứng minh nhân dân được tiếp nhận và xử lý theo quy định tại Quyết định số 1963/QĐ-UBND ngày 14/7/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Hồ sơ đầy đủ, đã được giải quyết đúng hạn, việc tiếp nhận và trả kết quả thông qua một cửa và trung tâm hành chính công. Quyền lợi và giá trị QSDĐ không bị ảnh hưởng bởi thủ tục đăng ký biến động do sai tên lót, năm sinh, số chứng minh nhân dân.

Về việc đăng ký biến động do chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng QSDĐ sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng, chứng thực. Nội dung biến động chuyển nhượng QSDĐ cho anh Lê Văn A trên Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đậu Thị H chỉ được hủy khi Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị tuyên bố vô hiệu.

Tại Bản tự khai cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ngày 28/6/2018, Bà Nguyễn Thị H2 đã đặt cọc cho anh Lê Văn A (qua anh Nguyễn Viễn C1 nhận thay) số tiền 20.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất số 615 tờ bản đồ số 7 tại xóm Hòa, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh. Sau khi đặt cọc thì anh Lê Văn A chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà H2. Bà H2 đã nhiều lần yêu cầu anh Lê Văn A và anh Nguyễn Viễn C1 trả lại tiền cho bà H2 nhưng anh A và anh C1 vẫn chưa trả. Vì vậy, bà H2 yêu cầu anh A phải trả lại số tiền đã đặt cọc 20.000.000đ.

Tại Bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viễn C1 trình bày:

Anh Lê Văn A có nhờ anh Nguyễn Viễn C1 bán thửa đất nói trên và nhờ tôi nhận tiền đặt cọc của chị H2 số tiền 20.000.000đ. Sau khi nhận tiền, anh Nguyễn Viễn C1 đã đưa cho anh Lê Văn A. Do thửa đất đang có tranh chấp không chuyển nhượng được nên bà Nguyễn Thị H2 đã gặp anh C1 để đòi lại số tiền đặt cọc. Anh C1 đã nói với anh A trả lại tiền cho bà H2 và anh A đã đồng ý thu xếp gửi lại cho bà H2 nhưng đến nay anh A vẫn chưa đưa tiền cho anh C1 để trả lại cho bà H2. Anh C1 nhận trách nhiệm sẽ lấy tiền từ anh A để trả lại cho bà H2. Sau này nếu anh A không trả cho anh C1 thì anh C1 nhận trách nhiệm trả lại tiền cho bà H2.

Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 3, 117, 122, 123, 127, 128, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 79, 85, 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản; Khoản 5 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân; Khoản 3 Điều 6 Nghị định 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ; Điều 7, 17, 33, 40, 48, 52 Luật Công chứng; Khoản 3, 11, 14 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận Đơn khởi kiện của bà Đậu Thị H, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2385, quyền số 01/2018.TP/CC- SCD/HĐCND ngày 21/5/2018 do VPCC S, thành phố Hà Tĩnh lập vô hiệu, bà H được khôi phục lại tình trạng ban đầu; Hủy 02 nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 127, 131, 500 của Bộ luật Dân sự; điều 17, điều 33, điều 40 Luật Công chứng; điều 95 Luật đất đai tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A do VPCC S lập là vô hiệu. Hai nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 của bà Đậu Thị H quá trình thực hiện không đúng quy định pháp luật nên bà H có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xóa 02 nội dung này. Về hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu: Bà H không yêu cầu bồi thường nên không xem xét. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H2 cần tách ra để giải quyết bằng vụ án khác khi bà H2 có đơn yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Đậu Thị H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự đối với anh Lê Văn A. Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Theo quy định tại điều 132 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1.

[2] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 615 tờ bản đồ số 7 tại xóm Hòa, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 ngày 13/3/2015 cho bà Đậu Thị H nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đậu Thị H.

[3] Xét nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ: *“Thay đổi từ bà Đậu Thị Hải H thành bà Đậu Thị H, sinh năm 1944 thành sinh năm 1948, số chứng minh nhân dân từ 181593993 thành 181523993”* do Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Hà Tĩnh thực hiện ngày 21/5/2018: Theo Kết luận giám định số 01/PC09-NTT ngày 21/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Tĩnh thì Chữ ký, chữ viết đứng tên “Đậu Thị H” trên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2018 tại hồ sơ đăng ký biến động tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân của bà Đậu Thị H không phải do bà H ký và viết ra. Như vậy, Đơn đăng ký biến động đất đai nêu trên là giả mạo, không phải do người sử dụng đất thực hiện là vi phạm Điều 95 Luật Đất đai và các Điều 85, 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên nội dung đăng ký biến động nêu trên là không hợp pháp.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A do VPCC S lập số công chứng 2385, ngày 21/5/2018:

[4.1] Nguyên đơn bà Đậu Thị H và bị đơn anh Lê Văn A đều thừa nhận khoảng tháng 3, 4 năm 2018, anh Lê Văn A mượn Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đậu Thị H để làm thủ tục vay tiền ngân hàng, sau khi đi hỏi thủ tục được biết bà Đậu Thị H đã ngoài 70 tuổi không thể chấp được nữa nên anh Lê Văn A đưa Giấy chứng nhận QSDĐ về trả lại cho bà Đậu Thị H. Theo quy định tại điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, ngay từ ban đầu, mục đích của nguyên đơn và bị đơn là thế chấp QSDĐ của bà Đậu Thị H để vay tiền ngân hàng.

[4.2] Sau khi được anh A trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ, theo bà H khai thì tiếp tục đưa thêm Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu và làm Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đưa cho anh A và anh A bảo với bà đến VPCC S ký Hợp đồng để hoàn thiện thủ tục vay ngân hàng và bà H đã tin tưởng ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà không đọc nội dung. Sau khi phát hiện sự việc chuyển nhượng QSDĐ, bà H liền làm đơn ngăn chặn và đơn tố cáo gửi cơ quan có thẩm quyền. Theo anh A khai tại cơ quan điều tra Công an thành phố Hà Tĩnh thì bà H tặng cho anh A thửa đất trên, mọi thủ tục anh A nhờ anh T làm nên khi đến ký tại VPCC S anh chỉ xem qua nên nội dung hồ sơ như thế nào anh không biết và hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.000.000đ hay như thế nào anh không quan tâm. Tuy nhiên, tại Tòa án anh A khai bà H chuyển nhượng đất cho anh A, anh A về nói với ông Lê Văn Đ rằng bà H chuyển nhượng đất cho anh và nhờ ông Đ vay 50.000.000đ để trả cho bà H và anh đã trả cho bà H số tiền đó tại nhà anh với sự chứng kiến của ông Đ. Tại phiên tòa anh A khai giao tiền cho bà H không có ai chứng kiến. Theo lời khai của ông Lê Văn Đ thì tranh chấp đất đai giữa bà H và anh A ông Đ không biết và không có sự bàn bạc liên quan nào. Theo lời khai của anh Phạm Cao C chuyên viên VPCC S thì anh T và anh A nhờ anh C ghi giá 50.000.000đ để nộp thuế thấp hơn. Như vậy, lời khai của anh Lê Văn A có nhiều mâu thuẫn, không phản ánh đúng sự thật khách quan của sự việc. Sau khi chuyển nhượng QSDĐ hai bên cũng không tiến hành bàn giao đất trên thực địa và tiền chuyển nhượng đất anh A khai đã trả cho bà H nhưng bà H không thừa nhận, anh A không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên lời khai của anh A không có căn cứ. Như vậy, anh A khai bà H tặng cho hay chuyển nhượng QSDĐ với giá 50.000.000đ đều không có căn cứ. Lời khai của bà H là cho mượn đất để vay ngân hàng như mục đích ban đầu của hai bên khi đi hỏi thủ tục vay ngân hàng là có cơ sở. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A được xác lập trái với ý chí mong muốn của bà Đậu Thị H, việc bà Đậu Thị H chuyển nhượng QSDĐ cho anh Lê Văn A là không hoàn toàn tự nguyện nên vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 điều 117 Bộ luật Dân sự. Anh Lê Văn A đã cố ý làm cho bà Đậu Thị H hiểu sai lệch về nội dung của giao dịch dân sự nên bà H đã xác lập giao dịch đó nên giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại điều 127 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì cần phải có đơn đăng ký biến động của bà Đậu Thị H nhưng không đưa đơn cho bà H ký mà giả mạo chữ ký của bà H để tiến hành đăng ký biến động là trái quy định pháp luật nên giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Đồng thời, khi tiến hành công chứng hợp đồng, các bên trong giao dịch không ký trước mặt công chứng viên, anh A và bà H đều khai công chứng viên không giải thích về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, sau khi công chứng xong không giao cho mỗi bên tham gia hợp đồng 1 bản là vi phạm quy định tại điểm d,

khoản 2 điều 17, khoản 4 điều 40, khoản 2 điều 41, khoản 1 điều 48 Luật Công chứng. Vì vậy, căn cứ các điều 117, 122, 123, 127 và 407 của Bộ luật Dân sự; điểm d, khoản 2 điều 17, khoản 4 điều 40, khoản 2 điều 41, khoản 1 điều 48 Luật Công chứng; Điều 95 Luật Đất đai và các Điều 85, 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A do VPCC S lập số công chứng 2385, ngày 21/5/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

[5] Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất ngày 21/5/2018 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Đậu Thị H và bên nhận chuyển nhượng anh Lê Văn A vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà Đậu Thị H được khôi phục lại quyền sử dụng thửa đất số 615 tờ bản đồ số 7 tại xóm Hòa, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, trả lại cho bà Đậu Thị H Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 do UBND thành phố Hà Tĩnh cấp ngày 13/3/2015. Anh Lê Văn A không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao cho bà H tiền chuyển nhượng đất nên không có căn cứ buộc bà H trả lại tiền cho anh Lê Văn A. Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự: Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của anh Lê Văn A, tuy nhiên bà Đậu Thị H không yêu cầu bồi thường nên miễn xét, anh Lê Văn A yêu cầu bồi thường là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A vô hiệu nên nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Lê Văn A trên Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 ngày 13/3/2015 không có giá trị pháp lý. Việc đăng ký biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ là thủ tục hành chính chứ không phải quyết định hành chính. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đậu Thị H liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa các nội dung đăng ký biến động nêu trên và đăng ký QSDĐ theo quy định pháp luật.

[7] Bà Nguyễn Thị H2 đòi lại tiền đã đặt cọc cho anh Lê Văn A thông qua anh Nguyễn Viễn C1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, khi bản án này có hiệu lực pháp luật, nếu có đơn khởi kiện sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Xét Đ nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa là phù hợp. Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa Đ nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A vô hiệu như phân tích ở trên là có căn cứ, phù hợp các quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Về án phí sơ thẩm và chi phí giám định: Theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, khoản 2 điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQA4 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội, bị đơn anh Lê Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về chi phí giám định, theo quy định tại khoản

2 điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn anh Lê Văn A phải chịu 3.060.000đ tiền chi phí giám định. Bà Đậu Thị H đã nộp tiền chi phí giám định, vì vậy buộc anh Lê Văn A phải trả lại cho bà Đậu Thị H 3.060.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 127, 131, 132 và 407 của Bộ luật Dân sự; điểm d, khoản 2 điều 17, khoản 4 điều 40, khoản 2 điều 41, khoản 1 điều 48 Luật Công chứng; điều 95 Luật đất đai; các điều 85, 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 điều 26, điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQA4 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội; Xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đậu Thị H và anh Lê Văn A do VPCC S lập số công chứng 2385, ngày 21/5/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Trả lại cho bà Đậu Thị H Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 293034 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh cấp ngày 13/3/2015. Bà Đậu Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 615 tờ bản đồ số 7 tại xóm Hòa, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Bà Đậu Thị H liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa các nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ và đăng ký QSDĐ theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Buộc anh Lê Văn A phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đậu Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0001051 ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Về chi phí giám định: Buộc anh Lê Văn A phải trả cho bà Đậu Thị H 3.060.000đ chi phí giám định.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a, 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:

- VKSND TP Hà Tĩnh;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS TP Hà Tĩnh;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Lưu HS, VP.

Lê Thanh Huyền