

**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 16/2021/DS-ST;

Ngày 15-08-2021

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng  
Quyền sử dụng đất”

**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 toà: Bà Đỗ Thị Thanh Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Ngân

2. Bà Vũ Thị Hòa

***Thư ký phiên toà:*** Ông Nhâm Đình Mạnh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố L.

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

Ngày 03/08/2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2021/TLST – DS ngày 04 tháng 03 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15 /2021/QĐST - DS ngày 25 tháng 05 năm 2021; Quyết định ngưng phiên tòa số: 02/2021/QĐNPT – DS ngày 18 tháng 06 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2021/QĐST- DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Trương Đức H

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh L(Có mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Quốc T

Địa chỉ: Vũ Quốc TThượng 1, xã Đồng Tuyển, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Có mặt tại phiên tòa).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Nguyễn Thành N

Địa chỉ: Thôn C , xã Đ, thành phố L, tỉnh L. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố L,tỉnh L(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn Đ

Địa chỉ: Số nhà 006, đường Nhạc Sơn, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Vắng mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện, bản tự khai quá trình tố tụng tại Tòa án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Đức H trình bày:**

Ngày 12/02/2019 ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T có thỏa thuận với nhau về việc mua bán 02 diện tích đất vườn tạp gồm: Một diện tích đất vườn tạp có chiều dài 20m, chiều rộng 2m và một diện tích đất vườn tạp có chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m giáp về phía bên kia mép đường sau nhà anh Vũ Thành Nam con ông Vũ Quốc T. Hai bên có viết giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp, trong giấy có thỏa thuận tổng số tiền mua đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông Trương Đức H đưa trước 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), gia đình ông Vũ Quốc T tạo điều kiện để làm mọi thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Đức H, trong giấy thỏa thuận ông Vũ Quốc T xác nhận về việc đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Khoảng 15 tháng sau kể từ ngày viết giấy thỏa thuận mua bán đất thì ông Vũ Quốc T nói không bán nữa, ngày 02/04/2020 ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T đã làm giấy biên nhận thống nhất không mua bán nữa đối với mảnh đất có diện tích chiều dài 20m chiều rộng 2m. Trong giấy biên nhận có ghi ông Trương Đức H trả lại cho ông Vũ Quốc T phần diện tích đất có chiều dài 20m, chiều rộng 2m, đối với phần diện tích đất trả lại thì ông Trương Đức H chưa sử dụng gì trên diện tích đất đó và trả lại cho ông Vũ Quốc T. Đồng thời ông Vũ Quốc T trả lại cho ông Trương Đức H số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) còn lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) ông Vũ Quốc T chưa trả cho ông Trương Đức H. Việc giao nhận số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) có ông Nguyễn Văn Đ ở tại số nhà 006, đường Nhạc Sơn, phường K, thành phố L làm chứng. Nhiều lần ông Trương Đức H yêu cầu ông Vũ Quốc T phải trả cho ông số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nhưng ông Vũ Quốc T vẫn không trả.

Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2021 trong đơn khởi kiện ông Trương Đức H yêu cầu ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng) là số tiền đã trả để mua diện tích đất chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m mà ông Vũ Quốc T đã xây tường rào để nuôi gà yêu cầu ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H tiền lãi là 3% trên tháng kể từ ngày 12/02/2019 cho đến nay. Đến ngày 20/04/2021 ông Trương Đức H có nộp cho Tòa án bản tự khai bổ sung về việc không yêu cầu ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H số tiền lãi, ông Trương Đức H chỉ đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Quốc T phải thanh toán cho ông số tiền còn lại là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

**Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021 và tại phiên tòa ông Vũ Quốc T trình bày:**

Ngày 12/02/2019 ông Vũ Quốc T và ông Trương Đức H có thỏa thuận với nhau về việc mua bán hai mảnh vườn tạp một mảnh có chiều dài 20m chiều rộng 2m và một mảnh nhỏ chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m giáp đất sau nhà anh Vũ Thành Nam. Hai bên có viết giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp, trong giấy có thỏa thuận tổng số tiền mua đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông Trương Đức H đưa trước 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), gia đình ông Vũ Quốc T tạo điều kiện để làm mọi thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Đức H, trong giấy thỏa thuận ông Vũ Quốc T xác nhận về việc đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), mảnh nhỏ là đất vợ chồng ông Vũ Quốc T đã cho con trai là anh Vũ Thành Nam (Ông Vũ Quốc T cho bằng miệng, không có hợp đồng tặng cho và chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thực tế anh Vũ Thành Nam là người thỏa thuận bán cho ông Trương Đức H mảnh nhỏ đó với giá là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) nhưng thỏa thuận viết chung vào một giấy mua bán cùng mảnh của ông Vũ Quốc T, sau khi thỏa thuận xong ông Vũ Quốc T là người nhận tiền và đã đưa lại cho con trai ông Vũ Quốc T là anh Vũ Thành Nam số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trong giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp ông Vũ Quốc T ký và viết rõ họ tên còn vợ ông Vũ Quốc T là bà Nguyễn Thị H thì có viết tên Hồng vào. Ông Vũ Quốc T cho rằng giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp ngày 12/02/2019 giữa ông Vũ Quốc T và ông Trương Đức H bản gốc ông Vũ Quốc T đã nhận lại từ ông Trương Đức H và đánh mất nay chỉ còn bản pho to. Đến nay ông Trương Đức H khởi kiện buộc ông Vũ Quốc T phải trả số tiền là 20.000.000đ thì ông Vũ Quốc T không nhất trí, vì số tiền đó ông Trương Đức H thỏa thuận mua bán với con trai ông Vũ Quốc T là anh Vũ Thành Nam và ông Vũ Quốc T là người nhận tiền, sau đó ông Vũ Quốc T đã đưa lại số tiền đó cho anh Vũ Thành Nam. Quan điểm của ông Vũ Quốc T khi nào ông Trương Đức H tháo dỡ phần mái hiên lợp trên diện tích đất đó và trả lại nguyên trạng đất như ban đầu thì anh Vũ Thành Nam sẽ trả cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ông Vũ Quốc T yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/02/2019 giữa ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H và ông Trương Đức H đã ký kết là vô hiệu.

**Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Thành Nam trình bày:**

Năm 2017 anh Vũ Thành Nam có thỏa thuận bán cho ông Trương Đức H một mảnh đất vườn tạp có diện tích là 100m<sup>2</sup>, phía bên phải giáp đất nhà ông Tú, bên trái giáp đất nhà ông Vũ Quốc T đằng sau giáp đồi, đằng trước là đường đi có chiều dài 5m rộng 4m với giá là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) nhưng là đất bố mẹ anh Vũ Thành Nam cho anh Vũ Thành Nam nhưng anh Vũ Thành Nam chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vậy ông Vũ Quốc T và bà Nguyễn Thị H là người đứng ra làm giấy mua bán và bàn giao đất theo thỏa thuận cho ông Trương Đức H. Đến năm 2019 ông Trương Đức

H có vào bàn với vợ chồng anh Vũ Thành Nam muốn mượn đường đi trước cửa nhà ông Trương Đức H là mảnh có chiều dài 5m, chiều rộng 4m cho đủ diện tích để ông Trương Đức H đủ diện tích đi làm thủ tục tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Trương Đức H có thỏa thuận mua thêm của ông Vũ Quốc T diện tích đất có chiều rộng 2m, dài 20m nhưng vợ chồng anh Vũ Thành Nam không đồng ý cho ông Trương Đức H. Hoạch mượn diện tích đất là đường đi đó, và anh Vũ Thành Nam nói muốn sử dụng thì phải mua chứ không cho mượn và ông Trương Đức H đã đồng ý mua cả hai mảnh của ông Vũ Quốc T và của anh Vũ Thành Nam, ông Trương Đức H thống nhất giá là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) ông Trương Đức H đưa trước là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) trong đó 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) là tiền đặt cọc để mua mảnh đất rộng 2m dài 20 của ông Vũ Quốc T, còn lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là trả tiền mua mảnh đất nhỏ có chiều dài 5m rộng 4m của anh Vũ Thành Nam. Giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp ngày 12/2/ 2019 anh Vũ Thành Nam không là người ký và cũng không là người nhận tiền trực tiếp từ ông Trương Đức H, sau đó ông Vũ Quốc T có đưa lại cho anh Vũ Thành Nam số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Đến nay ông Trương Đức H khởi kiện buộc ông Vũ Quốc T phải trả số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là không đúng, anh Vũ Thành Nam yêu cầu ông Trương Đức H tháo dỡ phần mái đã lợp sang phần đất đã thỏa thuận mua của anh Vũ Thành Nam trả lại nguyên trạng đất ban đầu thì anh Vũ Thành Nam trả lại cho ông Trương Đức H số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Anh Vũ Thành Nam yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 12/02/2019 giữa ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H và ông Trương Đức H vô hiệu.

**Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Ngày 12/2 2019 chồng bà Nguyễn Thị H là ông Vũ Quốc T, con trai bà Nguyễn Thị H là Vũ Thành Nam và ông Trương Đức H có thỏa thuận với nhau về việc bán thêm cho ông Trương Đức H 02 mảnh đất vườn tạp một mảnh có chiều dài 20m chiều rộng 2m và một mảnh nhỏ chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m giáp đất sau nhà anh Vũ Thành Nam, mảnh nhỏ là đất vợ chồng bà Nguyễn Thị H đã cho anh Vũ Thành Nam để làm lối đi chung (Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Quốc T cho bằng miệng, chưa có làm hợp đồng tặng cho, chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và anh Vũ Thành Nam là người thỏa thuận miệng bán cho ông Trương Đức H mảnh nhỏ có chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m với giá là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) nhưng thỏa thuận viết chung vào một giấy mua bán cùng mảnh của vợ chồng bà Nguyễn Thị H. Tổng cả hai mảnh là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) ông Trương Đức H đưa trước 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) trong đó 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) là tiền đặt cọc mảnh của vợ chồng bà Nguyễn Thị H, còn số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là tiền ông Trương Đức H mua mảnh nhỏ của anh Vũ Thành Nam, sau khi thỏa thuận xong ông Vũ Quốc T là người nhận

tiền và ông Vũ Quốc T đã đưa lại cho anh Vũ Thành Nam số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Một thời gian sau vợ chồng bà Nguyễn Thị H nói chuyện lại với ông Trương Đức H về việc không bán đất như đã thỏa thuận nữa thì ông Vũ Quốc T trả lại cho ông Trương Đức H số tiền đặt cọc 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T đã làm giấy biên nhận thống nhất không mua bán nữa đối với mảnh đất có diện tích chiều dài 20m chiều rộng 2m. Trong giấy biên nhận có ghi ông Trương Đức H trả lại cho ông Vũ Quốc T phần diện tích đất có chiều dài 20m, chiều rộng 2m, đối với phần diện tích đất trả lại thì ông Trương Đức H chưa sử dụng gì trên diện tích đất đó và trả lại cho ông Vũ Quốc T. Đồng thời ông Vũ Quốc T trả lại cho ông Trương Đức H số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) còn số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) thì anh Vũ Thành Nam sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Đức H và ông Trương Đức H phải trả lại diện tích đất đang sử dụng của anh Vũ Thành Nam.

Đối với giấy thỏa thuận ngày 12/2/2019 sau khi thỏa thuận không mua bán đất nữa chúng tôi thỏa thuận trả lại tiền cho ông Trương Đức H thì ông Trương Đức H đã đưa lại giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 12/02/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H bản gốc nhưng đến nay vợ chồng bà Nguyễn Thị H đã đánh mất, ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H và ông Hoạch chỉ còn bản pho to mà ông Trương Đức H đã nộp tại tòa án. Đến nay ông Trương Đức H khởi kiện buộc ông Vũ Quốc T phải trả số tiền là 20.000.000đ bà Nguyễn Thị H không nhất trí, vì số tiền đó ông Trương Đức H mua bán với anh Vũ Thành Nam và ông Vũ Quốc T là người nhận tiền sau đó ông Vũ Quốc T đã đưa lại số tiền đó cho anh Vũ Thành Nam, khi nào ông Trương Đức H tháo dỡ phần mái hiên lợp trên đất của anh Vũ Thành Nam thì anh Vũ Thành Nam sẽ trả cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị H yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vườn tap ngày 12/02/2019 giữa ông Trương Đức H, ông Vũ Quốc T và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

**Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:**

Ngày 02/04/2020 ông Nguyễn Văn Đ có đi cùng ông Trương Đức H vào nhà ông Vũ Quốc T, ông Nguyễn Văn Đ đã chứng kiến việc Vũ Quốc T trả cho ông Trương Đức H số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) là tiền mua đất nhà ông Vũ Quốc T còn lại số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) ông Vũ Quốc T nói để con trai ông Vũ Quốc T trả cho ông Trương Đức H, ông Nguyễn Văn Đ chỉ được chứng kiến việc ông Vũ Quốc T trả tiền cho ông Trương Đức H còn việc mua bán đất giữa ông Vũ Quốc T và ông Trương Đức H như thế nào ông Nguyễn Văn Đ không biết và không được chứng kiến. Ngày 29/10/2020 ông Nguyễn Văn Đ gửi Tòa án giấy xác nhận về việc ông Nguyễn Văn Đ chứng kiến việc ông Vũ Quốc T trả số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) cho ông Trương Đức H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tố tụng được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, anh Vũ Thành Nam vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/2/2019 giữa ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng)

Buộc ông Trương Đức H trả lại cho hộ ông Vũ Quốc T diện tích đất có đặc điểm như sau: Tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 16,25m<sup>2</sup>, chiều dài là 3,2m; chiều rộng là 5,08m. Vị trí đất tại Vũ Quốc TThượng 1, xã Đồng Tuyển, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Ông Trương Đức H phải tháo dỡ mái lợp bằng Pro xi măng có cây chống bằng gỗ và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và áp dụng pháp luật: Nguyên đơn ông Trương Đức H khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án thu thập chứng cứ xác định số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) ông Trương Đức H đề nghị tòa án giải quyết buộc ông Vũ Quốc T phải trả xuất phát từ việc ông Trương Đức H, ông Vũ Quốc T và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn tạp. Vì vậy tòa án nhân dân thành phố L xác định vụ án này mối quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn trong vụ án là ông Vũ Quốc T có địa chỉ và sinh sống tại Vũ Quốc TThượng 1, xã Đồng Tuyển, thành phố L, tỉnh Lào Cai vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trương Đức H, người liên quan anh Vũ Thành Nam, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị tòa án không tiến hành hòa giải do đó đây là vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, anh Vũ Thành Nam có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về phạm vi xét xử: Nguyên đơn trong vụ án này ông Trương Đức H khởi kiện đòi bị đơn ông Vũ Quốc T thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền từ việc chấm dứt hợp đồng. Bị đơn ông Vũ Quốc T cũng không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Các đương sự không có ai yêu cầu công nhận hợp đồng này là hợp pháp, chỉ có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận). Như vậy, phạm vi giải quyết của vụ án chỉ là nghĩa vụ trả tiền của ông Vũ Quốc T cho ông Trương Đức H và ông Trương Đức H tháo phải tháo dỡ tài sản trên đất của ông Vũ Quốc T. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa các thành viên trong hộ của ông Vũ Quốc T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 12/2/2019 ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T lập “*Giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp*” có nội dung ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Trương Đức H 02 mảnh đất, một mảnh đất có diện tích đất vườn tạp có chiều dài 20m, chiều rộng 2m và một mảnh đất vườn tạp có chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của các bên, không có công chứng, chứng thực. Ông Trương Đức H đã giao số tiền 50.000.000 cho ông Vũ Quốc T. Đến ngày 02/4/2020 hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đối với phần đất có chiều dài 20m, chiều rộng 02m, ông Vũ Quốc T trả lại cho ông Trương Đức H số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) là tiền đặt cọc mua mảnh đất vườn tạp có chiều dài 20m, chiều rộng 2m.

Nay ông Trương Đức H yêu cầu ông Vũ Quốc T phải trả cho ông số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng). Ông Vũ Quốc T không đồng ý trả tiền vì cho rằng số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng) là tiền mua thửa đất có chiều rộng 5m, dài 4m là do ông Trương Đức H thỏa thuận mua bán với anh Vũ Thành Nam do đó ông Trương Đức H phải trả lại đất cho anh Vũ Thành Nam và anh Vũ Thành Nam sẽ trả lại ông Trương Đức H số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) đồng thời ông Vũ Quốc T có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/2/2019 giữa ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

[3] Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận, trên thực tế ngày 12/2/2019 giữa ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H

có lập giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp. Sau khi ông Trương Đức H trả lại cho ông Vũ Quốc T thửa đất có chiều dài là 20m, chiều rộng 2m thì ông Vũ Quốc T đã nhận lại giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp ngày 12/2/2019 và đã làm mất giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp bản gốc, hiện nay các bên chỉ còn giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp bản bản phô tô. Các đương sự xác nhận nội dung và hình thức của giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp bản phô tô là đúng so với bản gốc. Ông Vũ Quốc T cho rằng đối với phần đất có diện tích đất có chiều rộng 5m, dài 4m ông ký kết thay cho anh Vũ Thành Nam vì phần đất này ông đã cho anh Vũ Thành Nam, tuy nhiên ông Vũ Quốc T và anh Vũ Thành Nam không có chứng cứ chứng minh là anh Vũ Thành Nam nhờ ông Vũ Quốc T chuyển nhượng hộ trong khi nội dung “*Giấy thỏa thuận mua bán đất vườn tạp*” không thể hiện có sự tham gia của anh Vũ Thành Nam mà chỉ có ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H là người bán và ký tên và phía nguyên đơn cũng không thừa nhận là có thỏa thuận mua bán đất vườn tạp với anh Vũ Thành Nam. Do đó có cơ sở xác định giữa ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn tạp ngày 12/2/2019 giữa ông Trương Đức H, ông Vũ Quốc T và bà Nguyễn Thị H, các bên viết tay với nhau chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Trong vụ án này, không bên nào đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/2/2019 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Qua xem xét và đo đạc thực tế, diện tích đất các bên chuyển nhượng có tổng diện tích thực tế là 16,25m<sup>2</sup>, chiều dài là 3,2m; chiều rộng là 5,08m. Vị trí đất tại Vũ Quốc TThượng 1, xã Đồng Tuyển, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Trên đất có 01 mái lợp bằng Proximăng có cây chống bằng gỗ do ông Trương Đức H xây dựng được nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Quốc T.

[6] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông Vũ Quốc T trả lại cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000 đồng, ông Trương Đức H phải trả lại ông Vũ Quốc T diện tích đất nhận chuyển nhượng đồng thời ông Trương Đức H phải tháo dỡ mái



lợp bằng Proximăng có cây chống bằng cây gỗ trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xét thấy cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất các bên chuyển nhượng theo giấy mua bán có chiều dài là 5m, chiều rộng là 4m. Vì vậy Tòa án ra thông báo cho nguyên đơn về việc nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhưng nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ. Tòa án nhân dân thành phố L đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) và ban hành quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số: 12/2021/QĐ –XXTĐTC ngày 9/7/2021 theo quy định tại Điều 97 và Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn ông Trương Đức H và bị đơn ông Vũ Quốc T mỗi người phải chịu 750.000đ (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đức H

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/2/2019 giữa ông Trương Đức H và ông Vũ Quốc T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc ông Vũ Quốc T phải trả cho ông Trương Đức H số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Trương Đức H trả lại cho hộ ông Vũ Quốc T diện tích đất có đặc điểm như sau: Tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 16,25m<sup>2</sup>, chiều dài là 3,2m; chiều rộng là 5,08m. Vị trí đất tại Vũ Quốc TThượng 1, xã Đồng Tuyển, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Ông Trương Đức H phải tháo dỡ mái lợp bằng Pro xi măng có cây chống bằng cây gỗ đã xây dựng trên đất và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

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 tiếp tục 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 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trương Đức H phải chịu 750.000đ (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*); ông Vũ Quốc T phải chịu 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tòa án nhân dân thành phố L đã tạm ứng số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Trương Đức H, ông Vũ Quốc T có trách nhiệm hoàn trả lại tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mỗi người là 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) cho Tòa án nhân dân thành phố L.

3. Về án phí: Buộc ông Vũ Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Trương Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời 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, quyết định được thi hành theo qui 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 án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND TP Lào Cai;
- Đương sự(4);
- THA DS;
- Lưu TA, VP, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Thị Thanh Hương**

