TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ S - TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08 /2024/DS-ST
Ngày 06/4/2024
Về việc "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ S - TỈNH LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Dung

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Sùng A Cở; 2. Ông Chảo Láo Lủ

Thư ký phiên toà: Ông Má A Trư - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2023/TLST-DS ngày 18 háng 10 năm 2023 về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DSST ngày 13/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ma Ngọc Mạnh L

Địa chỉ: Tổ 01, phường Sa Pa, thị xã S, tỉnh Lào. Có mặt

Bị đơn: Bà Thào Thị S

Địa chỉ: Thôn Ý Lình Hồ I, xã Hoàng Liên, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người phiên dịch cho bị đơn: Ông Hạng A Giảng – Sinh năm 2001 . Địa chỉ: Tổ 02, phường Sa Pa, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 11/10/2023, các bản tự khai, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L trình bầy: Ngày 28/7/2013 ông Ma Ngọc Mạnh L và bà Thào Thị S thỏa thuận bằng miệng về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 400,0m2 tại núi Hàm Rồng, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai của bà Say với giá chuyển nhượng là: 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng) và đặt cọc trước là 10.000.000 đồng. Thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ bà Thào Thị S đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Đến tháng 7 năm 2021 Ủy ban nhân dân thị xã S ban hành Thông báo thu hồi diện tích đất nêu trên để thực hiện dự án: Danh lam thắng cảnh Quốc gia núi Hàm Rồng, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Ngày 01/11/2021 ông Linh và bà Thào Thị S cùng ra Văn phòng Công chứng Sa Pa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giao tiền

hành giao tiền và làm biên bản giao nhận tiền, 2 bên xác nhận ngày thỏa thuận mua bán và đẩy ngày Hợp đồng chuyển nhượng về ngày 28/7/2013. Tại Văn phòng Công chứng Sa Pa bà Say làm hợp đồng ủy quyền cho ông Linh (Hợp đồng ủy quyền số: 1011, quyển số: 02/2021/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Sa Pa chứng nhận) để thay mặt làm việc với cơ quan nhà nước liên quan đến việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và cấp tái định cư đối với thửa đất nêu trên, hai bên thỏa thuận để bà Say đứng tên kê khai làm thủ tục thu hồi bồi thường, nhưng toàn bộ số tiền được nhà nước bồi thường, hỗ trợ ông Linh sẽ là người nhận. Cho đến nay, bà Thào Thị S chưa bàn giao đất cho ông Linh trên thực địa.Hiện nay UBND thị xã S đã ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường cho ông Văng, ông Ma Ngọc Mạnh L đề nghị bà Thào Thị S tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho ông Linh để thực hiện nội dung theo hợp đồng ủy quyền nhưng bà Say không phối hợp. Ông Linh cho rằng hành vi nêu trên của bà Say không giao đất cho ông trên thực địa đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Linh, ông Linh khởi kiện và đề nghị Tòa án nhân dân thị xã S giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày: 28/7/2013 giữa ông Linh và bà Thào Thị S đối với thửa đất có diện tích: 400,0 m2 tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã S. Buộc bà Thào Thị S phải trả cho ông Ma Ngọc Mạnh Linh số tiền: 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Thào Thị S trình bày: Bà Thào Thị S không quen biết anh Ma Ngọc Mạnh L, bà Say khẳng định bà không bán đất cho ông Linh mà bà có bán đất cho ông Thạch và ông Chang một mảnh đất khoảng 400,0m2 tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã S với giá 54.000.000 đồng . Tuy nhiên toàn bộ tài liệu chứng cứ do anh Linh nộp theo đơn khởi kiện gồm có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền và giấy biên nhận tiền đều thể hiện điểm chỉ dấu vân tay và chữ viết tên ghi và điểm chỉ bà Say xác nhận đều là của bà Say. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do bố mẹ đẻ bà Thào Thị S là ông Thào A Du và bà Má Thị Sớ (đều đã chết). Diện tích đất 400,0m2 tuy chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được quy chủ cho bà Say. Đến cuối năm 2021 qua anh Sùng A Chang giới thiệu bán đất cho ông Thạch với số tiền chuyển nhượng là 54.000.000 đồng .Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng bà Say không giữ, không nhớ ai giữ, ngày 01/11/2021 anh Sùng A Chang bảo bà Say đi cùng lên Văn phòng Công chứng Sa Pa và bảo bà kí tá, điểm chỉ gì thì bà làm. Do bà đã bán đất cho ông Chang và ông Thạch nên mọi việc liên quan đến bồi thường bà không liên quan nữa. Việc ông Ma Ngọc Linh làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Say trả lại số tiền 54.000.000 đồng, bà Say cũng thừa nhận bà có bán diện tích đất khoảng 400,0m2 cho ông Ma Ngọc Mạnh L nên bà nhất trí yêu cầu khởi kiện.

Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng:

Lời khai của người làm chứng Sùng A Chang: Anh Chang xác nhận đúng anh là người kí vào giấy biên nhận tiền ngày 28/7/2013 giữa anh Ma Ngọc Mạnh L và bà Thào Thị S. Do anh là người giới thiệu đất cho ông Linh mua của bà Say nên mời chứng kiến việc giao nhận tiền với số tiền là 54.000.000 đồng như đơn khởi kiện của ông Linh.

Lời khai người làm chứng ngày Nguyễn Cẩm Linh, Hồ Mạnh Hùng: Anh Hồ Mạnh Hùng soạn thảo hợp đồng uỷ quyền, giải thích nội dung hợp đồng, ông Linh và bà Say thống nhất nội dung uỷ quyền, bà Say có nói phải nhận đủ tiền mới ký. Chị Nguyễn Cẩm Linh thấy ông Nguyễn Ánh Dương đếm tiền và giao cho bà Say dưới sự chứng kiến của anh Chang và Say xác nhận đã nhận đủ tiền.

Lời khai ông Nguyễn Ánh Dương: Ông Dương quen biết với ông Ma Ngọc Mạnh L và giới thiệu cho ông Linh đến nhà bà Say mua đất diện tích 400,0m2 tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã S với giá là 54.000.000 đồng. Đến giữa năm 2021, ông Linh nhờ ông Dương liên hệ với các hộ dân đến Văn phòng công chứng Sa Pa để thanh toán tiền chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng uỷ quyền. Tại đây, ông Dương giúp ông Linh đếm 54.000.000 đồng giao cho bà Say có đếm lại là anh Sùng A Chang là người làm chứng có hỏi bà Say đã nhận đủ tiền cho thì bà nói nói đã nhận đủ tiền sau đó bà Say tự nguyện điểm chỉ vào giấy biên nhận tiền.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bầy trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng quy định. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 235, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 123;Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 100; Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013 và 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Thào Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 358,7m2 đất (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại núi Hàm Rồng, thị xã S, tỉnh Lào Cai nay thuộc tổ 7, phường Sa Pa là hợp đồng vô hiệu.

Tuyên hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự buộc bị đơn bà Thào Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho Ma Ngọc Mạnh L số tiền 54.000.000 đồng.

Tuyên nghĩa vụ chịu án phí Dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa không có ý kiến yêu cầu xem xét vấn đề gì về thủ tục tố tụng. Những người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai theo khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án: Theo giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/7/2013 tuy nhiên nguyên đơn và bị đơn thừa nhận thực tế ngày 01/11/2021 mới là ngày làm Hợp đồng chuyển nhượng và ghi đẩy lùi ngày làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về ngày hai bên thỏa thuận bằng miệng mua đất và bà Say nhận đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng. Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/2013, giấy biên nhận tiền ngày 28/7/2013 và Hợp đồng ủy quyền nhận tiền bồi thường của cơ quan có thẩm quyền ngày 01/11/2021 bị đơn thừa nhận là điểm chỉ vân tay của bị đơn. Bị đơn thừa nhận bị đơn có bán ông Thạch và ông Chang là người cùng với ông Ma Ngọc Mạnh L. Do đó, có cơ sở xác định bà Say với ông Linh có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua công chứng đối với thửa đất có diện tích đất 400,0 m2 tại tổ 7 phường Sa Pa, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Trước đây thửa đất thuộc núi Hàm Rồng, xã Lao Chải, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai).

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2013:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2013 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Như vậy, có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2013 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Về nội dung hợp đồng: Ngày 01/11/2021 nguyên đơn và bị đơn lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 400,0m2 tại tổ 7 phường Sa Pa, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Trước đây thửa đất thuộc núi Hàm Rồng, xã Lao Chải, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai) và có thỏa thuận đẩy lùi Hợp đồng chuyển nhượng về ngày 28/7/2013 là ngày hai bên thỏa thuận mua bằng miệng và có đặt tiền đặt cọc mua đất. Đối với diện tích chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực hiện chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2013 vô hiệu về mặt nội dung.

Căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất và phương án bồi thường của UBND thị xã S và kết quả xem xét thẩm định ngày 05/01/2024 xác định diện tích đất tranh chấp là 358,7m^2 trong đó thửa thứ nhất có diện tích 247,2m2 có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp với đất gia đình ông Vàng A Dúng; Hướng Đông giáp với đất ông Sùng A Lù; Hướng Nam giáp với đất Vàng A Chu; Hướng Tây giáp đất ông Sùng A

Chảo. Hướng Tây – Nam giáp với hộ ông Sùng A Chảo. Thửa thứ hai có diện tích 111,5m2 có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp với đất với hộ gia đình ông Sùng A Lù; Hướng Đông giáp với đất hộ gia đình ông Sùng A Lù; Hướng Đông – Nam giáp với đất hộ gia đình ông Sùng A Lù; Hướng Nam giáp với đất ông Sùng A Lùng; Hướng Tây – Nam giáp với hộ gia đình ông Vàng A Chu. Hiện trạng trên thửa đất được đo đạc không có gì chủ yếu là cỏ dại mọc và gốc cây khô không có giá trị sử dụng.

Căn cứ tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và tài liệu chứng cứ do tòa án thu thập nhận thấy diện tích đất mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn vì vậy căn cứ theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì bị đơn không được phép mua bán tặng cho chuyển nhượng đối với diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 358,7m2 .

"Tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính…"

Đối với lời khai của những người làm chứng Sùng A Chang, Nguyễn Cẩm Linh, Hồ Mạnh Hùng, Nguyễn Ánh Dương là người trực tiếp chứng kiến việc giữa nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L và bị đơn bà Thào Thị S tại Văn phòng Công chứng Sa Pa ngày 01/11/2021 có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ghi lùi ngày làm Hợp đồng thành ngày 28/7/2013 và lập biên bản giao nhận tiền cũng ghi ngày 28/7/2013 còn Hợp đồng ủy quyền có việc nhận tiền bồi thường ghi đúng ngày. Tại Văn phòng Công chứng Sa Pa những người làm chứng chứng kiến việc bị đơn bà Thào Thị S có nhận số tiền xong mới ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với chứng cứ Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L và bị đơn bà Thào Thị S được lập ngày 01/11/2021 được Công chứng tại Phòng Công chứng Sa Pa về việc liên hệ với Uỷ ban nhân dân phường Sa Pa, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S, Phòng tài nguyên và môi trường thị xã S, và các cơ

quan có liên quan khác để làm việc, thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và cấp tái định cư khi thu hồi thửa đất nêu trên. Nhận tiền bồi thường+ các khoản hỗ trợ liên quan đến việc thu hồi thửa đất…tại Hợp đồng có điểm chỉ của bị đơn bà Thào Thị S và trước sự chứng thực của Công chứng Viên Nguyễn Thị Hảo. Vì vậy khẳng định ngày 01/11/2021 có việc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2023, ngày 11/7/2023 và Biên bản đối chất ngày 11/8/2023 thu thập tại hồ sơ thụ lý số 33/2023/TLST-DS ngày 22/6/2023 có bán đất cho anh Đào Anh Tuấn như vậy mâu thuẫn lời trình bày tại phiên hòa giải ngày 31/01/2024 có khai có bán đất cho anh Chang và anh Thạch. Tòa án yêu cầu đương sự cung cấp địa chỉ của anh Đào Anh Tuấn và anh Đỗ Đình Thạch sau khi tòa án tiến hành xác minh tại các địa chỉ đương sự cung cấp không có ai tên như đương sự cung cấp sinh sống.

Về giải quyết hậu quả tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp giấy biên nhận tiền có người làm chứng anh Sùng A Chang chứng kiến việc giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa án tiến hành lấy lời khai của anh Chang, và tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Ánh Dương là người môi giới cho ông Linh mua đất của bà Thào Thị S và ông Chang có kí vào giấy nhận tiền, đếm tiền hộ cho bà Say. Bị đơn thừa nhận đã điểm chỉ vân tay vào Hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy biên nhận chuyển nhượng đất và đã nhận được số tiền 54.000.000 đồng nhưng nhận từ ông Chang và ông Thạch chứ không phải là ông Ma Ngọc Mạnh L, nhưng ông Chang có khai ông đưa tiền và đếm tiền là hộ ông Linh. Vì vậy căn cứ Điều 131 BLDS buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 54.000.000 đồng theo đúng giấy biên nhận tiền ghi ngày 28/7/2013.

Đối với diện tích đất mua bán của nguyên đơn và bị đơn trong bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Thào Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 358,7m2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được hộ bà Thào Thị S sử dụng ổn định, không có tranh chấp) tại núi Hàm Rồng, thị xã S, tỉnh Lào Cai nay thuộc tổ 7, phường Sa Pa hiện đã có Thông báo thu hồi đất vì vậy nguyên đơn đề nghị không nhận lại đất mà đề nghị tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn trả bằng số tiền bị đơn nhận. Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Đối với diện tích đất mua bán của nguyên đơn và bị đơn trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Thào Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 358,7m2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được hộ bà Thào Thị S sử dụng ổn định, không có tranh chấp) tại núi Hàm Rồng, thị xã S, tỉnh Lào Cai nay thuộc tổ 7, phường Sa Pa hiện đã có Thông báo thu hồi đất vì vậy nguyên đơn đề nghị không nhận lại đất mà đề nghị tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn trả bằng số tiền bị đơn nhận. Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Từ sự phân tích trên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện nhận chịu một nửa chi phí xem xét thẩm định nên chỉ phải bị đơn chịu một nửa tiền chi phí xem xét thẩm định.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định, nguyên đơn không phải chịu án phí DSST theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 235, Điều 244, Điều 688 của Bộ luật Dân sự ; Điều 100; Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Thào Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 358,7m2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được hộ bà Thào Thị S sử dụng ổn định, không có tranh chấp) tại núi Hàm Rồng, thị xã S, tỉnh Lào Cai nay thuộc tổ 7, phường Sa Pa là hợp đồng vô hiệu.

(Sơ đồ trích đo của thửa đất là phần không thể tách rời của bản án)

Tuyên hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L và bị đơn bà Thào Thị S. Buộc bị đơn bà Thào Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho Ma Ngọc Mạnh L số tiền 54.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc phải bị đơn bà Thào Thị S nộp 300.000 đồng tiền án phí Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất và tiền án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 2.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Linh không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Linh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số: 0005299 ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai và theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 000000724137 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Công ty Cổ phần thanh toán Quốc gia Việt nam và số tiền án phí 1.350.000 đồng theo biên lai số: 0005309 ngày 08/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ma Ngọc Mạnh L phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ 2.500.000 đồng, bà Thào Thị S phải chịu chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định là 2.500.000 đồng. Ông Ma Ngọc Mạnh L nộp đủ số tiền xem xét thẩm

định, buộc bà Thào Thị S hoàn trả cho ông Ma Ngọc Mạnh L số tiền 2.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn , bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai;
- VKSND thị xã S (2);
- THADS thị xã S;
- Đương sự (05);
- Lưu hồ sơ, Vp.

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

Nguyễn Thị Kim Dung