

Bản án số: 02/2025/DSST
Ngày 25 - 04 - 2025
V/v Tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Hương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trương Thị Tuyết

2. Ông Lương Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Lý – Thư ký Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:
Ông Nông Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 25 tháng 04 năm 2025, tại Trụ sở tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 19/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc: " *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXX-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST – DS ngày 06/03/2025; Quyết định ngưng phiên tòa số 01/2025/QĐXXST –DS ngày 02/04/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Viết X

Địa chỉ: thôn X, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh H

Địa chỉ: Số 007 phố T, phường C, thành phố L (Có mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn C

Địa chỉ: Số nhà 022, phố P, phường D, thành phố L. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày:

Năm 2022 qua một số người quen giới thiệu anh Nguyễn Viết X quen biết vợ chồng anh Nguyễn Văn C và chị Phạm Thị T. Ngày 29/08/2022 Anh Nguyễn Viết X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn C 02 thửa đất

gồm: Thửa 1 khoảng 350 m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thào A Chao. Thửa thứ 2 khoảng 1250,0m² (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Sùng A Chí. Tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/08/2022 giữa anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X do nguyên đơn đánh máy trên cơ sở các thông tin mà các bên đưa ra, tại buổi ký kết văn bản thỏa thuận anh Nguyễn Văn C đưa thông tin của chị Phạm Thị T (vợ của anh Nguyễn Văn C) để anh Nguyễn Viết X viết tay vào bản thỏa thuận, tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận chị Phạm Thị T không có mặt và cũng không ký tên vào văn bản thỏa thuận. Trong văn bản thỏa thuận hai bên đều xác nhận đất đã được bên A (Nguyễn Văn C) thuê đo đạc, địa chính cụ thể, có các hộ giáp ranh ký xác nhận nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định phê duyệt (Có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên A và hộ ông Thào A Chao, Sùng A Chí kèm theo, có ảnh chụp kết quả đo đạc đất), hai bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn Văn C (bên A) “ *Bên A cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ cung cấp cho bên B (Nguyễn Viết X) các giấy tờ cần thiết liên quan đến 02 hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí và đảm bảo việc các thành viên liên quan đến hai hộ gia đình nêu trên cũng như các hộ giáp ranh ký hoặc điểm chỉ vào các giấy tờ có liên quan để bên B (anh Nguyễn Viết X) làm các thủ tục đo vẽ , thẩm định, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên 02 hộ gia đình nêu trên*” “ *Sau khi hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên A (anh Nguyễn Văn C) cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ yêu cầu các thành viên trong hai hộ gia đình nêu trên cung cấp giấy tờ cần thiết và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B (anh Nguyễn Viết X). Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hai thửa đất trên là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), hình thức thanh toán bằng tiền mặt VNĐ và chuyển khoản chia làm 2 đợt, đợt 1 tính đến ngày 28/8/2022 bên B (Anh Nguyễn Viết X) đã giao cho bên A (Anh Nguyễn Văn C) bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), đợt 2 số tiền còn lại sẽ thanh toán cho bên A (Anh Nguyễn Văn C) khi hoàn thành đăng ký trích lục huyện. Đến ngày 09/09/2022 anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm lăm mươi triệu đồng). Tổng số tiền anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền là: 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lăm mươi triệu đồng).*

Sau khi ký văn bản thỏa thuận anh Nguyễn Viết X đã nhiều lần yêu cầu anh Nguyễn Văn C thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thào A Chao và hộ ông Sùng A Chí để chuyển nhượng sang cho anh Nguyễn Viết X như thỏa thuận nhưng anh Nguyễn Văn C không thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Viết X cho rằng cả xã không ai làm được nên phải đợi, anh Nguyễn Viết X đã trao đổi với anh Nguyễn Văn C về việc không làm được giấy chứng nhận để chuyển nhượng thì anh Nguyễn Văn C trả số tiền đã nhận của anh Nguyễn Viết X hai bên chấm dứt sự thỏa thuận đã ký ngày 29/08/2022 nhưng anh Nguyễn Văn C không đồng ý kéo dài thời gian đến nay đã hơn hai năm anh Nguyễn Văn C vẫn chưa thực hiện được theo văn bản thỏa thuận đã ký giữa hai bên.

Vì vậy anh Nguyễn Viết X đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai giải quyết tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/08/2022 giữa bên anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lăm mươi triệu đồng).

Trong bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn anh Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 29/08/2022 anh Nguyễn Văn C có chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Viết X gồm 02 thửa đất: Thửa 1 khoảng 350 m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thào A Chao. Thửa thứ 2 khoảng 1250,0m² (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Sùng A Chí. Khi làm văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C, không có Phạm Thị T lúc đó anh Nguyễn Viết X có hỏi tôi cho mượn chứng minh nhân dân của Phạm Thị T (vợ Nguyễn Văn C) để có căn cứ là vợ chồng nên tôi đã đưa cho anh Nguyễn Viết X và viết tên Phạm Thị T vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thực tế việc mua bán đất chị Phạm Thị T không biết gì và cũng không tham gia vào, số tiền tôi đi mua đất của ông Thào A Chao và ông Sùng A Chí là tài sản riêng của anh Nguyễn Văn C không liên quan đến tài sản chung của anh Nguyễn Văn C và chị Phạm Thị T. Sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất anh Nguyễn Viết X đã chuyển cho anh Nguyễn

Văn C số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Đến ngày 09/09/2022 anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm五十 triệu đồng). Tổng số tiền anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền là: 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm五十 triệu đồng) số tiền này sau khi nhận anh Nguyễn Văn C đã sử dụng riêng không đưa vào tài sản chung của gia đình, cũng không nói cho chị Phạm Thị T biết anh có số tiền trên.

Đến nay anh Nguyễn Viết X đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai giải quyết tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/08/2022 giữa bên anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm五十 triệu đồng). Anh Nguyễn Văn C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Viết X vì anh Nguyễn Văn C cho rằng việc mua bán và ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan đến chị Phạm Thị T và anh Nguyễn Văn C cho rằng anh Nguyễn Văn C đã cung cấp đầy đủ thông tin và hồ sơ cũng như xin xác nhận của các hộ giáp ranh và giao cho anh Nguyễn Viết X. Đến nay anh Nguyễn Văn C yêu cầu anh Nguyễn Viết X phải tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn phải thanh toán tiếp cho anh Nguyễn Văn C số tiền còn thiếu là 450.000.000 đồng (Bốn trăm五十 triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự đầy đủ, đảm bảo theo quy định của pháp luật người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện B đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị Phạm Thị T. Ngày 27/11/2024 chị Phạm Thị T nộp đơn đề nghị và làm bản tự khai, tại đơn đề nghị đề và bản tự khai chị Phạm Thị T viết có nội dung: Anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng bao nhiêu chị Phạm Thị T không biết, chị Phạm Thị T không được ký vào biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số tiền anh Nguyễn Văn C mua đất của ông Thào A Chao và ông Sùng A Chí là tài sản riêng của anh Nguyễn Văn C, số tiền anh Nguyễn Văn C nhận từ anh Nguyễn Viết X là bao nhiêu chị Phạm Thị T không được biết. Vì vậy anh Nguyễn Viết X khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị

Phạm Thị T phải liên đới với anh Nguyễn Văn C thanh toán cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) với tư cách là người liên quan trong vụ án. Chị Phạm Thị T không nhất trí từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm: Đây là vụ án “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai thụ lý là đúng thẩm quyền. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký tòa án và Hội đồng xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Căn cứ khoản 1 Điều 102; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; khoản 1 Điều 212; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Viết X: Tuyên bố Vãn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất ngày 29/08/2022 giữa anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn C phải trả cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Tuyên án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn nộp đầy đủ các chứng cứ theo quy định. Tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là tranh chấp liên quan đến tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu giữa

Anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã tiến hành cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ngày 02/04/2025 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đã đề nghị Tòa án tạm ngưng phiên tòa để họ tự hòa giải theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thảo luận nhất trí và ra quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/2025/QĐXXST- DS ngày 02/04/2025 phiên tòa được tiếp tục xét xử vào ngày 25/04/2025 và đã tổng đạt cho các đương sự đúng quy định của pháp luật nhưng tại phiên tòa ngày 25/04/2025 bị đơn anh Nguyễn Văn C không tiếp tục tham gia phiên tòa, không có văn bản hay ý kiến gì về việc vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt bị đơn anh Nguyễn Văn C theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 27/11/2004 có chị Phạm Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp có nộp đơn nghị gửi Tòa án nhân dân huyện B với nội dung: Anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng bao nhiêu chị Phạm Thị T không biết, chị Phạm Thị T không được ký vào biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số tiền anh Nguyễn Văn C mua đất của ông Thào A Chao và ông Sùng A Chí là tài sản riêng của anh Nguyễn Văn C, số tiền anh Nguyễn Văn C nhận từ anh Nguyễn Viết X là bao nhiêu chị Phạm Thị T không được biết. Vì vậy anh Nguyễn Viết X khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Phạm Thị T phải liên đới với anh Nguyễn Văn C thanh toán cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) với tư cách là người liên quan trong vụ án. Chị Phạm Thị T không nhất trí từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Viết X, anh Nguyễn Văn C đều xác định chị Phạm Thị T không có mặt, không tham gia ký vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không nhận tiền từ anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị T không liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện B không triệu tập chị Phạm Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, toà án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp thẩm định. Tại phiên toà hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 29/08/2022 Anh Nguyễn Viết X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn C 02 thửa đất gồm: Thửa 1 khoảng 350 m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thào A Chao. Thửa thứ 2 khoảng 1250,0m² (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Sùng A Chí, (Có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên A và hộ ông Thào A Chao, Sùng A Chí kèm theo, có ảnh chụp kết quả đo đạc đất), hai bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn Văn C (bên A) “ *Bên A cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ cung cấp cho bên B (Nguyễn Viết X) các giấy tờ cần thiết liên quan đến 02 hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí và đảm bảo việc các thành viên liên quan đến hai hộ gia đình nêu trên cũng như các hộ giáp ranh ký hoặc điểm chỉ vào các giấy tờ có liên quan để bên B (anh Nguyễn Viết X) làm các thủ tục đo vẽ , thẩm định, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên 02 hộ gia đình nêu trên*” “ *Sau khi hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên A (anh Nguyễn Văn C) cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ yêu cầu các thành viên trong hai hộ gia đình nêu trên cung cấp giấy tờ cần thiết và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B (anh Nguyễn Viết X).* Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hai thửa đất trên là 1.600.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), hình thức thanh toán bằng tiền mặt VNĐ và chuyển khoản chia làm 2 đợt, đợt 1 tính đến ngày 28/8/2022 bên B (Anh Nguyễn Viết X) đã giao cho bên A (Anh Nguyễn Văn C) bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), đợt 2 số tiền còn lại sẽ thanh toán cho bên A (Anh Nguyễn Văn C) khi hoàn thành đăng ký trích lục huyện. Đến ngày 09/09/2022 anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm lăm mươi triệu đồng). Tổng số tiền anh Nguyễn Viết X đã giao cho anh Nguyễn Văn C số tiền là: 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lăm mươi triệu đồng). Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều xác định vào ngày 29/08/2022 có ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Viết X 02 thửa đất trên (Đất chưa có giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất) và anh Nguyễn Văn C đã nhận được số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/08/2022.

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, anh Nguyễn Văn C xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất gồm: Thửa 1 khoảng 350 m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV có địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thào A Chao. Thửa thứ 2 khoảng 1250,0m² tại địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Sùng A Chí, (Có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên A và hộ ông Thào A Chao, Sùng A Chí kèm theo, có ảnh chụp kết quả đo đạc đất) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Viết X và anh Nguyễn Văn C thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất “ *Bên A cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ cung cấp cho bên B (Nguyễn Viết X) các giấy tờ cần thiết liên quan đến 02 hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí và đảm bảo việc các thành viên liên quan đến hai hộ gia đình nêu trên cũng như các hộ giáp ranh ký hoặc điểm chỉ vào các giấy tờ có liên quan để bên B (anh Nguyễn Viết X) làm các thủ tục đo vẽ , thẩm định, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên 02 hộ gia đình nêu trên*” “ *Sau khi hộ ông Thào A Chao và Sùng A Chí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên A (anh Nguyễn Văn C) cam kết và đảm bảo sẽ có nghĩa vụ yêu cầu các thành viên trong hai hộ gia đình nêu trên cung cấp giấy tờ cần thiết và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B (anh Nguyễn Viết X).* Nhưng anh Nguyễn Văn C không thực hiện đúng theo mục 3.1 Điều 3 về quyền và nghĩa vụ của các bên sự trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/08/2022 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X Thửa 1 khoảng 350 m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV có địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thào A Chao. Thửa thứ 2 khoảng 1250,0m² tại địa chỉ tại thôn Ngải Thầu Thượng, xã A

Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc thửa đất anh Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Sùng A Chí và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2025 thì diện tích đất thì diện tích đất chuyển nhượng trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chênh lệch về thửa đất cụ thể:

Về hiện trạng thực tế:

+ Đối với thửa đất diện tích khoảng 350.0m^2 sau khi đo đạc theo hiện trạng thực tế và thống nhất về ranh giới thửa đất có diện tích là $395,7\text{m}^2$ đang sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm.

Về tài sản trên đất: gồm có 01 ngôi nhà cấp IV có diện tích 45.8m^2 , 01 gian bếp gỗ có diện tích $30,8\text{m}^2$, 01 chuồng lợn có diện tích là $6,3\text{m}^2$ (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại địa chỉ thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Về tứ cận:

Phía Đông giáp đất hộ ông Sùng A Sùng, Sùng A Dế, Sùng A Dư chiều dài cạnh: 28.51m

Phía Tây giáp đất đường liên thôn chiều dài cạnh 10.39m

Phía Nam giáp đất hộ ông Thào A Páo, Thào A Hừ chiều dài cạnh 39.28m

Phía Bắc giáp rãnh thoát nước chiều dài 24.36m

+ Đối với thửa đất có diện tích khoảng 1250.0m^2 , sau khi đo đạc theo hiện trạng thực tế và thống nhất về ranh giới, thửa đất có tổng diện tích là 1192.9m^2 , trong đó có:

01 Thửa đất trồng cây hàng năm có diện tích là 904.7m^2

04 Thửa đất ruộng bên nguyên đơn và bị đơn xác nhận là nằm trong ranh giới mua bán có diện tích 191.6m^2

01 Thửa đất ruộng bên nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất được diện tích mua bán, vì có diện tích 96.6m^2 đang quy chủ là hộ ông Vàng A Sì.

Hiện trạng sử dụng trên diện tích đất không có công trình xây dựng, có 02 cây lê và 03 cây tổng quán sủ.

Về tứ cận:

Phía Đông giáp đất hộ ông Hầu A Sáng, Sùng A Dế, Thào A Chính

Phía Tây giáp đất đường liên thôn

Phía Nam giáp đất rãnh thoát nước

Phía Bắc giáp đất hộ ông Vàng A Quả, Vàng A Tinh

+ Về pháp lý thửa đất: Đối chiếu kết quả kiểm tra hiện trạng 02 thửa đất nhận thấy:

- Khoảng 395,7m², trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp IV (Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại địa chỉ thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Khoảng 1192,9m² (Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại địa chỉ thôn Ngải Thầu Thượng, xã A Lù, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ về diện tích đất mua bán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế có sự chênh lệch về thửa đất cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý và không có kiến gì. Vì vậy nguyên đơn anh Nguyễn Viết X đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/08/2022 vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/08/2022 là vô hiệu.

Nguyên đơn anh Nguyễn Viết X đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn C số tiền là: 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lăm mươi triệu đồng). Các bên đã xác nhận Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản giao nhận tiền là đã nhận được số tiền trên. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vô hiệu 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*”. “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Hiện nay diện tích đất mua bán như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn C vẫn đang là người quản lý sử dụng. Buộc bị đơn anh Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lăm mươi triệu đồng) ngoài ra không yêu cầu khoản bồi thường nào khác là phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[5] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra quyết định yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì. Các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới, do đó Hội đồng xét xử căn cứ

tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[6] Về án phí: Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 400; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Viết X: Tuyên bố giao dịch dân sự Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/08/2022 giữa anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Viết X vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn C phải trả cho anh Nguyễn Viết X số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn anh Nguyễn Văn C phải chịu 27.763.000 đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Nguyễn Viết X đã nộp tạm ứng số tiền này. Do vậy anh Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Viết X số tiền 27.763.000 đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Viết X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Viết X số tiền tạm ứng án phí

đã nộp là 27.800.000 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002872 ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án huyện B, tỉnh Lào Cai. Anh Nguyễn Văn C phải chịu 46.500.000 (Bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

"Trong trường hợp quyết định 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 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".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh (1);
- VKSND Tỉnh(1);
- VKS huyện BX (2)
- Đương sự (2);
- THA DS (1);
- Lưu Văn phòng (1)
- Lưu HS (1).

Đỗ Thị Thanh Hương

