

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 32/2020/DS-ST
Ngày: 28/09/2020.
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Tuyền

2. Bà Trần Thị Diễm Uyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:

Ông Trần Văn Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 29/08/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2020/19/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2019 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O

Địa chỉ: Thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn L tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Vũ Như O (Theo văn bản uỷ quyền ngày 01/07/2019) – Có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chị Nguyễn Vũ Như O là ông Hoàng Văn L – Luật sư Văn phòng luật sư T tại huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt

Địa chỉ: Thôn 8, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V

Địa chỉ: Thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/12/2019) – Có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T – C/v: Trưởng Văn Phòng – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Vũ Như O trình bày:

Vào ngày 20/01/2018 vợ chồng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V sang nhượng cho vợ chồng tôi 01 lô đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, sổ vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V, giá sang nhượng là 600.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng thì hai bên có lập giấy viết tay, do thời điểm đó quyền sử dụng đất anh M, chị V đang thế chấp vay ngân hàng. Sau đó, ngày 13/6/2019, sau khi chúng tôi giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M, chị V, anh chị đã trả nợ xong ngân hàng và xoá thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, đồng thời hai bên đến văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi đó thì vợ chồng anh M, chị V cam kết sẽ có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục sang tên phần đất trên cho vợ chồng anh L, chị O trong vòng 07 ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến ngày 10/6/2019 anh M, chị V đã bàn giao thửa đất cho chúng tôi sử dụng. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V vẫn không làm được các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho chúng tôi.

Nhận thấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập đã được công chứng ngày 13/6/2019 tại văn phòng công chứng Phạm Đình T là đúng theo quy định của pháp luật, chúng tôi cũng đã thanh toán số tiền nhận sang nhượng đầy đủ, nay anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V không thực hiện thủ tục sang tên cho chúng tôi là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi, nay chúng tôi khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết buộc vợ chồng ông Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T quy định của pháp luật.

Chị O yêu cầu toà án giải quyết công nhận hợp đồng sang nhượng chứ không yêu cầu toà giải quyết vô hiệu hợp đồng nên chị O không yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Toà án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Vũ Như O, ông Hoàng Văn L trình bày:

Việc các bên chuyển nhượng đất được thực hiện vào ngày 20/01/2018, tuy nhiên vì thời điểm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, sổ vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V

đang thế chấp ở ngân hàng nên chưa chuyển nhượng được. Đến tháng 6 năm 2019 thì anh L, chị O mới trả tiền ngân hàng để lấy giấy chứng nhận và thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có thật, chị O và anh L đã trả tiền cho anh M và chị V đầy đủ nên việc sang nhượng được thực hiện đúng theo quy định.

Đề nghị Toà án thu thập thêm các tài liệu liên quan đến việc kê biên cưỡng chế đất tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Nếu việc kê biên cưỡng chế đất là trái quy theo quy định thì đề nghị Toà án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 tại văn phòng công chứng Phạm Đình T. Nếu việc kê biên cưỡng chế đất là đúng theo quy định thì đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2019 anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V trình bày:

Anh Ngô Chí M là anh ruột của anh Ngô Văn L, còn chị Nguyễn Thị V là chị dâu còn chị Nguyễn Vũ Như O là em dâu trong nhà. Theo như nội dung việc anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O yêu cầu vợ chồng anh Ngô Chí M, chị Nguyễn Thị V phải hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 318.6 m² thì vợ chồng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V đồng ý việc sang nhượng vì anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Còn lý do sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho anh L và chị O là do làm ăn thua lỗ nên anh M và chị V có nợ của vợ chồng L và O tổng số tiền 610.000.000đ. Trong đó nợ tiền mặt là 200.000.000đ, còn lại số tiền 410.000.000đ là do O và L đóng tiền vào ngân hàng để rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ra nên vợ chồng tôi sang nhượng đất để trả số tiền nợ. Hiện nay không sang nhượng được là vì vợ chồng anh M, chị V có nợ một số tiền người khác nên khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng ra để sang nhượng cho chị O và anh L thì tài sản đã bị kê biên nên chưa thực hiện được việc sang nhượng đất.

Hiện nay anh M và chị V vẫn thống nhất việc sang nhượng đất và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đtrình bày:

Do làm ăn khó khăn nợ nần ngân hàng nhiều, cũng như con cái trong nhà thường xuyên ốm đau nên anh Ngô Chí M, chị Nguyễn Thị V có nợ tiền ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O, để có tiền trả ngân hàng, cũng như trả nợ cho ông L, bà O nên vào năm 2018, cụ thể vào ngày 20/01/2018 vợ chồng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V sang nhượng cho vợ chồng ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O 01 lô đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, số vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên Ngô Chí

M, bà Nguyễn Thị V, giá sang nhượng là 600.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng thì hai bên có lập giấy viết tay, do thời điểm đó quyền sử dụng đất anh M, chị V đang thế chấp vay ngân hàng. Sau đó, ngày 13/6/2019, sau khi ông L, bà O giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M, chị V thì anh chị M, V đã trả nợ xong ngân hàng và xoá thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, đồng thời hai bên đến văn phòng công chứng Phạm Đình T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi đó thì vợ chồng anh M, chị V cam kết sẽ có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục sang tên phần đất trên cho vợ chồng ông L, bà O trong vòng 07 ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến ngày 10/6/2019 anh M, chị V đã bàn giao thửa đất cho anh L, chị O sử dụng.

Nay nhận thấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập đã được công chứng theo quy định của pháp luật, ông L, bà O cũng đã thanh toán số tiền sang nhượng đất đầy đủ, nhưng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V không thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O là không đúng tình và lý nên nay Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết buộc vợ chồng ông Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T cho Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O theo quy định của pháp luật.

Anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V cũng yêu cầu toà án giải quyết công nhận hợp đồng sang nhượng chứ không yêu cầu toà giải quyết vô hiệu hợp đồng nên ông Ngô Chí M và bà Nguyễn Thị V không yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 4/8/2020 ông Phạm Đình T – Trưởng văn phòng công chứng Phạm Đình T trình bày:

Ngày 13/6/2019, văn phòng công chứng Phạm Đình T có thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O và bên chuyển nhượng là ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, sổ vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã được văn phòng công chứng Phạm Đình T thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng công chứng Phạm Đình T xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Toà án gồm phiên họp, phiên hoà giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và phiên xét xử. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết vụ kiện:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc sang nhượng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Vũ Như O và bên chuyển nhượng là ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, sổ vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V được công chứng chứng thực theo quy định. Tuy nhiên việc sang nhượng của Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V là vi phạm nghĩa vụ thi hành án vì thời điểm sang nhượng được thực hiện sau khi có Quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng là không hợp pháp do đó cần tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự; điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Tại phiên tòa các bên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó không đề cập xử lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ kiện: Xét yêu cầu của chị Nguyễn Vũ Như O và quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Vũ Như O về việc buộc vợ chồng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình sang nhượng đất giữa anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O và anh Ngô Chí M, chị Nguyễn Thị V có làm giấy bán đất lập ngày

20/01/2018 và giấy bán đất ngày 10/6/2019. Sau đó hai bên có làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, số vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V.

[2.1]. Xét về hình thức hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng đất đối với giấy bán đất lập ngày 20/01/2018 và giấy bán đất ngày 10/6/2019 chưa được công chứng chức thực theo quy định tại Điều 167, Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T là đúng theo quy định tại Điều 167, Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, các bên đương sự đều thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Tuy nhiên, xét thấy việc các bên giao kết hợp đồng sang nhượng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 318.6 m², trong đó 60 m² đất ở, tại thôn H, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597172, số vào sổ cấp GCN:CS 02115 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2017 mang tên ông Ngô Chí M, bà Nguyễn Thị V được thực hiện khi anh Ngô Chí M, chị Nguyễn Thị V đang phải thi hành nghĩa vụ của mình tại bản án số 19/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật và tại Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 12/05/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự và khoản 11 Điều 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Chí M, chị Nguyễn Thị V và anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O được công chứng chứng thực vào ngày 13/06/2019 là vô hiệu do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi đã có bản án có hiệu lực pháp luật và Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất.

Tương tự đối với giấy bán đất nhà lập ngày 20/01/2018 cũng vô hiệu do không tuân thủ về hình thức cũng như về nội dung do thời điểm trên thửa đất các bên sang nhượng đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng các bên lập hợp đồng sang nhượng là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và không phù hợp với giao dịch thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương. Mặt khác, các bên làm giấy bán đất

đề ngày 20/01/2018 và giấy bán đất đề ngày 10/6/2019 thể hiện giá trị sang nhượng đất là 600.000.000đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T thể hiện giá trị chuyển nhượng đất là 20.000.000đ, như vậy là các bên không trung thực trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cũng như kê khai để thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Như đã phân tích ở trên, mặc dù hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T mặc dù đã tuân thủ về mặt hình thức và các đương sự đều thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, xét yêu cầu của chị Nguyễn Vũ Như O và quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Vũ Như O về việc buộc vợ chồng anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lập ngày 13/06/2019 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Đình T là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại biên bản hoà giải ngày 5/8/2020 Toà án nhân dân huyện Krông Búk đã giải thích về hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu, cũng như yêu cầu các đương sự có xem xét để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không, thì nguyên đơn chị Nguyễn Vũ Như O cũng như đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó căn cứ vào mục 2 phần III về dân sự tại giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ, Hội đồng xét xử không đặt ra đề giải quyết.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn L và chị Nguyễn Vũ Như O không được chấp nhận nên anh L, chị O phải chịu số tiền 2.500.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng chị O đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ do yêu cầu không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị O đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0010188 ngày 18/06/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Do yêu cầu của nguyên đơn anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O không được chấp nhận nên Bị đơn anh Ngô Chí M và chị Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự; khoản 11 Điều 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn L và chị Nguyễn Vũ Như O

1. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O và anh Ngô Văn M, chị Nguyễn Thị V lập ngày 13/06/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Vũ Như O; Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được giải thích về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn L và chị Nguyễn Vũ Như O không được chấp nhận nên anh L, chị O phải chịu số tiền 2.500.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng chị O đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

4. Về án phí: Nguyên đơn anh Ngô Văn L, chị Nguyễn Vũ Như O phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ do yêu cầu không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị O đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0010188 ngày 18/06/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn; Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo đối với phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc

bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

(Đã ký)

Thái Văn Hải