TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q.CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày: 08-02-2023
"V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở QSDĐ và yêu cầu trả lại GCNQSDĐ, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Hưng**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Đức Hiếu**

Ông **Nguyễn Tấn Thức**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Huỳnh Thị Ánh Nguyệt –** Thư ký Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thúy** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc *"V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2022/QĐXXST-DS ngày 19/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Xuân P, sinh năm: 1963. Địa chỉ: đường T, phường G, quận K, tp Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Quốc V, theo Giấy ủy quyền lập ngày 21/3/2022. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm: 1975. Địa chỉ: đường H, phường T, quận L, tp. Đà Nẵng. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tp. Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: ông Trần Bá H, luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Trần Bá H, thuộc Đoàn Luật sư tp. Hồ Chí Minh. Có mặt

- Người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan:

1. Ông Trần Minh Q, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ dân phố Trường Thọ Tây An, phường Trương Quang Trọng, thành phố Q Ngãi, tỉnh Q Ngãi. Đề nghị xét xử vắng mặt.

2. VPCC N, tp. Đà Nẵng. Địa chỉ: đường T, quận L tp. Đà Nẵng. Vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị Xuân N1, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Tổ 33, phường An Khê, quận Thanh Khê, tp. Đà Nẵng. Có mặt

4. Bà Văn Thị Hạnh V, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Tổ 22, phường Hòa P, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Tổ 52, phường Hòa P, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Trung T hành chính, số 24 Trần Phú, tp. Đà Nẵng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Xuân P và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 30/9/2019, tại VPCC N, ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh Q đối với thửa số 09 (số cũ: 768) , tờ bản đồ 122 (số cũ: 28) , diện tích 235,6 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng) theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003. Bà Châu là người mua đất của ông Q và bán đất cho ông P, đồng thời hứa sẽ tách phần đất trên thành ba lô nhỏ cho ông. Giá bà Châu thỏa thuận bán cho ông và làm thủ tục tách thửa là 2.900.000.000 đồng. Ông P đã đặt cọc mua đất và trả đầy đủ số tiền trên cho bà Châu là 2.500.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ giao đủ nên bà Châu mới nói ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P.

Cùng ngày 30/9/2019, ông P lập hợp đồng ủy quyền số 5564 tại VPCC N, ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ cấp đối với thửa đất trên. Theo nội dung giấy ủy quyền, bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất trên nộp các khoản thuế và lệ phí có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất trên. Lý do lập Hợp đồng ủy quyền trên là do bà Châu cam kết thực hiện thủ tục tách thửa như trình bày ở trên.

Sau đó, bà Huỳnh Thị C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 481016 đứng tên ông Phạm Xuân P do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/11/2019. Sau khi đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Xuân P, bà Huỳnh Thị C đã đem về nhà cất giữ.

Đồng thời, ông P còn P hiện bà Châu đem rao bán lô đất trên mạng xã hội. Bà Huỳnh Thị C đã lừa dối, thông báo sai sự thật cho mọi người lô đất trên thuộc quyền sở hữu của bà và giữa bà với ông P đã giải quyết thỏa thuận đối với lô đất trên. Ngày 26/9/2019, ông Phạm Xuân P đã P hiện bà Văn Thị Hạnh Vi lập hợp đồng đặt cọc nhận của ông Nguyễn Thanh Huy số tiền 200.000.000 đồng để bán lô đất trên.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, ông P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Châu thì ông có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Q được lập và ký kết tại VPCC N theo quy định của pháp luật. Ông Q và ông là những người thật, có tài sản chuyển nhượng thật, không có gian dối và lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu hợp đồng dân sự khác nên không có sự giả tạo. Do đó, yêu cầu của bà Huỳnh Thị C đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và bà Châu ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P là không có cơ sở. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì ông không đồng ý.

** Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị C trình bày:*

Ngày 05/8/2019, bà Châu, bà N1 và ông P đã thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc 600 triệu đồng từ tên bà Nguyễn Thị Xuân N1 sang tên ông Phạm Xuân P đứng tên hợp đồng đặt cọc mua lại của bà Châu thửa đất thửa số 09 (số cũ: 768) , tờ bản đồ 122 (số cũ: 28) , diện tích 235,6 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003) với giá 2.900.000.000 đồng. Cùng ngày, ông P đặt cọc cho bà Châu 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 15/8/2019 cọc thêm cho bà Châu 300.000.000 đồng.

Đến trước ngày 30/9/2019, khi bà Châu nhận hồ sơ tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất, bà Châu và ông P đã có thỏa thuận miệng với nhau, ông P đặt cọc thêm cho bà Châu 400.000.000 đồng, bà Châu sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất đối với thửa đất trên từ tên ông Trần Minh Q sang tên ông Phạm Xuân P. Tại thời điểm này bà Châu chính thức nhận đặt cọc của ông P và bà N1 số tiền là 1.500.000.000 đồng. Thửa đất trên do ông P đứng tên tạm thời, vì bà và ông thỏa thuận sau khi ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P thì ông P sẽ ủy quyền cho bà Châu tiếp tục nhận Giấy CNQSDĐ, nộp các khoản thuế phí và sau đó làm thủ tục tách thửa.

Chính vì cũng có thỏa thuận bằng miệng với nhau và do niềm tin nên mặc dù mới nhận 1.500.000.000đ tiền cọc, bà Châu vẫn để ông P đứng tên và thỏa thuận sau khi nhận giấy chứng nhận ông P phải viết lại giấy nợ cho bà Châu số tiền 1.400.000.000đ, cũng như tiếp tục ủy quyền để bà Châu làm ở thủ tục góp thửa theo thỏa thuận. Số tiền thuế chuyển nhượng, lệ phí trước bạ đối với các thửa đất do ông P đứng tên là do bà Châu tự nộp bằng chính tiền của mình.

Ngày 05/11/2019, sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Châu đã yêu cầu ông P tiếp tục ủy quyền cho bà Châu đi làm thủ tục pháp lý như đã thỏa thuận, cũng như viết giấy xác nhận nợ 1.400.000.000 đồng. Nhưng đến thời điểm này, ông P không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận và buộc bà Châu giao trả Giấy chứng nhận cho ông. Về bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ngày 30/9/2019 là giao dịch giả tạo. Do đó, bà Châu không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P và đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà Châu có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 18/02/2022, bà Huỳnh Thị C yêu cầu ông P có thể chọn một trong các phương án sau để giải quyết: thứ nhất, bà sẽ hoàn trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà N1 và ông P theo giấy nhận nợ và ông P chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bà; thứ hai, ông Phạm Xuân P tiếp tục thực hiện thỏa thuận ban đầu, tiếp tục ủy quyền cho bà đi tách thửa đất trên thành 03 thửa và phải hoàn trả cho bà 1.400.000.000 đồng sau khi tách thửa xong; thứ ba, bà Châu hoàn trả Giấy chứng nhận cho ông P và ông P trả cho bà 1.000.000.000 đồng, còn số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông P tự tách thửa; thứ 4, nếu ông P cho rằng bà Châu chiếm giữa Giấy chứng nhận thì đề nghị ông cung cấp đầy đủ chứng từ thể hiện việc ông đã thanh toán đủ số tiền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Châu trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân P và ông Trần Minh Q do vi phạm pháp luật do các bên đã thỏa thuận mức giá thấp để tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

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

- Ông Trần Minh Q trình bày: Ông là chủ sở hữu thửa đất số 768 , tờ bản đồ 28 , diện tích 396 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003. Ngày 07/6/2019, ông có nhận của bà Huỳnh Thị C 300.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.300.000.000đồng. Ngày 12/9/2019, bà Châu có đề nghị bớt tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng, còn lại giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này là 3.100.000.000 đồng, để bà Châu thỏa thuận với cha ông Q về đường đi ở phía đông của thửa đất. Vì lúc này ông Q cần tiền nên đồng ý bớt 200 triệu đồng. Sau đó, thửa đất trên được tách thành ba thửa gồm thửa số 200 có diện tích 80,2 m^2, thửa số 201 có diện tích 80,2 m^2, và thửa số 09 có diện tích 235,6 m^2 tờ bản đồ số 122 tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ngày 30/9/2019 tại VPCC N, bà Châu đưa cho ông Q số tiền 2.800.000.000 đồng và nói với ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên, cụ thể: chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 200 cho ông Huy và bà Hương;

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 201 cho bà Diễm; và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09 cho ông P. Việc chuyển nhượng này đã được các bên thống nhất và được VPCC N chứng nhận. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tại VPCC N và nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông Q ra về, còn sự việc sau thi ông Q không biết. Do đó, đối với yêu cầu của bà Châu đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo thì ông Q không đồng ý vì việc chuyển nhượng hoàn toàn thực hiện theo đúng quy định, ông đã nhận đủ tiền và việc ký kết hợp đồng không nhằm che giấu bất kỳ giao dịch nào như bà Châu trình bày.

- Bà Văn Thị Hạnh V trình bày:

Bà V làm nghề môi giới bất động sản và quen biết bà Huỳnh Thị C, Trước đây, bà Châu có nhờ bà V môi giới để bán thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, diện tích 235,6m^2 tại Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT481016, số vào sổ cấp GCN: CTs196235 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng. Ban đầu, bà Châu nhờ bà V môi giới bán thửa đất trên cho ông Phạm Xuân P và bà Châu đã nhận cọc của ông P để chuyển nhượng thửa đất trên. Đến ngày 30/9/2019 thì tại VPCC N, trực tiếp ông Trần Minh Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, diện tích 235,6m^2 cho ông Phạm Xuân P và ông P ký hợp đồng ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C để xin cấp và nhận GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Sau này, không rõ vì lý do gì, bà Châu nói đã trả cọc cho ông P và nhờ bà V tìm người chuyển nhượng. Bà V đã nhận cọc của anh Nguyễn Thanh Huy để chuyển nhượng thửa đất trên. Tuy nhiên, sau khi được biết ông P đã được cấp Giấy chứng nhận và ông P đã tố cáo bà Châu về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản tại Cơ quan CSĐT Công an thành phố, bà V đã hoàn trả lại cho anh Huy số tiền cọc trên và chấm dứt các giao dịch liên quan đối với thửa đất trên.

Ngoài ra, tại biên bản ghi lời khai ngày 24/3/2021 tại Cơ quan CSĐT Công an tp. Đà Nẵng, bà V trình bày: vào ngày 30/9/2019, tại VPCC N, ông P có đưa thêm cho bà Châu số tiền 700.000.000 đồng và mượn của bà Châu số tiền 300.000.000 đồng để giao đủ tiền cho ông Q. Sau đó ngày 01/10/2019 thì ông P đã trả lại cho bà Châu số tiền 300.000.000 đồng; còn giữ lại số tiền 400.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ giao đủ.

- Bà Nguyễn Thị Xuân N1 trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân P. Trước đây, ông bà có chung mua lô đất do bà Châu là người môi giới. Toàn bộ tiền mua đất đã giao

đầy đủ cho bà Châu và bà Châu thỏa thuận sau khi tách thửa như thỏa thuận sẽ giao tiếp 400.000.000 đồng. Nay bà Châu đã nhận GCNQSDĐ nhưng không thực hiện cam kết và giữ Giấy chứng nhận là không đúng, đề nghị bà phải trả lại GCNQSDĐ cho ông P. Đối với yêu cầu phản tố của bà Châu là không có căn cứ nên bà không đồng ý.

- Bà Phan Thị T trình bày:

Bà làm nghề môi giới bất động sản và có quen biết bà Huỳnh Thị C. Khi bà Châu và bà N1 ký hợp đồng đặt cọc thì bà T làm chứng cho giao dịch giữa hai bà với nhau. Ngày 30/9/2019, tại VPCC N, ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh Q đối với thửa số 09 (số cũ: 768) , tờ bản đồ 122 (số cũ: 28) , diện tích 235,6 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003 thì bà T có mặt tại VPCC N nhưng bà T không vào phòng công chứng mà ngồi ở quán cafe bên cạnh. Do đó, bà không chứng kiến được việc ông P có giao tiền cho bà Châu như ông P trình bày. Tuy nhiên, bà thấy ông P có đem theo túi nilon có đựng tiền (nhưng không rõ bao nhiêu) khi đến VPCC N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC N thì bà N1 có nói với bà T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà Châu là 2.500.000.000 đồng; còn lại số tiền 400.000.000 đồng để tách lô đất thành 03 thửa như cam kết tại giấy đặt cọc. Bà cũng có nói với bà N1 viết giấy nợ với bà Châu ghi rõ việc nợ 400.000.000 đồng là để thực hiện thủ tục tách lô đất như thỏa thuận.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và VPCC N: không có ý kiến.

Căn cứ kết quả định giá đối với quyền sử dụng đất tại: thửa số 09, tờ bản đồ 122, diện tích 235,6 m^2, tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P là: 2.196.123.018 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ P biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 169 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P buộc bị đơn ông Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đồng thời trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bao gồm: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P.

Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000 đồng.

Đương sự 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, kết quả tranh luận tại phiên tòa và những tình tiết của vụ án, ý kiến trình bày của đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn là ông Phạm Xuân P khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn bà Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đồng thời trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, nội dung cụ thể là *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*.

Về thẩm quyền:

Bị đơn bà Huỳnh Thị C tại thời điểm khởi kiện có địa chỉ tại: 48 Nguyễn Văn Huyên, quận Cẩm Lê, tp Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bị đơn bà Huỳnh Thị C bị tạm giam tại trại tạm giam Công án thành phố Đà Nẵng và có yêu cầu tham gia phiên tòa. Tòa án đã có văn bản yêu cầu Công an tp Đà Nẵng cho phép trích xuất bà Châu để tiến hành xét xử và Công an tp Đà Nẵng vắng mặt đã có văn bản không đồng ý trích xuất đối với bà Châu. Bà Châu trong quá trình giải quyết vụ án cũng đã có văn bản trình bày và tại phiên tòa hôm nay, luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà cũng có mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Huỳnh Thị C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Sở tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng, VPCC N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q, bà V và bà T cũng có yêu cầu đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, diện tích 235,6m^2 tại Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ theo Giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003 thì thấy:

Ngày 30/9/2019, tại VPCC N, ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, diện tích 235,6m^2 tại Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003 (gọi là thửa đất số 09). Theo lời khai của ông Q, bà Châu, ông P và bà N1 trong hồ sơ vụ án và tài liệu do Công an cung cấp thì bà Châu đặt cọc 300.000.000đ cho ông Q để bảo đảm việc ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 768 , tờ bản đồ 28 , diện tích 396 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng) theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003. Sau đó, thửa đất trên được bà làm thủ tục tách thành 03 lô gồm: thửa số 200 có diện tích 80,2 m^2, thửa số 201 có diện tích 80,2 m^2, và thửa số 09 có diện tích 235,6m^2, cùng tờ bản đồ số 122 tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, bà Châu cũng nhận tiền từ ông P (ông P và bà N1 chung mua) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 09 có diện tích 235,6 m^2 , tờ bản đồ số 122 tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cho ông P. Đến ngày 30/9/2019, tại VPCC N, sau khi nhận đủ tiền từ bà Châu thì ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Như vậy, trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P đối với thửa đất số 09 thì bà Huỳnh Thị C là môi giới, đứng ra đặt cọc và nhận tiền chênh lệch từ việc chuyển nhượng. Ông Trần Minh Q có đầy đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa các bên có năng lực trách nhiệm dân sự, được công chứng hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét yêu cầu đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N vô hiệu

[4.1] Bà Châu cho rằng ông Phạm Xuân P ký kết hợp đồng đặt cọc mua lại của bà thửa đất thửa số 09 (số cũ: 768), tờ bản đồ 122 (số cũ: 28) , diện tích 235,6 m^2, tại xã Hòa Thọ, huyện Hòa Vang (nay là phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng) theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003 với giá 2.900.000.000 đồng. Cùng ngày ông P đặt cọc cho bà 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 15/8/2019 cọc thêm cho bà 300 triệu đồng. Đến trước ngày 30/9/2019, khi bà nhận hồ sơ tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất, bà và ông P đã có thỏa thuận miệng với nhau, ông P đặt cọc thêm cho bà 400.000.000 đồng, bà sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đất đối với thửa đất trên từ tên ông Trần Minh Q sang tên ông Phạm Xuân P. Đến khi ký hợp đồng, bà chỉ nhận từ ông P số tiền là 1.500.000.000 đồng nên ông P còn nợ bà số tiền là 1.400.000.000đ. Do đó, bà cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ngày 30/9/2019 là giao dịch giả tạo, thực ra bà mới là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q.

[4.2] Trong khi đó, ông P cho rằng ông đã đưa cho bà Châu số tiền là 2.500.000.000 đồng, trong đó, trước khi ký chuyển nhượng tại phòng công chứng, ông P và bà N1 đã giao cho bà Châu số tiền là 1.500.000.000 đồng. Tại VPCC N, ông P và bà N1 đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Châu thì bà Châu mới yêu cầu ông Q ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông P. Như vậy, tổng số tiền ông P đã giao cho bà Châu là 2.500.000.000 đồng, còn lại số tiền 400.000.000 đồng là các bên thỏa thuận sau khi tách thành 03 thửa thì sẽ giao đủ. Lời khai của ông P phù hợp với lời khai của bà Khiêm, bà V và bà T trong quá trình giải quyết vụ án.

[4.3] HĐXX nhận thấy: tại giấy đặt cọc giữa bà Châu và ông P, các bên đã thống nhất thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng thửa đất là 2.900.000.000 đồng bao gồm việc bà Châu phải thực hiện thủ tục tách thửa thành 03 thửa đối với thửa số 09 có diện tích 235,6m^2. tờ bản đồ số 122 tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Qua lời khai của bà Châu, ông P và của các đương sự khác, HĐXX có đủ cơ sở xác định giữa bà Châu và ông P đã thỏa thuận số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 09 là 2.500.000.000 đồng còn giữ lại số tiền 400.000.000 đồng sẽ giao sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa.

[4.4] Căn cứ Điều 124 BLDS thì giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Xét thấy, bà Châu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P vô hiệu do giả tạo nhưng không chứng minh được hợp đồng trên nhằm che giấu một giao dịch dân sự nào hoặc trốn tránh nghĩa vụ với ai khác nên yêu cầu của bà là thiếu căn cứ. Lời khai của bà Châu trong quá trình giải quyết vụ án và trong hồ sơ thu thập từ Cơ quan CSĐT Công an tp. Đà Nẵng đều thể hiện việc bà cho rằng ông P chưa giao đủ tiền cho bà khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q, chứ không thể hiện việc giao dịch bị che giấu hoặc trốn tránh nghĩa vụ với người khác. Trường hợp bà cho rằng ông P chưa thanh toán tiền cho bà theo thỏa thuận thì có quyền khởi kiện ông P ở một vụ án khác nếu có chứng cứ phù hợp với quy định.

[4.5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Châu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các bên kê khai mức giá thấp hơn giá trị thực tế để tránh nghĩa vụ thuế với nhà nước. Căn cứ Công văn số: 78/2022/CV-BTCVALUATION ngày 08/12/2022 của Công ty thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền trung thì tại thời điểm ngày 30/9/2019 không có cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, địa chỉ: tổ 9, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng. Căn cứ kết quả định giá thì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 2.196.123.018 đồng. Mức giá thị trường trên không quá chênh lệch so với mức giá các đương sự khai trong quá trình giải quyết vụ án mà ông P và bà Châu thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng. Trong khi đó, giá trị ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

HĐXX nhận thấy: việc hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế giao dịch không phải là điều kiện để hợp đồng bị vô hiệu, khi các đương sự ghi không bằng giá quyền sử dụng đất theo mức giá thực tế chuyển nhượng thì cơ quan thuế sẽ buộc người có nghĩa vụ thuế nộp thuế theo giá quyền sử dụng đất thực tế chuyển nhượng. Ở đây, có đủ cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng trên thực tế. Tuy nhiên, qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định được giá trị bà Châu và ông P thống nhất giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng (bao gồm cả việc tách thửa đất thành 03 thửa) và đã thực hiện trên thực tế nên căn cứ Điều 398 BLDS 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không vô hiệu.

[4.6] Từ những lập luận trên, HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị C đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ngày 30/9/2019 do giả tạo.

[5] Do không chấp nhận yêu cầu tuyên bô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P đã được cấp đúng quy định nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P và không chấp nhận giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở QSDĐ và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, thì thấy:

Ngày 30/9/2019, tại VPCC N, ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 122, diện tích 235,6m^2 tại Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ theo giấy chứng nhận số W618178 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 24/02/2003 (gọi là thửa đất số 09). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 30/9/2019, ông P lập hợp đồng ủy quyền số 5564 tại VPCC N, ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C thay mặt ông để làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ cấp đối với thửa đất trên. Theo nội dung giấy ủy quyền, bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để làm các thủ tục xin cấp và đại diện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất trên nộp các khoản thuế và lệ phí có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất trên. Sau đó, bà Huỳnh Thị C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 481016 đứng tên ông Phạm Xuân P do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/11/2019 nhưng không giao cho ông P.

Tại khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai 2013 quy định: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất…".*

Tại Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất gồm các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp góp vốn …Theo quy định của thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền nêu trên thì người sử dụng đất phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Do đó, việc bị đơn bà Huỳnh Thị C đang giữ và không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi không được sự đồng ý của người sử dụng đất là ông Phạm Xuân P là đang cản trở đến quyền sử dụng đất của ông Phạm Xuân P được pháp luật bảo vệ theo quy định tại các Điều 12, 166, 188 Luật Đất đai 2013. Theo đó, người sử dụng đất được nhà nước bảo vệ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về quyền sử dụng đất của mình. Vì vậy, việc ông Phạm Xuân P khởi kiện buộc bị đơn bà Huỳnh Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là có cơ sở và phù hợp với các quy định của pháp luật đã được HĐXX nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí

[7.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Huỳnh Thị C chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Xuân P được hoàn trả tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[7.2] Do yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N vô hiệu không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[7.3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng.

[7.4] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông Phạm Xuân P được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng cho ông P.

- Chi phí định giá tài sản là 12.500.000 đồng, bà Huỳnh Thị C phải chịu (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 124, 169, 398 Bộ luật Dân sự;

Các Điều 3, 12, 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân P đối với bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Buộc bà Huỳnh Thị C phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại cho ông Phạm Xuân P 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P.

Trường hợp bà Huỳnh Thị C không thực hiện việc hoàn trả cho ông Phạm Xuân P thì ông Phạm Xuân P có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị C đối với nguyên đơn ông Phạm Xuân P gồm:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P.

3. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền 1.500.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Bị đơn Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận.

- 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Q và ông Phạm Xuân P ký ngày 30/9/2019 tại VPCC N do giả tạo, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai số 0001762 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng

- 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2019, số vào sổ CTs196235 đứng tên ông Phạm Xuân P, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai số 0001913 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 8632 ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị C số tiền tạm ứng án phí 28.500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0002037 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông Phạm Xuân P được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng cho ông Phạm Xuân P.

- Chi phí định giá tài sản là 12.500.000 đồng, bà Huỳnh Thị C phải chịu (đã nộp và đã chi).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niên yết theo quy định của pháp luật.

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, người 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 Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tp. Đà Nẵng;
- VKSND tp. Đà Nẵng;
- VKSND quận Cẩm Lệ;

- Đương sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Lưu TA,VP, HS.

Nguyễn Hữu Hưng