

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LÀO CAI  
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày 21/4/2023

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố  
văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*”

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Hà Thị Anh.

**Các hội thẩm nhân dân:**

- Bà Vũ Thị Hòa;
- Ông Hoàng Văn Ngân;

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Đức Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 22/3/2023 và ngày 21/4/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc kiện “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 28/02/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST -DS ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị Huyền T

Địa chỉ: Tổ 30, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T

Cùng địa chỉ: Số 015, ngõ C, tổ 13, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hảo: chị Bùi Thị Thanh T. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ số 24 phố P, phường C, TP Lào Cai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Hoàng Liên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Quang V – Trưởng Văn phòng công chứng Hoàng Liên.

Địa chỉ: Số 103, đường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn chị Đỗ Thị Huyền T trình bày: Do có nhu cầu muốn mua diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T nên ngày

30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Hoàng Liên chị Trang và vợ chồng anh chị Hào, Tâm đã thống nhất ký kết hai hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai giữa người chuyển nhượng là Đỗ Thị Huyền T và người nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T với giá 15 triệu đồng.

Hợp đồng đặt cọc giữa người đặt cọc là chị Đỗ Thị Huyền T và người nhận cọc là anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T số tiền 900 triệu đồng để mua diện tích 120m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 390 tờ bản đồ 08 (đất ở); Diện tích 1168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 8 (đất vườn tạp); Diện tích 1075m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 145 tờ bản đồ 8 (đất ao), tất cả các thửa đất trên có địa chỉ tổ 30 phường Pom Hán thành phố Lào Cai thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T với giá 2.600.000.000 đồng. Các thửa đất trên của anh chị H T tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đang được thế chấp tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Cam Đường để đảm bảo khoản vay của anh chị H T.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai ghi giá là 15 triệu đồng nhưng giữa các bên không có giao nhận số tiền 15 triệu đồng mà thực tế hai bên thỏa thuận sử dụng diện tích đất này để đặt cọc với giá 900 triệu đồng (thực tế các bên cũng không có giao nhận số tiền 900 triệu đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, anh H chị T không rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chị Đỗ Thị Huyền T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai giữa người chuyển nhượng là Đỗ Thị Huyền T và người nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Liên, số công chứng 2019, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa người đặt cọc là chị Đỗ Thị Huyền T và người nhận cọc là anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Liên số công chứng 2020, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T phải trả lại cho chị T quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Bùi Thị Thanh T trình bày:

Vào cuối năm 2021 gia đình chị T có nhu cầu chuyển nhượng diện tích diện tích 120m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 390 tờ bản đồ 08 (đất ở); Diện tích 1168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 8 (đất vườn tạp); Diện tích 1075m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 145 tờ bản đồ 8 (đất ao), địa chỉ tại tổ 30, phường P, thành phố L. Cũng trong thời gian này, chị Đỗ Thị Huyền T có đến trao đổi và hai bên thống nhất mua bán diện tích đất trên với giá là 2 tỷ 600 triệu đồng. Chị T thỏa thuận đặt cọc trước số tiền 900 triệu đồng nhưng thực tế không có giao nhận số tiền mặt 900 triệu đồng. Chị T và vợ chồng anh chị H T thống nhất thực hiện việc đặt cọc trên bằng hình thức chị Trang chuyển nhượng cho vợ chồng anh H chị T diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản

đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường B, thành phố Lào Cai, hợp đồng ghi là 15 triệu đồng nhưng thực tế không có giao nhận 15 triệu đồng. Đối với việc thỏa thuận đặt cọc, thực tế các bên thỏa thuận như sau: Chị T cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang mục đích đất ở, san gạt mặt bằng, tổng giá trị công việc là 600 triệu đồng và 300 triệu đồng tiền mặt, tổng cộng là 900 triệu đồng. Đến nay chị T yêu cầu tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu, chị T không nhất trí và không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu chị T có ý kiến như sau: Gia đình anh chị H T có lập đền thờ tâm linh nên khi các bên thỏa thuận ký kết xong hợp đồng đặt cọc, chị T đã mang 30 con ngan xuống nhà chị T để chăn nuôi, thả cá xuống ao nhà chị T, thuê người phát dọn hết cây ăn quả của gia đình chị T. Do tin tưởng chị T sẽ mua đất nên gia đình chị T đã đập bỏ điện thờ tâm linh, sau đó do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đã phải xây dựng lại điện thờ. Tổng chi phí gia đình chị T bị thiệt hại là 320 triệu đồng gồm: Chi phí di chuyển đập bỏ điện thờ và khôi phục tượng 25 triệu đồng; Làm lễ chuyển tượng và đập điện 30 triệu đồng; Thuê thợ phá dỡ và chuyển phế thải 10 triệu đồng; Xây mới và làm ban thờ mới 50 triệu đồng; Công thợ 25 triệu đồng; Mua sắm đồ thờ trong điện 45 triệu đồng; Thuê thầy sắm lễ nghi lập điện thờ 65 triệu đồng; Các loại cây cối gồm các loại cây ăn quả mít, xoài... bị chị T cho người phát dọn thiệt hại là 20 triệu đồng; Do chị T nuôi cá nên gia đình chị T không nuôi thả cá được, lợi nhuận bị thiệt hại là 50 triệu đồng. Vì vậy, chị T yêu cầu Tòa án buộc chị T phải bồi thường tổng thiệt hại là 320 triệu đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T: Trình bày ý kiến giống ý kiến của chị T, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày nội dung như sau:

Ngày 30/12/2021 Văn phòng công chứng H thụ lý hai hồ sơ: Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Huyền T và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trọng H và bà Bùi Thị Thanh T và hồ sơ công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị Huyền T và bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Nguyễn Trọng H và bà Bùi Thị Thanh T. Tại thời điểm giao kết các hợp đồng trên các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không trái các quy định của pháp luật. Theo đề nghị của các bên giao kết, văn phòng công chứng H đã soạn thảo hai hợp đồng trên. Sau khi các bên đã đọc lại, đồng ý với các nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Từ khi ký kết hợp đồng đến nay các bên không có nội dung khiếu nại gì, do vậy văn phòng công chứng H khẳng định việc công chứng các hợp đồng trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 xác định: Diện tích mua bán theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã ký kết là 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tại tổ 7, phường B, thành phố Lào Cai. Trên đất không có tài sản gì. Hiện nay diện tích đất trên đã được đăng ký biến động sang tên anh chị H T

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tố tụng được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Thẩm phán,

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147, Điều 157, Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, điều 131 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị T và anh H, chị T và hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn Phòng công chứng H lập ngày 30/12/2021 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuyên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị Đỗ Thị Huyền T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý. Do vậy quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai theo khoản 11 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng H vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Chị Bùi Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa ngày 21/4/2023 đã có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét nội dung vụ án:

[2.1] Về hình thức hai hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường B, thành phố Lào Cai và hợp đồng đặt cọc 900 triệu đồng để mua các diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 390 tờ bản đồ 08 (đất ở); Diện tích 1168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 8 (đất vườn tạp); Diện tích 1075m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 145 tờ bản đồ 8 (đất ao), địa chỉ tại tổ 30, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai được ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng H, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều tự nguyện không bị ép buộc đảm bảo quy định về hình thức hợp đồng theo điều 119 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Về nội dung hợp đồng

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 30/12/2021 chị Đỗ Thị Huyền T chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai cho vợ chồng chị Bùi Thị Thanh T và anh Nguyễn Trọng H với giá là 15.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ghi ngày 30/12/2022 chị Đỗ Thị Huyền T đặt cọc 900.000.000 đồng để mua các diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 390 tờ bản đồ 08 (đất ở) đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BE 547569 ngày 14/06/2011; Diện tích 1168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 8 (đất vườn tạp) và diện tích 1075m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 145 tờ bản đồ 8 (đất ao) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 547570 ngày 14/6/2011, địa chỉ các thửa đất trên tại tổ 30, phường P, thành phố L của vợ chồng chị Tâm anh Hảo.

Ngoài việc ký kết hai hợp đồng trên, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh về việc hai bên khi ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là giá trị quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> tương đương 600 triệu đồng và 300 triệu đồng tiền mặt. Lời khai xác nhận của nguyên đơn, bị đơn về mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là để thực hiện đặt cọc để mua các diện tích đất của anh H, chị T là tình tiết không phải chứng minh. Vì vậy xác định nguyên đơn, bị đơn ký kết hai hợp đồng trong đó hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> trị giá là 15 triệu đồng nhưng thực tế là để đặt cọc 900 triệu đồng để mua các diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 390 tờ bản đồ 08 (đất ở), diện tích 1168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 8 (đất vườn tạp), diện tích 1075m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 145 tờ bản đồ 8 (đất ao) thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T. Tuy nhiên hai bên không có việc giao nhận 15 triệu đồng tiền mặt cũng như không có giao nhận số tiền 900 triệu đồng. Như vậy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> với giá 15 triệu đồng là để che giấu hợp đồng đặt cọc với giá 900 triệu đồng mà thực tế không có việc đặt cọc số tiền mặt là 900 triệu đồng. Do các bên không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất của vợ chồng anh chị Hảo Tâm nữa nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> không thể hiện đúng ý chí của các bên ký kết. Căn cứ điều 124 Bộ luật Dân sự, có căn cứ để tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai. Theo quy định của điều 124 BLDS “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đặt cọc số tiền 900 triệu đồng, hai hợp này có liên quan chặt chẽ đến nhau nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì trong trường hợp này hợp đồng đặt cọc cũng vô hiệu.

Mặt khác, theo công văn số 25 ngày 11/01/2023 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh C, vợ chồng anh H chị T đang nợ Ngân hàng số tiền 1.836.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất số BE 547569 cấp ngày 14/06/2011 và Quyền sử dụng đất số BE 547570 cấp ngày 14/6/2011 mang tên anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T. Kể từ khi anh Hảo chị Tâm vay tiền Ngân hàng anh chị chưa rút bất kỳ tài sản thế chấp nào ra khỏi ngân hàng. Như vậy quá trình thực hiện hợp đồng anh chị H T cũng không thực hiện đúng cam kết đã ký trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh H và chị T.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại điều 131 Bộ luật Dân sự thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa 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 cho nhau những gì đã nhận*". Theo như đã phân tích ở trên: Nguyên đơn, bị đơn không có thực tế giao nhận tiền mà chỉ có thống nhất đặt cọc bằng quyền sử dụng đất. Hiện nay diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> đã được đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng anh chị H , nên cần buộc anh chị H T phải trả lại cho chị Trang quyền sử dụng diện tích đất trên.

Xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn, bị đơn đều tự nguyện thống nhất thỏa thuận trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc nên xác định lỗi là như nhau.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường tổng số tiền là 320 triệu đồng. Bị đơn đã cung cấp được các hóa đơn gồm các hóa đơn, giấy biên nhận thanh toán các chi phí đập bỏ, xây dựng, mua sắm lễ điện tâm linh, tổng số tiền là 250.265.000đ, ngoài ra bị đơn không cung cấp được tài liệu nào khác. Xét thấy trong hợp đồng đặt cọc, các nội dung thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, không có thỏa thuận nào yêu cầu các bên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc phải đập bỏ hoặc xây dựng cải tạo công trình trên đất. Mặt khác nguyên đơn và bị đơn mới ký kết hợp đồng đặt cọc và chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất của anh Hảo chị Tâm nên việc bị đơn tự nguyện đập và xây dựng lại điện thờ, nguyên đơn tự nguyện mua ngan, thả cá, phát dọn không phải là hậu quả trực tiếp của việc ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup>. Do vậy ý kiến về yêu cầu về bồi thường thiệt hại trên của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ xét thấy là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. 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 Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 271, Điều 273; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ 12, địa chỉ tổ 7, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai giữa người chuyển nhượng là Đỗ Thị Huyền T và người nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T công chứng tại Văn Phòng công chứng Hoàng Liên số công chứng 2019, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30/12/2021 là vô hiệu; Hợp đồng đặt cọc giữa người đặt cọc là chị Đỗ Thị Huyền T và người nhận cọc là anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T công chứng tại Văn Phòng công chứng H số công chứng 2020, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30/12/2021 là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Trọng H và chị Bùi Thị Thanh T phải trả cho chị Đỗ Thị Huyền T quyền sử dụng diện tích đất 948,1m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ 7, phường B, thành

phố Lào Cai, có tứ cận như sau: Phía Tây tiếp giáp với thửa đất 28, tờ bản đồ 12 ((Do hộ ông Lê Văn Căn quản lý, sử dụng); Phía Bắc giáp thửa 29, tờ bản đồ 12 (Do hộ ông Nguyễn Văn Thành quản lý, sử dụng); Phía Đông giáp thửa 31, tờ bản đồ 12 (Do hộ ông Hoàng Quốc Trung quản lý, sử dụng); Phía Nam giáo đường nhựa (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022).

Nguyên đơn chị Đỗ Thị Huyền T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

3. Về án phí: Anh H và chị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị Đỗ Thị Huyền T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001729 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Lào Cai.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND thành phố Lào Cai;
- Chi cục THADS Tp Lào Cai;
- Các đương sự (6)
- Lưu HS; TA.

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

**Hà Thị Anh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Văn Ngân   Vũ Thị Hòa**

**Hà Thị Anh**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND thành phố Lào Cai;
- Chi cục THADS Tp Lào Cai;
- Các đương sự (6)
- Lưu HS; TA.

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

**Hà Thị Anh**