

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 02/2018/DSST

Ngày: 11- 01-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Hội thẩm nhân dân : - Ông Phạm Hữu Dụng;

- Bà Võ Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 24/2017/TLST – DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M.

Địa chỉ: 113/42/7 GP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân P.

Địa chỉ: Hẻm 122A/6S, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2017. Có mặt.

- Đồng bị đơn: 1. Bà Tạ Thị V. Có mặt

2. Ông Nguyễn Quốc C (có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 113/48 GP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Đỗ Thị T. Có mặt.

Địa chỉ: Số 113/42/10 GP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến M – chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hải H – sinh năm: 1993

Địa chỉ: Số 113/48 GP, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Minh X – sinh năm: 1986

Địa chỉ: Công an huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P trình bày:**

Ngày 30/06/2011, ông K, bà M có nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị V lô đất có diện tích khoảng 21 1,9m², địa chỉ thửa đất tại: Hẻm 113/42 GP, tổ 6, Khối 5, Phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29 tại Phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BP239678, số vào sổ cấp GCN: CH-08453 do ủy ban nhân dân Thành phố B cấp ngày 16/12/2013 với giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Hai bên có lập Giấy sang nhượng viết tay với nhau khi đó ông C không tham gia ký vào giấy sang nhượng, ông K bà M đã thanh toán cho bà V tổng số tiền 180.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại 60.000.000 đồng hẹn sau khi bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua thì hai bên thanh toán hết số tiền còn lại. Sau khi chuyển nhượng ông K bà M đã nhận đất và canh tác trên đất từ năm 2011 đến nay không có ai tranh chấp.

Khi bà V đi làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà M như đã thỏa thuận thì không thực hiện được. Quá trình đi làm thủ tục giấy tờ, bà V được hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng lô đất đã bán cho ông K, bà M sang cho bà T có lô đất liền kề để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sẽ lập thủ tục sang tên lại cho ông K, bà M. Để thực hiện việc trên ông K, bà M, bà V, bà T thỏa thuận để bà V lập Hợp đồng giả tạo chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà T và sau khi được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V, bà T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông K, bà M.

Từ thỏa thuận trên, Bà V, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 211,9 m², thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29 cho bà T. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực ngày 14/10/2013, số chứng thực 8409, quyền số 10/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, ngày 16/12/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BP239678, số vào sổ cấp GCN: CH-08453 cho bà T.

Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông K, bà M, bà V yêu cầu bà T thực hiện cam kết và làm thủ tục sang tên lô đất lại cho ông K, bà M thì bà T không thực hiện mà không nêu rõ lý do. Sau đó ông K, bà M đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân Phường T, thành phố B giải quyết nhưng không có kết quả.

Ông K, bà M chỉ nhận chuyển nhượng đất của bà V chứ không có việc chuyển nhượng đất giữa bà V với bà T. Việc bà V nhờ bà T làm thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để được thuận tiện trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó lập thủ tục sang tên lại cho ông K, bà M.

Do đó, ông K, bà M làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C với bà Đỗ Thị T đối với lô đất có diện tích 211.9m²(Theo trích lục bản đồ địa chính lập ngày 16/10/2013); Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29 cho bà T. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực ngày 14/10/2013, số chứng thực 8409, quyền số 10/CC-SCC/HĐGD.

2. Thu hồi hoặc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BP239678 số vào sổ CH08453, Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211.9m² do UBND thành phố B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Đỗ Thị T.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/06/2011 giữa Bà Tạ Thị V với ông K bà M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Phường T, thành phố B.

4. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29 cho ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Tạ Thị V trình bày:**

Vào ngày 30/6/2011 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M một lô đất có diện tích 211,9m² thuộc thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Phường T, thành phố B với giá 240.000.000đồng. Khi chuyển nhượng tôi có viết giấy tờ tay cho ông K bà M. Việc sang nhượng này

chồng tôi ông C không tham gia và không ký vào giấy tờ mà chỉ có mình tôi đứng ra ký tên vì lúc này tôi nghĩ đất là của tôi tôi đứng ra bán để trả nợ không liên quan đến ông C. Tuy nhiên tôi có thông báo cho ông C biết việc sang nhượng.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền tôi đã chuyển giao toàn bộ lô đất cho ông K và bà M quản lý và sử dụng. Tôi chuyển nhượng đất cho ông K bà M là đất trống không có tài sản gì. Tôi đã nhận của ông K bà M tổng cộng 180.000.000đồng còn lại 60.000.000đồng chúng tôi có thỏa thuận khi nào thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông K bà M hoàn tất thì ông K bà M sẽ trả đủ.

Do lô đất này ở cuối hẻm không có đường đi không làm thủ tục tách thửa cho ông K bà M được nên tôi có nhờ bà Đỗ Thị T là chủ sở hữu lô đất liền kề với lô đất của ông K bà M đứng tên nhận chuyển nhượng giúp tôi (vì lô đất tôi đã bán cho bà T có đường đi), sau khi bà T được cấp GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông K bà M. Ngày 14/10/2013 vợ chồng tôi và bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng ĐA và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật đến ngày 16/12/2013 UBND Tp. B đã cấp GCNQSDĐ số BP 239678 cho bà Đỗ Thị T. Sau khi bà T được cấp GCNQSDĐ tôi có yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên lại cho ông K bà M thì bà T không đồng ý.

Tôi xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và bà T chỉ là hợp đồng giải tạo do tôi nhờ bà T đứng ra ký để thuận lợi cho việc sang tên bà T cho ông K bà M sau này chứ thực tế không có việc chuyển nhượng.

Hiện nay ông K bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi với bà T và yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ số BP239678 mang tên bà Đỗ Thị T tôi đồng ý.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông K bà M tôi đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng.

Ngày 26/6/2017 tôi có làm đơn phản tố với nội dung đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi, ông Nguyễn Quốc C với bà Đỗ Thị T vô hiệu và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BP239678 do UBND thành phố B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Đỗ Thị T nhưng sau đó ông K bà M có đơn khởi kiện bổ sung cùng nội dung nên tôi không yêu cầu nữa.

*** Bị đơn ông Nguyễn Quốc C trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2017:**

Vào ngày 30/6/2011 bà V có chuyển nhượng cho ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M một phần lô đất có diện tích 211,9m² thuộc thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Phường T, thành phố B. Tại thời điểm chuyển nhượng tôi không tham gia, không ký vào giấy sang nhượng. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng bà V có thông báo cho tôi biết còn chuyển nhượng như thế nào, bao nhiêu tiền tôi không biết. Hiện nay ông K bà M đang quản lý sử dụng lô đất trên.

Do lô đất này ở cuối hẻm không có đường đi không làm thủ tục tách thửa cho ông K bà M được nên tôi và bà V có nhờ bà Đỗ Thị T là chủ sở hữu lô đất liền kề với lô đất của ông K bà M đứng tên nhận chuyển nhượng, sau khi bà T được cấp GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông K bà M. Ngày 14/10/2013 vợ chồng tôi và bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng ĐA và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật đến ngày 16/12/2013 UBND Tp. B đã cấp GCNQSDĐ số BP 239678 cho bà Đỗ Thị T. Sau khi bà T được cấp GCNQSDĐ chúng tôi có yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên lại cho ông K bà M thì bà T không đồng ý.

Tôi xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và bà T chỉ là hợp đồng giải tạo do tôi nhờ bà T đứng ra ký để thuận lợi cho việc sang tên bìa đỏ cho ông K bà M sau này chứ thực tế không có việc chuyển nhượng.

Hiện nay ông K bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi với bà T và yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ số BP239678 mang tên bà Đỗ Thị T tôi đồng ý.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông K bà M tôi đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng.

Ngày 12- 9 -2017 ông C có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn bà Đỗ Thị T:**

Vào ngày 14/10/2013 bà V là hàng xóm của tôi có nhờ tôi đi kí hợp đồng chuyển nhượng diện tích 211,9m² thuộc thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29 . Địa chỉ: Phường T, Tp. B tại Văn phòng Công chứng ĐA. Lý do bà V nói để bán đất nhưng tôi không biết bà V bán cho ai. Tôi có hỏi thì bà V nói để bà tự lo không liên quan gì đến tôi. Do bà V cam kết tôi chỉ phải đi ký giấy tờ một lần nên tôi đã thực hiện chứ cũng không biết lô đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên tôi vào thời điểm nào.

Tôi xác định trên thực tế tôi và bà V ông C không thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tôi chỉ là người đứng ra ký giúp giấy tờ. Việc bà V chuyển nhượng đất cho ông K bà M như thế nào tôi không biết và không liên quan. Hiện nay ông K bà M đang đi nhờ trên phần đất của nhà tôi để vào lô đất đã nhận chuyển nhượng của bà V.

Nay ông K bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi bà V và yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ số BP239678 tôi không đồng ý.

*** Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B ông Hoàng Tiến M trình bày:**

Về nguồn gốc sử dụng đất và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 05/8/2010, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 824482 cho hộ bà Tạ Thị V tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 29, diện tích 661,7m² (trong đó 250m² đất ở; 411,7m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 14/10/2013, hộ bà Tạ Thị V chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Đỗ Thị T (tại thửa đất số 514, thửa số 29, diện tích 211,9m² được tách ra từ thửa đất số 139, tờ bản đồ số 29 theo trích lục thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập) được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực tại hợp đồng số 6409, quyền số 10/CC- SCC/HĐGD.

Căn cứ Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT, ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 16/12/2013, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 239678 cho bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 514, thửa số 29, diện tích 211,9m².

Theo quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trên, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 239678 cho bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 514, thửa số 29, diện tích 211,9m² là đúng theo quy định.

Quan điểm của UBND thành phố B về việc ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 239678 UBND thành phố B nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 239678 cho bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 514, thửa số 29, diện tích 211,9m² là đúng theo quy định. Vì vậy, việc ông Lê Trung K và bà Phạm Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 239678 không có cơ sở xem xét. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ, kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng đất để giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh X trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2017:**

Tôi là con đẻ của ông Nguyễn Quốc C còn bà Tạ Thị V là vợ sau của cha tôi. Trong khối tài sản chung là lô đất có diện tích 211,9m² thuộc thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Phường T, Tp. B tôi không có đóng góp gì. Việc cha mẹ tôi sang nhượng lô đất tôi không biết, đây là tài sản của cha mẹ tôi nên tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hải H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2017:**

Tôi là con đẻ của ông Nguyễn Quốc C, bà Tạ Thị V. Đối với tài sản của bố mẹ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tôi còn nhỏ tôi không có đóng góp gì nên không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng đất của bố mẹ tôi. Tôi thống nhất như các lời trình bày và quyết định của mẹ tôi tại Tòa án.

Hiện nay Tòa án triệu tập tôi lên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tôi xét thấy việc mua bán tôi không biết và không tham gia nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi. Tại phiên tòa hôm nay tôi có mặt nhưng tôi cũng không có ý kiến gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Xuân P là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến như nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

- Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát đề nghị như sau:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C với bà Đỗ Thị T.

- Hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BP239678, Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211.9m² do UBND Thành phố B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Đỗ Thị T.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/06/2011 giữa Bà Tạ Thị V với ông K bà M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Phường T, thành phố B.

Ông K bà M và bà V có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về điều luật áp dụng: Quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trung K, bà Phạm Thị M với bà Tạ Thị V chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên đã giao tiền và giao đất nhưng chưa hoàn thành các thủ tục sang nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy GCNQSD mang tên bà T mặc dù các bên đã hoàn thành thủ tục cấp GCNQSD tuy nhiên trên thực tế không có việc bà V sang nhượng cho bà T, bà T cũng không quản lý lô đất đã được cấp GCNQSD. Do đó, theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự

năm 2015 thì trong vụ án này cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự số 91/2015/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết BLDS 2015 để giải quyết.

[2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C với bà Đỗ Thị T với lô đất có diện tích 211,9m²; Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29 cho bà T, hợp đồng được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực ngày 14/10/2013:

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T, bà V, ông C đều khai nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực ngày 14/10/2013) là giả tạo, do lô đất bà V ông C chuyển nhượng cho ông K, bà M không có đường đi nên bà V đã nhờ bà T đứng tên nhận chuyển nhượng đất, sau khi bà T được cấp GCNQSD sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông K bà M chứ thực tế không có việc sang nhượng. Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp GCNQSD cho bà T ngày 16/12/2013 Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BP239678 số vào sổ CH08453, Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211,9m² cho bà Đỗ Thị T.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định giữa bà V, ông C, bà T đã có hành vi gian dối, che giấu thông tin để cấp GCNQSD đất mang tên bà Đỗ Thị T, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C, bà V với bà T vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất trên giấy tờ nhưng thực tế không có giao dịch, các bên không giao nhận bất cứ thứ gì cho nhau theo như hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết nên không làm phát sinh phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Do hợp đồng vô hiệu nên cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Đối với yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP239678 mang tên bà Đỗ Thị T, HĐXX xét thấy:

Mặc dù Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP239678 đối với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211,9m² cho bà Đỗ Thị T tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật nhưng nội dung của hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thừa nhận là giả tạo dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên cần chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP239678 đối với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211,9m² tọa lạc tại phường T, thành phố BMT mang tên bà Đỗ Thị T.

[4] Xét nội dung đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/06/2011 giữa Bà Tạ Thị V với ông K, bà M đối với diện tích đất 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Phường T, thành phố B, HĐXX xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà V, ông C với bà T vô hiệu do giả

tạo tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông K bà M vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà V với ông K, bà M không tuân thủ quy định về hình thức, các bên mới chỉ giấy viết tay với nhau và thiếu chữ ký của ông C là đồng sở hữu lô đất với bà V nhưng ông K bà M đã thực hiện giao 2/3 số tiền chuyển nhượng; bà V, ông C đã bàn giao lô đất chuyển nhượng cho ông K bà M quản lý, sử dụng trồng cây và hoa màu ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp. Hiện nay bà V, ông C, ông K và bà M đều có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/06/2011 giữa bà Tạ Thị V với ông Lê Trung K, bà Phạm Thị M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Phường T, Tp B theo quy định tại khoản 1 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông K bà M và bà V có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông K, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 6.000.000 đồng án tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0041537 ngày 13/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C, bà Đỗ Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào Điều 26, Điều 27, Điều 34, Điều 37, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 131; Điều 407; điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên xử:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C với bà Đỗ Thị T đối với lô đất có diện tích 211.9m² (Theo trích lục bản đồ địa chính lập ngày 16/10/2013); Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực ngày 14/10/2013, số chứng thực 8409, quyền số 10/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số BP239678, Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29, diện tích 211.9m² do UBND Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/12/2013 cho bà Đỗ Thị T.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/06/2011 giữa Bà Tạ Thị V với ông Lê Trung K, bà Phạm Thị M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 211,9 m², Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông K bà M và bà V có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông K, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 6.000.000 đồng án tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0041537 ngày 13/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Tạ Thị V, ông Nguyễn Quốc C, bà Đỗ Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai.

[4]. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Văn Công Dân

