TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÁT XÁT
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 03/2020/DS - ST
Ngày 10 tháng 3 năm 2020
V/v "Tranh chấp về hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÁT XÁT, TỈNH LÀO CAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Duy Chiến.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông: Nguyễn Trung Dong;
2. Bà: Tưởng Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quý Sửu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2019/TLST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 về việc "*Tranh chấp về hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 11 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐST - DS ngày 22/11/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST - DS ngày 29/11/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2019/QĐST - DS ngày 27/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST – DS ngày 31/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST - DS ngày 17/02/2020. Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Anh Phạm Đức T;
Địa chỉ: Tổ 1, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Mạnh H;
Địa chỉ: Số nhà 007, đường Tán Thuật, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.
(theo giấy ủy quyền lập ngày 26/8/2019). Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh Vũ Xuân C;
Địa chỉ: Thôn Ngải Trồ, xã Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.
Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Giàng Văn S;
Địa chỉ: Thôn Tả Dì Thàng, xã Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 03/9/2019 nguyên đơn anh Phạm Đức T và quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Mạnh H trình bày:

Ông Phạm Đức T có nhu cầu mua đất tại xã Y Tý, gặp và quen biết anh Vũ Xuân C, anh C giới thiệu mình có đất. Sau khi trao đổi bàn bạc thống nhất, ngày 02/8/2016 hai bên có viết biên bản thỏa thuận với nội dung bên nhận chuyển nhượng là ông T và bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Xuân C cùng vợ bà Nguyễn Thị Tr, chuyển nhượng 500 m^2 đất ở (trong đó có bìa đỏ là 150 m^2), vị trí thửa đất giáp nhà nghỉ Cô Xy tại chợ trung tâm xã Y, có chiều rộng mặt đường 25 m, chiều dài 20 m, tổng diện tích khoảng 500 $m^{2,}$, với giá là 950.000.000 đồng (*chín trăm năm mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận thời điểm trả tiền như sau: ngày 02/8/2016 đặt trước số tiền 300.000.000 đồng (*bă trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại trả nốt vào ngày 10/9/2016.

Khi ký biên bản thỏa thuận chỉ có mặt một mình anh Vũ Xuân C mà không có mặt chị Nguyễn Thị Tr (vợ anh C). Khi ông T ký xong vào biên bản có đưa lại biên bản cho anh C ký và lấy chữ ký của vợ nhưng khi anh C giao lại biên bản thì ông T không thấy chữ ký của chị Nguyễn Thị Tr. Bên dưới cuối trang của biên bản có chữ ký ghi là Giàng Văn S không ghi tư cách ký vào vào biên bản là gì, Anh C có nói ông Giàng Văn S này là bạn mình, ông T thấy không ảnh hưởng gì nên không có ý kiến, ngày 2/8/2016 ông T đã giao cho anh C số tiền là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng),* sau đó ông T và anh C có thỏa thuận lại bằng miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trong đó có thỏa thuận về việc bàn giao tiền, ngày 19/10/2016 ông T giao cho anh C số tiền là: 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*). Ngày 23/11/2016 ông T có giao cho anh C số tiền là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*). Tổng số tiền đã giao cho anh C là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào anh C bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán với chủ cũ thì anh T tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến nay anh C chưa giao đất cho anh T và anh Cương cũng không đưa giấy tờ gì để làm thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông Phạm Đức T xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, anh yêu cầu Tòa án hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2016 giữa anh Phạm Đức T và anh Vũ Xuân C, vì anh Cương không thực hiện đúng nghĩa vụ là đưa các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để làm thủ tục vì vậy làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng không thực hiện được. Khi hủy bỏ hợp đồng yêu cầu anh C phải trả lại số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 30/9/2019 và các bản khai tiếp theo bị đơn anh Vũ Xuân C trình bày:

Anh và anh Phạm Đức T có quen biết nhau qua một người bạn, sau đó anh T có hỏi mua đất của anh C, anh C đồng ý bán cho anh T 25 m mặt đường, chiều dài 20 m đất ruộng, trị giá là 950.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận trừ đi 100.000.000 đồng để anh Túc tự làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 850.000.000 đồng, nay anh T đã thanh toán được 680.000.000 đồng, số tiền còn lại là 170.000.000 đồng hiện tại anh T đang nợ lại. Khi mua bán hai bên có thỏa thuận anh Túc có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không làm được thì tự chịu trách nhiệm.

Nguồn gốc thửa đất bán cho anh T là do anh C và anh Giàng Văn S mua chung nhau, mua lại của anh Sùng A Q, Sùng A S và anh Tráng A G khi mua bán hai bên cũng chỉ viết tay không có công chứng, số tiền anh Túc trả cho anh C 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng), anh C đã đưa cho anh Sàng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Nay anh Túc yêu cầu hủy bỏ biên bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) anh C không đồng ý. Vì việc mua bán đã xong và anh Túc là người nhận làm thủ tục giấy tờ nhưng giờ anh Túc không làm được là do lỗi của anh Túc. Việc anh Túc yêu cầu anh C phải trả số tiền 680.000.000 đồng anh không đồng ý, anh đề nghị anh Túc phải đòi chỗ anh Sàng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2019 và ngày 08/11/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Giàng Văn S trình bày:

Anh S và anh Vũ Xuân C, anh Phạm Đức T không có quan hệ họ hàng, đối với anh Phạm Đức T sau khi mua bán đất với C xong thì mới quen. Bản thân anh Sàng và Vũ Xuân C có mua chung nhau nhiều thửa đất, mục đích là làm nhà để ở và canh tác, cũng có một thửa giáp với nhà nghỉ Cô Xy.

Vào đầu tháng 8 năm 2016, anh S không nhớ rõ ngày, anh Vũ Xuân C gặp và nói vừa bán đất cho anh Phạm Đức T, anh cũng không hỏi giá là bao nhiêu, anh nghe loáng thoáng hình như là gần 900.000.000 đồng và có đưa 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng), khi C đưa tiền hai bên không làm giấy tờ gì, anh cũng không hỏi bán đất ở vị trí nào.

Việc mua bán đất đều do C thỏa thuận với anh T, anh cũng không biết hai bên thỏa thuận với nhau như thế nào, chỉ biết là C đưa tiền cho tôi vì hai đứa mua chung.

Đến nay anh T khởi kiện hủy biên bản thỏa thuận về việc mua đất với C, về việc này toàn bộ việc mua bán đều do C thỏa thuận và lập văn bản thỏa thuận, việc anh T khởi kiện thì kiện C chứ không phải kiện tôi vì tôi không thỏa thuận với anh T. Trong trường hợp C đòi lại anh S tiền anh S cũng không trả, vì anh và anh C đã thỏa thuận xong.

Tại phiên toà người đại điện của nguyên đơn anh Trần Mạnh H có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Bát Xát có quan điểm: Thẩm phán, hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án dân sự kịp thời, đúng pháp luật, thu thập chứng cứ đúng theo qui định pháp luật. Thư ký phiên toà và những người tham gia

tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Mạnh H có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; Điều 238 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 411; khoản 2 Điều 689; Điều 698; Điều 699 của Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2016 giữa anh Phạm Đức T và anh Vũ Xuân C. Anh Vũ Xuân C phải trả lại cho anh Túc số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn anh Vũ Xuân C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Giàng Văn S đã được triệu tập hợp lệ hai lần liên tiếp nhưng vẫn vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Anh Phạm Đức T cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên anh yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2016 giữa anh và anh Vũ Xuân C và yêu cầu anh Cương trả lại 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng), đây là tranh chấp về *hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch, bị đơn có địa chỉ tại huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai, tranh chấp còn thời hiệu. Tòa án nhân dân huyện Bát Xát thụ lý giải quyết là phù hợp với khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chị Nguyễn Thị Tr vợ anh C, tại bản khai ngày 30/9/2019 chị Tr khẳng định không liên quan đến việc chuyển nhượng đất của anh C, tiền mua bán đất là tài sản riêng của anh C bản thân anh C và anh T cũng nhất trí, không có ý kiến gì. Vì vậy Tòa án không đưa chị Tr vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Theo nội dung đơn khởi kiện thì anh Phạm Đức T có mua của anh Vũ Xuân C 500 m^2 đất ở, khi mua có lập biên bản thỏa thuận ngày 02/8/2016, nội dung anh Vũ Xuân C chuyển nhượng cho anh Phạm Đức T 500 m^2 đất ở (trong đó có một bìa đỏ 150 m^2), có chiều dài mặt đường 25 m, chiều sâu 20 m, vị trí giáp nhà nghỉ Cô Xy. Giá trị chuyển nhượng 950.000.000 đồng (chín

trăm năm mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 30/9/2019 anh Vũ Xuân C, anh cho rằng anh T đã chỉnh sửa, tẩy xóa biên bản thỏa thuận. Việc này, Tòa án đã yêu cầu anh C cung cấp chứng cứ, chứng minh nội dung ở trên nhưng anh C không cung cấp, không yêu cầu giám định, như vậy anh C nói anh T tẩy xóa chỉnh sửa biên bản thỏa thuận là không có căn cứ. Như vậy anh Vũ Xuân C có chuyển nhượng cho anh Phạm Đức T 500 m^2 đất, khi chuyển nhượng có lập biên bản thỏa thuận ngày 02/8/2016 là có thật.

[2.2] Về thực hiện nghĩa vụ của các bên trong biên bản thỏa thuận:

Tại biên bản thỏa thuận do hai bên lập ngày 02/8/2016, có thỏa thuận tại khoản 4.3 Điều 4 "thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, do anh C là chủ sở hữu" và khi chuyển nhượng cũng ghi anh C chuyển nhượng cho anh T: 500 m^2 đất ở (trong đó có 1 bìa đỏ 150 m^2). Trong quá trình giải quyết anh C không cung cấp được chứng cứ gì liên quan đến quyền sử dụng 500 m^2 đất chuyển nhượng cho anh T, tại biên xem xét tại chỗ xác định 500 m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông Sùng A S, Sùng A Q địa chỉ thôn M, xã Y , huyện B, tỉnh Lào Cai. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh C cho rằng anh mua lại của hai ông Sùng A S, Sùng A Q cũng bằng giấy viết tay nhưng chỉ cung cấp được bản pho to việc mua bán với ông Sùng A Q, không có bản chính, trong giấy bán đất ghi là đất vườn tạp, không ghi vị trí thửa đất và tứ cận ngoài ra không cung cấp được giấy tờ gì khác. Anh Giàng Văn S thì xác nhận có mua đất của ông Sùng A Q 500 m^2 nhưng không phải giáp nhà nghỉ Cô Xy. Vì vậy anh T nói anh C cho đến nay không cung cấp được giấy tờ gì về quyền sử dụng đất để anh Túc làm thủ tục chuyển nhượng là có cơ sở, vi phạm khoản 2 Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; do không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng anh C chưa có quyền chuyển nhượng qui định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

[2.3] Cũng tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai thì vị trí đất giữa hai bên chuyển nhượng theo anh T chỉ (do anh Cương vắng mặt) và theo biên bản thỏa thuận thì vị trí 500 m^2 đất giáp nhà nghỉ Cô Xy. Anh C cho rằng không chuyển nhượng cho anh T đất tại vị trí đó nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ gì khác. Tại biên bản thỏa thuận ghi là đất ở, nhưng tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là đất hàng năm khác và đất ruộng, không có đất ở. Đến nay anh T và anh C xác nhận chưa giao đất cho nhau, tại biên bản thỏa thuận có ghi (*trong đó có một bìa đỏ 150 m^2*), nhưng lại không ghi số thửa, vị trí, tứ cận là vi phạm Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy bản thân anh C và anh T cũng không biết chuyển nhượng cho nhau loại đất gì, và vị trí ở đâu.

[2.4] Từ phân tích ở trên ngay từ khi giao kết hợp đồng đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nhưng anh C không thông báo cho anh T mà vẫn lập hợp đồng, như vậy hợp đồng vô hiệu theo khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Cho đến nay thì anh C cũng không đưa giấy tờ gì để anh Túc làm thủ tục chuyển nhượng như hai bên thỏa thuận, như vậy anh C đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, anh Túc có quyền hủy bỏ hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp. Mặt khác anh C và anh T có lập biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013.

Nay anh Túc cho rằng do anh C không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bán cụ thể là không bàn giao giấy tờ liên quan đến thửa đất để anh Túc đi làm thủ tục chuyển nhượng dẫn đến việc không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Vì vậy anh yêu cầu hủy hợp đồng xét thấy yêu cầu của anh Túc là có cơ sở, Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh Túc.

[3] Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Anh T yêu cầu khi hủy hợp đồng, yêu cầu anh C phải trả lại số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Xét thấy quá trình giải quyết anh C xác nhận đã nhận của anh Túc 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) và chưa giao đất cho anh T. Anh cho rằng đất mua chung với anh S, khi chuyển nhượng là anh và anh S đứng ra chuyển nhượng, số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) nhận của anh T anh đã đưa cho anh S ½. Nay anh T yêu cầu anh phải trả lại số tiền trên, anh yêu cầu anh T phải đòi anh Giàng Văn S.

Xét thấy tại biên bản lấy lời khai của anh Giàng Văn S thì anh S cũng xác nhận có việc mua đất chung với anh C, anh và anh C mua nhiều loại đất và nhiều chỗ khác nhau trong đó có thửa giáp nhà nghỉ Cô Xy tất cả đều viết tay không qua công chứng hoặc chứng thực, nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T thì anh không biết, khi chuyển nhượng cho anh T xong thì anh C có nói và đưa 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng), về việc này Tòa án cho đối chất nhưng anh C không đến, vì vậy không đối chất được. Tại biên bản thỏa thuận ngày 02/8/2016 có chữ ký của anh Giàng Văn S nhưng không ghi anh S tham gia với tư cách gì, anh T vẫn giữ nguyên quan điểm chỉ giao dịch với anh C, không giao dịch với anh S và có đơn đề nghị Tòa án không đối chất với anh S, vì anh S không liên quan, vì vậy Tòa án không đối chất được, lý giải vì sao trong biên bản thỏa thuận có chữ ký của anh S thì anh T cho rằng, tại biên bản thỏa thuận ghi bên chuyển nhượng là vợ chồng anh C, lúc ký thì có một mình anh C ký, khi anh C ký xong anh C cầm biên bản thỏa thuận về mục đích để cho vợ anh C ký, nhưng khi đưa lại không có chữ ký của vợ anh C mà có chữ ký của anh S. Như vậy việc anh C nói khi chuyển nhượng đất cho anh T là anh và anh S thỏa thuận và chuyển nhượng là không có căn cứ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng 500 m^2 đất cho anh Phạm Đức T là do một mình anh C thỏa thuận.

Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Áp dụng khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc anh C phải trả lại cho anh T số tiền số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu). Do anh C chưa giao đất cho anh T vì vậy anh T không phải trả lại đất.

[4] Đối với việc anh C đưa cho anh S số tiền 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng), trong quá trình giải quyết Tòa án cũng đã có văn bản yêu cầu anh C cho biết có yêu cầu anh S trả lại cho anh số tiền đã đưa cho anh

S không nhưng anh C không có văn bản trả lời, như vậy giao dịch giữa anh Cg và anh S là giao dịch khác, Tòa án sẽ thụ lý giải quyết khi anh C có yêu cầu.

[5] Về bồi thường thiệt hại: Trong quá trình giải quyết nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, vì vậy Tòa án không giải quyết.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu của anh Phạm Đức T được chấp nhận nên anh không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ,

Anh Phạm Đức T đã nộp chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên bản quyết toán chi phí xem xét tại chỗ ngày 14/11/2019. Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 bị đơn anh Vũ Xuân C phải chịu chi phí xem xét tại chỗ, anh Vũ Xuân C phải thanh toán cho anh Phạm Đức T 3.500.000 đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Nguyên đơn anh Phạm Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn anh Vũ Xuân C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng; án phí có giá ngạch đối với phần giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch là 31.200.000 đồng (ba mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng) .

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 228; Điều 238 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 411; khoản 2 Điều 689; Điều 698; Điều 699 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Đức T.

2. Hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Vũ Xuân C và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Đức T được lập ngày 02 tháng 8 năm 2016.

3. Hậu quả của việc hủy giao dịch:

Anh Vũ Xuân C có trách nhiệm thanh toán cho anh Phạm Đức T số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định:

Anh Vũ Xuân C phải chịu số tiền là 3.500.000 đồng *(ba triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Phạm Đức T đã nộp tạm ứng số tiền này. Anh Vũ Xuân C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Phạm Đức T số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 3.500.000 đồng *(ba triệu năm trăm nghìn đồng)*.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Phạm Đức T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.900.000 đ (mười năm triệu chín trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003292 ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai

Anh Vũ Xuân C phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm và 31.200.000 đồng (ba mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí có giá ngạch. Tổng cộng anh C phải chịu tiền án phí dân sự là 31.500.000 đồng (ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng)..

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, 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.

Nơi nhận:
- TA tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND H. Bát Xát;
- Đương sự (2);
- THA DS;
- UBND xã Y Tý;
- Lưu TA,VP,HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hoàng Duy Chiến

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**