TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:32/2024/DS-ST Ngày: 31-7-2024 V/v Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Hào;

Ông Phạm Văn Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Lê Huân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Ông Cao Thanh Khang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Giao Thuỷ, tỉnh Nam Định; Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc "Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 269/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Tạ Thị G, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố Q (Tổ dân phố L cũ), thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

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

1. UBND huyện G, tỉnh Nam Định; người đại diện theo pháp luật: Ông Doãn Quang H - Chủ tịch UBND huyện G;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Doãn Quang H: Bà Trần Thị N1 - Phó chủ tịch UBND huyện G (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02-5-2024)

2. Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài Nguyên và môi trường tỉnh N; người đại diện: Ông Đoàn Đại T - Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Đại T: Ông Trần Văn T1 -

Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (Theo văn bản cử người tham gia tố tụng ngày 03-4-2024)

3. Bà Cao Thị N2, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị N2: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (Theo văn bản uỷ quyền ngày 03-4-2024)

4. Anh Cao Văn L, sinh năm 1976; Tổ dân phố Quý Dũng S (Tổ dân phố L cũ), thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Cao Văn L: Chị Tạ Thị G, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố Q (Tổ dân phố L cũ), thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định (Theo văn bản uỷ quyền ngày 12-12-2023)

Tại phiên tòa có mặt: Chị G, anh L, ông N; những người tham gia tố tụng khác có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 21-12-2023 và các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn cũng là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G trình bày: Ngày 29-5-2019 chị và anh Cao Văn L (Chồng chị) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với nội dung: Ông N, bà N2 chuyển nhượng cho chị G, anh L quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I diện tích 405m^2 tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; mục đích sử dụng đất 405m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn đến 12/2043 (Đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Đức N vào ngày 31-12-2003) với giá 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng); việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại UBND xã G và được UBND xã G chứng thực.Việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, khách quan và các bên hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo. Sau đó vợ chồng chị đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 13-6-2019 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 402280 mang tên Cao Văn L và Tạ Thị G. Sau đó, ông N tìm được biên bản giao đất của UBND xã G cho ông Nguyễn Đức N ngày 10-3-1995 có ghi diện tích thửa đất là 375m^2 trong đó đất ở 200m^2, đất canh tác 175m^2. Chị cho rằng mục đích sử dụng đất, và diện tích đất trong hợp đồng không đúng với nguồn gốc đất tại thời điểm ông N được giao đất. Vì thế chị đề nghị Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 402280 mang tên Cao Văn L, Tạ Thị G do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 13-6-2019; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2019 giữa chị G, anh L với ông N, bà N2.

Tại bản tự khai ngày 03-4-2024, các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà bị đơn cũng là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N2, ông Nguyễn Đức N trình bày: Ngày 10-3-1995 ông được UBND xã G giao cho diện tích 375m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất canh tác 175m^2 (theo biên bản giao đất ở đất canh tác ngày 10-3-1995), thửa đất số 52, tờ bản đồ số 2, bản đồ lập năm 1987, tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Đến ngày 31-12-2003 ông được UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 713840 mang tên hộ ông Nguyễn Đức N đối với thửa đất trên, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi diện tích 405m^2; mục đích sử dụng đất là 405m^2 đất vườn tạp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tăng thêm 30m^2 và sai lệch về mục đích sử dụng đất so với biên bản giao đất; lúc đó ông không rõ việc cấp đất nên không có ý kiến gì. Ngày 29-5-2019 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị Tạ Thị G và anh Cao Văn L thửa đất trên, việc chuyển nhượng được UBND xã G chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Trên hợp đồng các bên có thoả thuận về số liệu, kích thước, mục đích quyền sử dụng đất đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không để ý về việc sai lệch trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của vợ chồng ông. Sau đó chị G, anh L đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Số tiền mua đất lần đầu là do vợ chồng ông bỏ ra mua. Tại thời điểm mua đất năm 1995 đến năm 2003 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông có các thành viên gồm ông và vợ là bà Cao Thị N2 cùng các con Nguyễn Văn C, sinh năm 1982; Nguyễn Thị C1, sinh năm 1984; lúc đó các con ông còn nhỏ không có đóng góp gì, riêng Nguyễn Thị C1 bị nhiễm chất độc da cam mất năng lực hành vi dân sự sống phụ thuộc vào vợ chồng ông. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông nhất trí với yêu cầu của chị G.

Tại đơn đề nghị ngày 02-3-2024 của anh Nguyễn Văn C là con trai ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 có trình bày thời điểm ông N bà N2 mua thửa đất vào năm 1995 tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định, đến khi được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho anh L chị G, cá nhân anh không có đóng góp gì nên anh không có ý kiến gì và không tham gia tố tụng.

Ông Trần Văn T1 là người đại diện tham gia tố tụng của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên môi trường tỉnh N đã cung cấp cho Toà án hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định của ông (bà) Cao Văn L và Tạ Thị G và đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

UBND huyện G, tỉnh Nam Định có văn bản trình bày quan điểm như sau: Theo bản đồ địa chính xã G lập năm 1987 theo chỉ thị số 299 của Thủ tướng chính phủ, tỷ lệ 1/2000 nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 52 tờ bản đồ số 2b có diện tích 1.277m^2 đất bằng trồng cây hàng năm khác. Theo biên bản giao đất ở đất canh tác của UBND xã G cho ông Nguyễn Đức N lập ngày 10-3-1995 nguồn gốc thửa đất trên là thửa đất được UBND xã G giao trái thẩm quyền cho ông Nguyễn Đức N với diện tích được giao là 375m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất canh tác 175m^2. Theo bản đồ địa chính xã G lập năm 2003 tỷ lệ 1/1000 thửa

đất trên thuộc thửa số 134 tờ bản đồ số 4PLI với tổng diện tích 405m^2 đất trồng cây lâu năm, chủ sử dụng ghi là "Nùng". Ngày 31-12-2003 ông Nguyễn Đức N được UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 713840 mang tên hộ ông Nguyễn Đức N (Ông N thuộc diện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà). UBND huyện G đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Tại biên bản thu thập chứng cứ tại UBND xã G, huyện G, Đại diện chính quyền địa phương cung cấp như sau: Nguồn gốc thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định trước đây là đất công của UBND xã G, là đất gồ mả (theo thửa 52 tờ bản đồ số 2, Bản đồ 299 lập năm 1987); ngày 10-3-1995 UBND xã G đã giao cho ông Nguyễn Đức N; theo biên bản giao đất thì UBND xã giao cho ông Nguyễn Đức N diện tích 375m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất canh tác 175m^2, ông N đã nộp 2.000.000 đồng lệ phí cấp đất. Thửa đất trên sau đó được UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 713840 ngày 31-12-2003 mang tên hộ ông Nguyễn Đức N với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 405m^2 đất vườn tạp. Sau đó ông N, bà N2 đã chuyển nhượng cho anh L, chị G; việc chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã G; trên hợp đồng có thoả thuận việc chuyển nhượng 405.0m^2 đất, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Sau đó anh L, chị G đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Về việc có thay đổi về kích thước thửa đất nguyên nhân là trong quá trình đo đạc. Trên các bản đồ do uỷ ban lưu giữ không xác định đâu là đất ở đất vườn; thửa đất trên trước đây là đất gồ mả, trong quá trình quản lý thửa đất trên trước khi giao cho ông N không có việc chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất; UBND xã không có tài liệu nào xác định trước lúc giao đất thửa đất đã được chuyển đổi mục đích sang đất ở. Thời điểm cấp đất cho hộ ông N là cấp đại trà, các chủ hộ kê khai sau đó các cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không ý kiến gì đến vấn đề có sự sai lệch này cho đến gần đây ông N xuất trình biên bản giao đất ngày 10-3-1995 thì mới phát sinh tranh chấp. Hộ gia đình ông N tại thời điểm giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 4 thành viên gồm ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1; tại thời điểm đó các con ông N còn nhỏ, chưa có đóng góp gì; chị Nguyễn Thị C1 là người nhiễm chất độc da cam, bị mất năng lực hành vi dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án, địa phương đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 14-5-2024 Toà án nhân dân tỉnh Nam Định đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp, trên thửa đất hiện nay đều là đất nổi, phẳng; không xác định được vị trí đất ao vườn, đất ở; trên đất không có công trình xây dựng, cây lâu năm và các tài sản nào có giá trị; thửa đất có diện tích 405m^2, ước lượng mức giá chuyển nhượng tại thời điểm hiện tại đối với thửa đất trên khoảng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán được

phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý vụ án quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 BLTTDS, việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 BLTTDS. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự đúng quy định tại các Điều 195, 196 BLTTDS; thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định tại Điều 177 BLTTDS; tiến hành kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các Điều 209, 210 BLTTDS; thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đông xét xử, thư ký phiên toà: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án**.**

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; các Điều 23, 24 Luật đất đai năm 1993; các Điều 99, 167 Luật Đất đai năm 2013 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 4-I, diện tích 405m^2 tại xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đương sự phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Cao Văn L đã có văn bản uỷ quyền và tại phiên toà tiếp tục uỷ quyền cho chị Tạ Thị G tham gia tố tụng tại Toà án và toàn quyền quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến vụ án, bà Cao Thị N2 đã có văn bản uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức N tham gia tố tụng tại Toà án và toàn quyền quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến vụ án, Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N có văn bản ý kiến về nội dung vụ án, có đơn xin giải quyết vắng mặt của người được uỷ quyền, UBND huyện G có văn bản ý kiến về nội dung vụ án, có đơn xin giải quyết vắng mặt của người được uỷ quyền, nên Toà án vẫn tiến hành giải quyết vắng mặt họ là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Tạ Thị G khởi kiện yêu cầu "Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37 Bộ luật

Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

[3] Xét về nguồn gốc, đất. mục đích sử dụng đất của thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I (Bản đồ lập năm 2003) tại Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định: Chị Tạ Thị G, ông Nguyễn Đức N cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đương sự đều không biết được có sự sai lệch diện tích đất và mục đích sử dụng đất giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Đức N và biên bản giao đất ở đất canh tác ngày 10-3-1995 của UBND xã G cho ông Nguyễn Đức N nên yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2019 giữa ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G.

Thời điểm UBND xã G giao đất cho hộ ông N là năm 1995 do đó theo quy định của luật đất đai năm 1993 thì thẩm quyền giao đất quy định tại Điều 22, Điều 23, Điều 24, Điều 25 Luật đất đai năm 1993, UBND xã G đã giao đất trái thẩm quyền cho ông Nguyễn Đức N. Biên bản giao đất ở đất canh tác ngày 10-3-1995 của UBND xã G cho ông Nguyễn Đức N, không được coi là căn cứ xác định mục đích sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Mặt khác, trong quá trình biến động của thửa đất trên không có tài liệu, văn bản nào liên quan đến việc thời điểm UBND xã G giao đất cho ông N thửa đất trên đã được chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất 200m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở. Tại các bản đồ địa chính các thời kỳ, sổ mục kê, đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông N đều thể hiện diện tích đất trên là 405m^2 đất trồng cây lâu năm. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định 405m^2 đất tại thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I tại Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Về việc diện tích đất có sự thay đổi tăng lên 30m^2 so với biên bản giao đất, các cơ quan quản lý và các đương sự đều khẳng định là do biến động trong quá trình sử dụng và việc đo đạc. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích 405m^2 và thực tế đo đạc hiện trạng thửa đất trên cũng là 405m^2 nên Toà án không đặt ra xem xét về sự chênh lệch này.

[4] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2019 giữa ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G: Ông Nguyễn Đức N và chị Tạ Thị G đều khẳng định tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo; các bên đều thống nhất chuyển nhượng cho nhau: "Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 713840 do UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp ngày 31-12-2003, vào sổ cấp số: 1679/QĐUB cụ thể thửa đất số 134 tờ bản đồ số 4-I; địa chỉ thửa đất: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; diện tích 405m^2; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 405m^2; sử dụng chung 0m^2; mục đích sử dụng: Đất vườn tạp 405m^2; thời hạn sử dụng: 12/2043; giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng); phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt"; nội dung của hợp đồng đã quy định đầy đủ về diện tích đất, mục đích quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, căn cứ pháp lý thể hiện qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã G; các bên đã bàn giao tài sản, thanh toán tiền cho nhau, đã đăng ký biến động theo quy định. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 29-5-2019 giữa ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G đúng về nội dung, hình thức, trình tự thủ tục và đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Các căn cứ mà nguyên đơn, bị đơn đưa ra để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không phải là những căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng theo điều 407, 408 Bộ luật dân sự.

[5] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Cao Văn L và chị Tạ Thị G: Sau khi giao kết hợp đồng, anh L, chị G đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác găn liền với đất số CR 402280 ngày 13-6-2019. Theo hồ sơ mà Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cung cấp thì thủ tục đã đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật; các bên đương sự đều không ý kiến gì về trình tự, thủ tục này. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Cao Văn L và chị Tạ Thị G là đúng theo quy định pháp luật.

[6] Từ các căn cứ trên Hội đồng xét xử nhận định không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2019 giữa ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G và huỷ giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 402280 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 13-6-2019 mang tên Cao Văn L, Tạ Thị G.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị G không được chấp nhận nên chị Tạ Thị G phải nộp án phí theo quy định của Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 147, Điều 227, Điều 271và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị G về việc yêu cầu: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Cao Thị N2 với vợ chồng anh Cao Văn L, chị Tạ Thị G và huỷ giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CR 402280 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 13-6-2019 mang tên Cao Văn L, Tạ Thị G.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Tạ Thị G phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; chị G đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 0005718 ngày 28-02-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định, nay chuyển thành án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Lâm