TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC YÊN
TỈNH YÊN BÁI

Bản án số: 15/2023/DS- ST
Ngày 28-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC YÊN- TỈNH YÊN BÁI
Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Văn Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hoàng Văn Khiếu

- Ông Hoàng Đình Văn

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Ngọc Triều- Thư ký Toà án nhân dân huyện Lục Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Yên tham gia phiên tòa: Bà Diêm Thị Thanh Tuyền- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Y mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-TCDS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST- TCDS ngày 13-9-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 13 ngày 22-9-2023 giữa:

Đồng nguyên đơn: Anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V- Có mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện L, tỉnh Y.

Đồng bị đơn: Anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S- Có mặt

Địa chỉ: Thôn L, xã Y, huyện L, tỉnh Y.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái- Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S- Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lục Yên- Vắng mặt

- Ủy ban nhân dân xã Yên Thắng, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái- Đại diện: Ông Mông Ngọc L- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Y- Đề nghị xét xử vắng mặt

- Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L- Đại diện: Ông Nguyễn Anh L- Trưởng văn phòng công chứng; địa chỉ: Tổ 7, thị trấn Yên Thế, huyện L, tỉnh Y- Đề nghị giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V trình bày: Do có mối quan hệ quen biết ngày 25-02-2022 giữa vợ chồng anh P, chị V và anh B, chị S thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh P, chị V 04 thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông Mông Ngọc B, bà Hoàng Thị S ở tại thôn L, xã Y, huyện L, tỉnh Y cụ thể:

- Thửa đất ở tại nông thôn số 208 tờ bản đồ số 29, số phát hành CL 441027, số vào sổ cấp GCN: CH01280, do UBND huyện Lục Yên cấp GCNQSDĐ ngày 18-9-2018, diện tích 312,5 m^2; tài sản gắn liền với đất: Nhà gỗ bốn gian lợp mái ngói, diện tích 100 m^2;

- Thửa đất nuôi trồng thủy sản số 203 tờ bản đồ số 29, số phát hành CL 441026, số vào sổ cấp GCN: CH01279, do UBND huyện Lục Yên cấp GCNQSDĐ ngày 18-9-2018, diện tích 1580,2 m^2;

- Thửa đất trồng cây lâu năm số 213 tờ bản đồ số 29, số phát hành CL 441028, số vào sổ GCN: CH01281, do UBND huyện Lục Yên cấp GCNQSDĐ ngày 18-9-2018, diện tích 3994,7 m^2;

- Thửa đất rừng sản xuất số 218 tờ bản đồ số 29, số phát hành CL 441074, số vào sổ cấp GCN: CH01282, do UBND huyện Lục Yên cấp GCNQSDĐ ngày 18-9-2018, diện tích 9825 m^2.

Sau khi thỏa thuận hai bên đến văn phòng công chứng Nguyễn Anh L lập hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 300.000.000 đồng. Hợp đồng được văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. bên nhận chuyển nhượng anh P, chị V đã thanh toán số tiền cho bên chuyển nhượng anh B, chị S. Anh B chị S đã giao 04 GCNQSDĐ cho anh P, chị V.

Sau khi giao kết hợp đồng, do anh B, chị S có nguyện vọng sẽ mua lại diện tích đất đã chuyển nhượng nên anh P, chị S chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Mặc dù anh P, chị V đang lưu giữ 04 GCNQSDĐ. Do quá thời hạn nên UBND xã Y xử phạt hành chính với gia đình anh P, chị V về hành vi chậm làm thủ tục sau khi chuyển nhượng.

Năm 2023 anh P, chị V đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L làm thủ tục sang tên theo quy định. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc thực địa, bên anh B, chị S có đơn đến cơ quan có thẩm quyền với nội dung không nhất trí việc gia đình anh P làm thủ tục chuyển nhượng. Nay anh P, chị V đề nghị Tòa án buộc anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết ngày 25-02-2022. Anh P, chị V không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S trình bày: Ngày 25-02-2022 vợ chồng anh B, chị S cùng với vợ chồng anh P, chị V có đến văn phòng công chứng Nguyễn Anh L, tại tổ 7, thị trấn Yên Thế, huyện L, tỉnh Y công chứng hợp đồng thế chấp 04 GCNQSDĐ mang tên vợ chồng anh B, chị S thế chấp cho vợ chồng anh P để vay 300,000,000 đồng, thời hạn vay 01 năm tính từ ngày 25/02/2022, lãi xuất 1,3%/tháng cho khoản vay 300,000,000 đồng. Sau một năm vợ chồng anh B, chị S chưa trả được gốc và một phần lãi thì đến ngày 27-3-2023 vợ chồng anh P tự ý hủy hợp đồng thế chấp ngày 25-02-2022 để lập hồ sơ khống về việc vợ chồng anh B, chị S chuyển nhượng 04 thửa đất cho vợ chồng anh P, trong khi đó vợ chồng anh B, chị S không có mặt và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất ngày 27-3-2023.

Nay vợ chồng anh P yêu cầu vợ chồng anh B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký ngày 25-02-2022 vợ chồng anh B không đồng ý vì hợp đồng đó là hợp đồng thế chấp tài sản chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng anh B yêu cầu việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất thì phải định giá tài sản nếu tổng giá trị 04 thửa đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh B lớn hơn khoản nợ thì vợ chồng anh P phải trả vợ chồng anh B phần giá trị chênh lệch, nếu tổng giá trị tài sản của vợ chồng anh B ít hơn khoản vay thì vợ chồng anh B sẽ có trách nhiệm bù vào để trả đủ khoản vay cho vợ chồng anh P.

Vợ chồng anh B yêu cầu vợ chồng anh P cung cấp quyết định hủy hợp đồng công chứng việc thế chấp 04 GCNQSDĐ ngày 25-02-2022 và cung cấp đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27-3-2023.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh L- Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L trình bày: Vào ngày 25-02-2022 ông B, bà S với ông Phòng, bà V đến phòng công chứng thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất do UBND huyện Lục Yên cấp GCNQSDĐ của ông B, bà S cho ông Phòng, bà V. Hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất được công chứng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Việc giao nhận 04 GCNQSDĐ và tài sản trên đất, giao nhận tiền là do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp chuyển nhượng QSDĐ 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất được lập thành 05 bản có giá trị như nhau, Bên chuyển nhượng 01 bản, bên nhận chuyển nhượng 03 bản, 01 bản lưu tại văn phòng công chứng.

Văn phòng công chứng không được công chứng và phát hành hợp đồng thế chấp 04 GCNQSDĐ ngày 25-02-2022 giữa ông Ph, bà V và ông B, bà S. Giao dịch ngày 27-3-2023 về việc chuyển nhượng QSDĐ 04 thửa đất của ông B, bà S với ông Ph, bà V ở tại văn phòng công chứng. Nhưng do ông B, bà S không

có mặt để ký và điểm chỉ vào hợp đồng giao dịch ngày 27-3-2023 cho nên Văn phòng công chứng đã thu hồi và hủy ngay hợp đồng này.

Tại phiên tòa đại diện Viên kiểm sát nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại phiên tòa, thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 292, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 xử: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25-02-2022 giữa anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V và anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Anh L bị vô hiệu; về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 16.742.000 đồng (chi phí thẩm định 13.942.000 đồng, chi phí định giá 2.800.000 đồng) nguyên đơn phải chịu 16.742.000 đồng, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ; anh P, chị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án thụ lý và xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Ngày 25-02-2022 Anh P, chị V nhận chuyển nhượng của anh B, chị S 04 thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh B, chị S. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Hợp đồng được văn Phòng công chứng Nguyễn Anh L; địa chỉ: Tổ 7, thị trấn Yên Thế, huyện L, tỉnh Y công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng anh P, chị V đã giao đủ số tiền cho anh B, chị S. Hiện về 04 GCNQSDĐ anh P, chị V đang quản lý và làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng đến nay các bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Anh P, chị V yêu cầu anh B, chị S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22-02-2022.

Ngày 20-8-2023 Tòa án nhân dân huyện Lục Yên tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ 04 thửa đất và tài sản trên đất của anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S, tại thôn Làng Phạ, xã Y, huyện L, tỉnh Y có kết quả như sau:

- Thửa đất trồng cây lâu năm số 213: Từ điểm A1- A2 giáp đất Mông Thị V; từ điểm A2- A3- A4- A5 giáp đất Mông Văn T; từ điểm A5- A6 giáp đất Mông Thị T; từ điểm A6- A28- A15 giáp thửa đất số 218 diện tích 3893,7 m^2

- Thửa đất rừng trồng sản xuất số 218: Từ điểm A6- A7- A8- A9 giáp đất Mông Thị T; từ điểm A9- A10 giáp đất Mông Văn T; từ điểm A10- A11 giáp đất

Mông Văn L; từ điểm A11- A12 giáp đất Trần Văn T; từ điểm A12- A13 giáp đất Mông Siều C; từ điểm A13- A29 giáp đất Mông Quốc V; từ điểm A29- A14 giáp đất Mông Thanh C; từ điểm A14- A15 giáp đất Mông Văn Đ; từ điểm A15- A28- A6 giáp thửa đất số 213 diện tích 9946,6 m^2

- Thửa đất nuôi trồng thủy sản số 203: Từ điểm A19- A20- A21- A22- A23 giáp thửa đất số 213 diện tích 1.472,2 m^2

- Thửa số 208 đất ở: Từ điểm A24- A25- A26- A27 giáp thửa đất số 203, diện tích 312,5 m^2

- Tài sản trên đất:

+ 01 nhà sàn, bằng gỗ Sâng, hai gian, hai trái, mái lợp ngói sứ, diện tích 122,8 m^2 (đo theo giọt ranh); 01 nhà bếp, mái lợp ngói sứ, phần diện tích gỗ 40,9 m^2, phần diện tích xây bao gồm cả bếp và công trình phụ, mái lợp tấm Prôximăng diện tích 30,9 m^2; 02 khu chăn nuôi xây, cột bê tông, mái lợp tấm Prôximăng diện tích 63,9 m^2 + 143,5 m^2; 01 ao cá chưa xây bờ;

+ Cây trồng trên đất: Tre gai 03 búi (01 búi 20 cây, 02 búi mỗi búi 60 cây); tre mai 06 búi mỗi búi 25 cây; cọ 05 cây; bưởi 50 cây 05 tuổi, đường kính tán cây 02 m; quế 1.163 cây, 03 tuổi; keo 1.550 cây, 04 tuổi, vanh trung bình 25 cm, chiều cao 6 m; xoan, 11 cây vanh 10 cm và 05 cây vanh 15 cm; mít 04 cây, 04 năm tuổi, đường kính tán 02 m; nhãn 02 cây, đường kính tán 05 m; lộc vừng 01 cây vanh 25 cm; xoài 03 cây đường kính tán 1,5 m; cau 57 cây 03 năm tuổi và 03 cây 15 năm tuổi; táo 03 cây 01 năm tuổi; na 01 cây, đường kính tán 1,5 m; chuối 27 búi, mỗi búi khoảng 10 cây; đu đủ 02 cây; trám 02 cây vanh 17 cm.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 11-9-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện L ở thôn L, xã Y, huyện L, tỉnh Y kết luận:

+ Căn cứ quyết định số 13/2023 của UBND tỉnh Yên Bái quy định bảng giá đất ở tại vị trí cần định giá là 120.000 đồng/m^2: Thửa đất ở tại nông thôn số 208, diện tích 312,5 m^2 x 120.000 đồng/m^2 = 37.500.000 đồng;

+ Căn cứ quyết định số 28/2019 của UBND tỉnh Yên Bái quy định bảng giá đất tại vị trí định giá: Đất nuôi trồng thủy sản 35.000 đồng/m^2; đất trồng cây lâu năm 28.000 đồng/m^2; đất rừng sản xuất 15.000 đồng/m^2

Thửa đất nuôi trồng thủy sản số 203, diện tích 1580,2 m^2 x 35.000 đồng/m^2 = 55.307.000 đồng; thửa đất trồng cây lâu năm số 218, diện tích 3.994,7 m^2 x 28.000 đồng/m^2 = 111.852.000 đồng; thửa đất rừng sản xuất số 213, diện tích 9.825 m^2 x 15.000 đồng/m^2 = 147.375.000 đồng.

+ Cây trên đất căn cứ quyết số 15/2023 của UBND tỉnh Yên Bái: Tre gai 140 cây trị giá 2.800.000 đồng; tre mai 150 cây trị giá 1.500.000 đồng; cọ 05 cây,

03 cây loại A trị giá 480.000 đồng; 02 cây loại B trị giá 160.000 đồng; bưởi 50 cây trị giá 18.750.000 đồng; quế 1.163 cây trị giá 17.445.000 đồng; keo 1.350 cây trị giá 27.000.000 đồng; Xoan 16 cây trị giá 240.000 đồng; mít 04 cây trị giá 440.000 đồng; nhãn 02 cây trị giá 3.860.000 đồng; lộc vừng 01 trị giá 50.000 đồng; xoài 03 cây trị giá 450.000 đồng; cau 57 cây trị giá 1.140.000 đồng, 03 cây trị giá 660.000 đồng; táo 03 cây trị giá 120.000 đồng; ổi 02 cây trị giá 160.000 đồng; na 01 cây trị giá 130.000 đồng; chuối 270.000 đồng trị giá 7.200.000 đồng; đu đủ 02 cây trị giá 80.000 đồng; trám 02 cây trị giá 50.000 đồng;

+ Các tài sản khác: Căn cứ quyết định số 17/2019 của UBND tỉnh Yên Bái quy định về giá bồi thường các loại tài sản: 01 nhà sàn hai gian hai trái, gỗ Xâng, mái lợp ngói sứ, diện tích 122,1 m^2 trị giá 83.272.000 đồng khấu hao 10% còn lại là 74.945.000 đồng; 01 nhà bếp gỗ, lợp ngói sứ diện tích 40,9 m^2 trị giá 27.894.000 đồng khấu hao 10% còn lại là 25.105.000 đồng; 01 nhà bếp xây (phần xây) và công trình phụ diện tích 28,6 m^2 trị giá 95.075.000 đồng khấu hao 20% còn lại là 76.060.000 đồng; 01 khu chăn nuôi bồ câu 143,3 m^2 trị giá 40.830.000 đồng khấu hao 50% còn lại là 20.415.000 đồng; 01 khu chăn nuôi chuồng lợn diện tích 62,9 m^2 trị giá 18.801.000 đồng; 01 ao diện tích thực tế 1472,2 m^2, chiều sâu 2,2 m = 3.238 m^3 trị giá 48.000.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản 689.065.000 đồng

[3] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25-02-2022*: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-02-2022 giữa anh P, chị V và anh B, chị S được thực hiện công chứng, đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 502 BLDS năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh B xuất trình tại Tòa án 01 hợp đồng vay tài sản ngày 25-02-2022 có nội dung thỏa thuận anh B, chị S vay của anh P, chị V 300.000.000 đồng, lãi suất 1,3%/tháng, thời hạn trả nợ ngày 25-02-2023. Nội dung thỏa thuận thế chấp 04 GCNQSDĐ của anh B, chị S tại thôn Làng P, xã Y, huyện L để đảm bảo cho khoản vay, bằng hình thức hai bên đến văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng đất, nếu bên vay đến hạn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay thực hiện sang tên 04 GCNQSDĐ của bên vay. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận nội dung này. Nguyên đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có giao tiền cho bị đơn trên thực tế. Thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng cùng thời gian với ngày xác lập hợp đồng vay tài sản ngày 25-02-2022. Giá trị chuyển nhượng 04 thửa đất và tài sản trên đất bằng giá trị của hợp đồng vay đã thỏa

thuận, trong khi giá thực tế của tài sản theo kết luận định giá, giá trị 04 thửa đất và tài sản trên đất là 698.065.000 đồng.

Các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có việc giao nhận tiền, không có việc bàn giao đất và tài sản trên đất trên thực tế, không xuất phát từ nhu cầu thực tế sử dụng đất. Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ý chí các bên là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Tại Điều 292 BLDS năm 2015 quy định các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Như vậy thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ này của cả hai bên đương sự không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên ý chí của các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, nhưng thể hiện rõ việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25-02-2022 được công chứng là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2015: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25-02-2022 giữa anh P, chị V và anh B, chị S là vô hiệu.

Trong vụ án này giao dịch dân sự về hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản vay 300.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận 1,3%.tháng. Như vậy nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 210, khoản 1 Điều 244 BLTTDS. Nên yêu cầu về hợp đồng vay tài sản sẽ được giải quyết trong một vụ án khác khi đương sự khởi kiện.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại phiên tòa sau khi được giải thích về nội dung này đương sự không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vấn đề này không đặt ra nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] *về chi phí tố tụng*: Đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 13.942.000 đồng và chi phí định giá tài sản 2.800.000 đồng. Anh P, chị V đã nộp tạm ứng tổng số 16.742.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bị tuyên bố vô hiệu nên đồng nguyên đơn anh P, chị V phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[5] *Về án phí*: Yêu cầu của đồng nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-02-2023 bị tuyên bố là vô hiệu nên anh P, chị V phải chịu án phí 300.000 đồng.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Về điều luật: Áp dụng vào các Điều 116, 117, 119,, 122, 292, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1- Xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-02-2022 giữa nguyên đơn anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V và bị đơn anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S là vô hiệu.

3- về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản xử: Anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 16.742.000 đồng (mười sáu triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Xác nhận anh P, chị V đã nộp đủ.

4- Về án phí:

- Anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) anh P, chị V đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số: AA/2021/0003577 ngày 29-5-2023 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Anh P, chị V được hoàn lại 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

5- Quyền kháng cáo:

- Đồng nguyên đơn anh Triệu Đức P, chị Hoàng Thị Thu V, đồng bị đơn anh Mông Ngọc B, chị Hoàng Thị S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ủy ban nhân dân huyện L, Ủy ban nhân dân xã Y, Văn phòng công chứng Nguyễn Anh L có quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- TA Tỉnh Y;
- VKS Lục Yên;
- CCTHA Lục Yên;
- Các đương sự (05);
- Lưu HS. TA

Hoàng Văn Anh