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: 02 /2024/DS-ST
Ngày 05 /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 Vũ Minh Huấn
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 05 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 67/2023/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: 08/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-DSST ngày 06/3/2024 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: Ông Sùng A D và bà Má Thị Tr(Tên gọi khác: Má Thị Chà)
Cùng Địa chỉ: Thôn Ý Lình Hồ 2, xã Hoàng Liên, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt
Người phiên dịch cho bị đơn: Ông Phàn Láo Lù. Địa chỉ: Tổ 03, phường Hàm Rồng, 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 ông Sùng A Dình và vợ Má Thị Trà thỏa thuận bằng miệng về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 600,0m2 tại núi Hàm Rồng, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai của ông Dình và bà Trà với giá chuyển nhượng là: 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) và đặt cọc trước là 5.000.000 đồng. Thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ ông Sùng A Dình và vợ Má Thị Trà 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 cùng vợ chồng ông Sùng A Dình và bà Má Thị Trà cùng ra Văn phòng Công chứng Sa Pa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giao tiến 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 ông Dình và bà Trà làm hợp đồng ủy quyền cho ông Linh (Hợp đồng ủy quyền số: 1008, 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 ông Sùng A Dình và vợ Má Thị Trà 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, hộ ông Sùng A D và bà Má Thị Trchưa 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 hộ ông Sùng A Dình, ông Ma Ngọc Mạnh L đề nghị hai vợ chồng ông Sùng A D và bà Má Thị Trtiến hành bàn giao đất trên thực địa cho ông Linh để thực hiện nội dung theo hợp đồng ủy quyền nhưng ông Dình và bà Trà không phối hợp. Ông Linh cho rằng hành vi nêu trên của ông Sùng A D và bà Má Thị Trkhông 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 Ma Ngọc Mạnh L và ông Sùng A D và bà Má Thị Trđối với thửa đất có diện tích: 593,8 m2 tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã S và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu buộc ông Sùng A D và bà Má Thị Trphải trả cho ông Linh số tiền là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Sùng A Dình trình bày: Ngày 01/11/2021 ông Ma Ngọc Mạnh L với ông Sùng A Dình vợ là bà Má Thị Trà có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua công chứng đối với thửa đất có diện tích khoảng 600m2 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 tại Văn phòng Công chứng Sa Pa nhưng ghi đẩy lùi ngày trong Hợp đồng chuyển nhượng về ngày 28/7/2013. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 28/7/2013 giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển chuyển nhượng ông Ma Ngọc Mạnh L thể hiện dấu vân tay ghi là của vợ chồng Sùng A D và bà Má Thị Trnhưng khi trả tiền mua bán đất tại Văn phòng công chứng ông Dình và bà Trà có gặp ông Linh nhưng lúc đưa tiền cho ông Dình và bà Trà lại là anh Chang đếm đưa cho ông Dình và bà Trà. Ông Dình xác định diện tích đất thực tế bán tại thời điểm mua chỉ áng khoảng nhưng khi đi xem xét thẩm định tại chỗ xác định chính xác diện tích mảnh đất bán cho ông Linh đúng như sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích 593,8m2, khi thanh toán tiền ông Chang đếm chỉ đưa cho vợ chồng ông Dình thực tế 53.000.000 (Năm ba triệu đồng) chứ không phải như lời khai của ông Linh và trong giấy biên nhận tiền ngày 28/07/2013 như anh Ma Ngọc Mạnh L đã cung cấp là 90.000.000 đồng. Đến nay quan điểm ông Dình không nhất chí yêu cầu khởi kiện của ông Ma Ngọc Mạnh L vì số tiền ông Dình nhận được không đúng, hiện nay diện tích đất ông Dình và bà Trà đã bán cho ông Linh đã có Quyết định thu hồi và bồi thường nên theo thỏa thuận giữa ông Linh là

người nhận tiền bồi thường của Nhà nước và vợ chồng ông Dình và bà Trà không liên quan nữa.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Má Thị Trà trình bày: Ngày 01/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Sa Pa bà Má Thị Trà và ông Đỗ Đình Thạch có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua công chứng đối với thửa đất có diện tích khoảng 600m2 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) tại Văn phòng Công chứng Sa Pa nhưng ghi đẩy lùi ngày trong Hợp đồng chuyển nhượng về ngày 28/7/2013. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 28/7/2013 giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển chuyển nhượng ông Ma Ngọc Mạnh L nhưng thể hiện dấu vân tay ghi là của vợ chồng Sùng A D và bà Má Thị Trnhưng khi trả tiền mua bán đất tại Văn phòng công chứng ông Dình và bà Trà, sau khi làm làm Hợp đồng chuyển nhượng xong lúc đưa tiền cho ông Dình và bà Trà là anh Chang đếm đưa cho vợ chồng ông bà. Bà Trà xác định diện tích đất thực tế bán tại thời điểm mua chỉ áng khoảng nhưng khi đi xem xét thẩm định tại chỗ xác định chính xác diện tích mảnh đất bán cho ông Linh đúng như sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích 593,8m2, khi thanh toán tiền ông Chang đếm chỉ đưa cho vợ chồng ông Dình thực tế 70.000.000 (Bẩy mươi triệu đồng) chứ không phải như lời khai của ông Linh và trong giấy biên nhận tiền ngày 28/07/2013 như anh Ma Ngọc Mạnh L đã cung cấp là 90.000.000 đồng. Đến nay quan điểm bà Trà không nhất chí yêu cầu khởi kiện của ông Ma Ngọc Mạnh L vì bà Trà giao dịch bán đất giao dịch với ông Đỗ Đình Thạch qua ông Sùng A Chang giới thiệu và không biết ông Linh là ai, số tiền ông bà nhận được không đúng, hiện nay diện tích đất ông Dình và bà Trà đã bán và đã có Quyết định thu hồi và bồi thường nên theo thỏa thuận trong Hợp đồng người mua là người nhận tiền bồi thường của Nhà nước nhưng tiền bồi thường của gia đình nhà bà người mua đất chỉ nhận được đúng số tiền giấy biên nhận tiền và Nhà nước trả cho ông bà số tiền thừa còn lại cho vợ chồng ông bà Trà.

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

Lời khai của anh Sùng A Chang: Do quen biết ông Linh nên giới thiệu mua đất của ông Dình và bà Vu . Khoảng cuối tháng 10 anh Chang đưa vợ chồng ông Sùng A D và bà Má Thị Trlên văn phòng công chứng Sa Pa để làm Hợp đồng uỷ quyền cho ông Linh thay mặt vợ chồng Dình làm việc với cơ quan nhà nước. Tại đây anh Chang chứng kiến bên bán đất và bên mua đất thống nhất các nội dung, văn phòng công chứng soạn thảo, giải thích hợp đồng và đọc cho các bên nghe, sau đó anh Chang được ông Linh nhờ là người làm chứng việc trả tiền cho các hộ dân, anh Chang có hỏi các hộ dân là "đã nhận đủ tiền chưa" thì các hộ dân bảo đã nhận đủ thì anh Chang mới ký làm chứng vào giấy biên nhận tiền, việc chi trả số tiền cụ thể thì anh Chang không được biết.

Lời khai người làm chứng Nguyễn Cẩm Linh, Hồ Mạnh Hùng: Anh Hồ Mạnh Hùng soạn thảo hợp đồng uỷ quyền, giải thích nội dung hợp đồng, ông Dình và bà Trà thống nhất nội dung uỷ quyền, ông Dình và bà Trà nói phải nhận đủ tiền mới ký. Chị Linh thấy ông Nguyễn Ánh Dương đếm tiền và giao nhưng không

biết cụ thể số tiền là bao nhiêu giao cho ông Dình và bà Trà dưới sự chứng kiến của anh Chang và ông Dình và bà Trà 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 ông Dình và bà Trà mua đất diện tích 600,0m2 tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã S với giá là 90.000.000 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 số tiền 90.000.000 đồng giao cho ông Dình và bà Trà, vợ chồng ông Dình có đếm lại và anh Chang là người làm chứng có hỏi ông Dình đã nhận đủ tiền cho thì ông Dình nói đã nhận đủ tiền sau đó vợ chồng ông Dình và bà Trà tự nguyện ký vào giấy biên nhận tiền.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều 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, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của 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 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 ông Sùng A D và bà Má Thị Trvới bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 593,8m2 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: Buộc bị đơn ông Sùng A Dình và Má Thị Trà có trách nhiệm hoàn trả cho Ma Ngọc Mạnh L số tiền 90.000.000 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 tại phiên.

[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 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 nhận đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Sùng A D và bà Má Thị Trsố tiền mà ông bà nhận không đúng với số tiền trong biên bản giao nhận tiền. Do đó, có cơ sở xác định ông Dình và bà Trà với ông Linh có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua công chứng đối với thửa đất có diện tích 593,8m2 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) ông Dình và bà Trà cũng khẳng định tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/7/2013 giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển chuyển nhượng anh Ma Ngọc Mạnh L thể hiện dấu vân tay ghi là của vợ chồng Sùng A D và bà Má Thị Trnhưng khi trả tiền mua bán đất tại Văn phòng công chứng ông Dình và bà Trà nhận tiền từ ông Sùng A Chang.

[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 593,8m2 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 28/7/2023 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 593,8m^2 có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp với đất gia đình ông Sùng A Seng

và bà Má Thị Trà; Hướng Đông giáp với đất ông Vàng A Ư và bà Sùng Thị Cu; Hướng Nam giáp với đất Sùng A Dúng và bà Thào Thị Chú; Hướng tây giáp đất ông Sùng A Thành và bà Vàng Thị Mẩy. 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 593,8m2.

"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 ông Sùng A D và bà Má Thị Trtại 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 ông Sùng A D và bà Má Thị Trcó nhận số tiền xong mới ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bị đơn ông Sùng A D và bà Má Thị Trcó mâu thuẫn lời khai ông Dình khai chỉ nhận tiền bán đất là 53.000.000 đồng còn bà Vu khai nhận tiền 70.000.000 đồng và bị đơn cũng thừa nhận điểm chỉ vân tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, biên nhận tiền, Hợp đồng ủy quyền nhận tiền bồi thường đất là của mình.

Đối với chứng cứ là Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn ông Ma Ngọc Mạnh L và bị đơn ông Sùng A Dình và bà Má Thị Cha 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 ông Sùng A D và bà Má Thị Trvà 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 10/7/2023 và Biên bản đối chất ngày 11/8/2023 thu thập tại hồ sơ thụ lý số 32/2023/TLST-DS ngày 22/6/2022 bị đơn Sùng A Dình có khai chính diện tích đất bán cho ông Ma Ngọc Mạnh L bị đơn cũng bán cho ông Đào Anh Tuấn và Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp địa chỉ của ông Đào Anh Tuấn nhưng sau khi xác minh tại chính quyền địa phương không có ai như địa chỉ của bị đơn cung cấp. Tại biên bản lấy lời khai của bị đơn bà Má Thị Trà ngày 12, ngày 15 tháng 12 năm 2023 có khai bán đất cho ông Đào Đình Thạch sau khi Tòa án xác minh tại địa chỉ đương sự cung cấp không có ai tên Đào Đình Thạch sinh sống. Vì vậy không có căn cứ xác định việc bán đất của bị đơn cho ông Đào Anh Tuấn và ông Đào Đình Thạch,

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 anh Nguyễn Ánh Dương là những người môi giới cho anh Linh mua đất của ông Dình và bà Trà và kí vào giấy nhận tiền, đếm tiền hộ vợ chồng ông Dình và bà Trà. Bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng đất và nhận số tiền chuyển nhượng đất nhưng nhưng số tiền không đúng như trong giấy biên nhận, Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh việc nhận tiền không đúng với giấy biên nhận tiền nhưng bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ và xác nhận đúng điểm chỉ là của mình. Vì vậy căn cứ Điều 131 BLDS buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Sùng A D và bà Má Thị Trvới bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 593,8m2 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, thị xã S, tỉnh Lào Cai 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 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 289; Điều 290; 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.

1.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 ông Sùng A D và bà Má Thị Trvới bên nhận chuyển nhượng là anh Ma Ngọc Mạnh L đối với mảnh đất có diện tích 593,8m2 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, thị xã S, tỉnh Lào Cai là 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: Buộc bị đơn ông Sùng A Dình và Má Thị Trà có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ma Ngọc Mạnh L số tiền 90.000.000 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 bị đơn ông Sùng A D và bà Má Thị Trphải chịu 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 4.500.000 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 Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 000000724101 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Công ty Cổ phần thanh toán Quốc gia Việt Nam; Theo biên lai số: 0005296, ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai và số tiền án phí 2.250.000 đồng theo biên lai số: 0005312, ngày 06/11/2023 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, ông Ma Ngọc Mạnh L nộp đủ số tiền xem xét thẩm định. Ông Sùng A D và bà Má Thị Trphải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định là 2.500.000 đồng, buộc ông Sùng A D và bà Má Thị Trhoàn trả cho ông Ma Ngọc Mạnh Linh số tiền 2.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2024 ông Linh đã tạm ứng.

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 (03);
- Lưu hồ sơ, Vp.

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

Nguyễn Thị Kim Dung