

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO YÊN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST

Ngày 23/9/2020

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu
và giải quyết hậu quả pháp lý”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO YÊN, 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:

1. Bà Đinh Thị Út;

2. Ông Trần Trung Kiên;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quốc Vương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trinh- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 về việc kiện “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L và bà Đỗ Thị H

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Dương Ngọc T (văn bản ủy quyền ngày 19/6/2020)

Địa chỉ: Bản M, xã T, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Ly Seo D

Địa chỉ: Thôn 9 V, xã Th, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn thị H; ông Hoàng Trung H

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Hoàng Trung H (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020)

Địa chỉ: Thôn P1, xã L, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Người đại diện theo pháp luật: Tiết Văn T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện B

Địa chỉ: Tổ B, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn H - sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Chị Hoàng Thị H - sinh năm 1989

Địa chỉ: Bản M, xã T, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt

- Chị Cư Thị S.

Địa chỉ: Thôn 9 V, xã Th, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Dương Ngọc T trình bày nội dung như sau: Ngày 26/12/2003 Gia đình bà Đỗ Thị H, ông Hoàng Văn L được UBND huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00082, số 1023, số 1026 cấp cho hộ ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H các thửa đất trong đó có hai thửa đất ruộng là thửa số 65, tờ bản đồ 11, diện tích 346,8m² và thửa đất số 72, tờ bản đồ 11, diện tích 1651,3m² có địa chỉ tại: bản K, xã L, huyện B. Đến năm 2018 do cần vốn để phát triển kinh tế nên bà H ông L đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ trên để vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Bảo Yên, số tiền 150.000.000 đồng, đến nay còn nợ lại là 110.000.000 đồng.

Ngày 29/8/2019, do hoàn cảnh khó khăn nên bà Đỗ Thị H đã nhờ bà Đoàn thị H, địa chỉ bản P, xã L, huyện B xem có ai có nhu cầu mua ruộng thì giới thiệu, sau đó bà Đoàn thị H đã giới thiệu ông Ly Seo D, địa chỉ tại thôn 9 V, xã Th, huyện B đang có nhu cầu mua ruộng. Do không nhận thức được hai thửa đất ruộng trên là tài sản chung của hộ gia đình nên bà Đỗ Thị H đã tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Ly Seo D hai thửa đất ruộng là thửa số 65, tờ bản đồ 11, diện tích 346,8m²; thửa đất số 72, tờ bản đồ 11, diện tích 1651,3m² với giá 82.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng. Việc viết giấy chuyển nhượng và giao tiền cho các bên đều do bà Đoàn thị H đứng ra làm hộ. Khi các bên thống nhất mua bán không có mặt ông trưởng bản và không có sự chứng kiến của đại diện UBND xã L. Giấy tờ này là do bà Đoàn thị H xin xác nhận. Sau khi viết giấy chuyển nhượng cho anh D, anh D đề nghị làm thủ tục sang tên bìa đỏ nhưng các thành viên trong gia đình bà H, ông L không nhất trí. Đến ngày 20/01/2020 anh D đã bán lại số đất ruộng trên cho bà Đoàn thị H với số tiền 115.000.000 đồng. Hiện nay gia đình bà H ông L vẫn đang trực tiếp cày cấy quản lý hai thửa đất ruộng trên. Gia đình bà H ông L cũng nói chuyện với gia đình bà Đoàn thị H để thỏa thuận chuộc lại ruộng đất nhưng gia đình bà H không đồng ý và yêu cầu phải trả số tiền quá cao. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng hai thửa đất ruộng trên giữa bà Đỗ Thị H và ông Ly Seo D ngày 29/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh D và bà Đoàn thị H ngày 20/01/2020 là vô hiệu. Ông L và bà H sẽ có trách nhiệm trả cho anh Ly Seo D và vợ là Cư Thị S số tiền 82.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn anh Ly Seo D trình bày:

Ngày 29/8/2019 anh và bà Đỗ Thị H có thỏa thuận mua bán hai thửa đất là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 01, diện tích 346,3m² và thửa đất số 72, diện tích 1651,3m² với giá thực tế là 82.000.000 đồng nhưng ghi trong giấy tờ là 60.000.000 đồng. Số tiền dùng để mua đất là tiền chung của anh và vợ là Cư Thị S. Tất cả thủ tục giấy tờ anh đều nhờ bà Đoàn thị H thực hiện. Anh D đưa cho bà Đoàn thị H tổng cộng 100 triệu đồng gồm 82 triệu đồng tiền trả cho bà Đỗ Thị H còn lại 18 triệu đồng là tiền phí môi giới trả cho bà Đoàn thị H. Số tiền 100.000.000 đồng là tiền chung của anh và vợ anh Cư Thị S. Sau khi mua bán xong anh D yêu cầu bà Đỗ Thị H phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng bà Đỗ Thị H bảo bìa đỏ đang thế chấp vay tiền trong ngân hàng nên yêu cầu anh D phải đưa thêm 100.000.000 đồng nữa. Do không làm thủ tục chuyển nhượng được nên đến ngày 20/01/2020 bán lại cho bà Đoàn thị H hai thửa đất ruộng trên với giá 115.000.000 đồng. Đến nay, ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên là vô hiệu. Anh D không nhất trí và không có liên quan gì nữa, vì anh đã bán lại ruộng cho bà Đoàn thị H và nhận lại số tiền 115 triệu đồng.

Ý kiến chị Cư Thị S: Nhất trí với ý kiến trình bày của anh D.

Ý kiến của người có quyền lợi liên quan chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Văn H nhất trí với ý kiến của anh Dương Ngọc T.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn thị H, ông Hoàng Trung H thống nhất trình bày: Bà H xác nhận là người giới thiệu cho anh D và bà Đỗ Thị H chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 01, diện tích 346,3m² và thửa đất số 72, diện tích 1651,3m². Bà là người viết giấy tờ chuyển nhượng và là người làm các thủ tục xác nhận tại UBND xã L. Hợp đồng ngày 29/8/2019 anh D và bà Đỗ Thị H thống nhất mua bán hai thửa đất ruộng với giá thực tế là 82 triệu đồng, nhưng trên giấy tờ ghi là 60 triệu đồng. Sau khi mua bán xong do anh D không làm được thủ tục chuyển nhượng nên ngày 20/01/2020 anh D đã đề nghị bán lại cho vợ chồng bà Đoàn thị H, ông Hoàng Trung H hai thửa đất ruộng trên với giá 115.000.000 đồng. Đến nay, bà Đỗ Thị H và ông Hoàng Văn L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, bà Đoàn thị H và ông Hoàng Trung H cũng nhận thấy việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật nên nhất trí tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Đề nghị anh Dìn và chị Sáo có trách nhiệm trả lại cho ông bà số tiền 115.000.000 đồng, ngoài ra ông bà không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai đại diện của ngân hàng Agribank trình bày: Ngày 26/10/2018 theo nhu cầu vay vốn của bà Đỗ Thị H để hoạt động sản xuất kinh doanh nên Ngân hàng nông nghiệp huyện Bảo Yên ký kết hợp đồng tín dụng số 8808LAV 201803/42/HĐTĐ với bà Đỗ Thị H, nội dung cho bà Đỗ Thị H vay số tiền là 150.000.000 đồng, lãi suất là 10,5%/năm, thời hạn trả nợ đến 2021. Khi thực hiện thủ tục cho vay vốn đối với gia đình bà Đỗ Thị H, Ngân hàng đã tiến hành thủ

tục lưu kho giấy chứng nhận QSDĐ số X743663 được UBND huyện Bảo Yên cấp ngày 26/12/2003. Đến nay gia đình bà Hoan đã trả được 40.000.000 đồng, còn nợ lại là 110.000.000 đồng. Việc bà Đỗ Thị H tự ý chuyển nhượng hai thửa đất ruộng là Thửa số 65, tờ bản đồ 11, diện tích 346,8m² và thửa đất số 72, tờ bản đồ 11, diện tích 1651,3m², diện tích đất đã được UBND huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận QSDĐ số X743663 cho anh Ly Seo D, địa chỉ thôn 9 V, xã T, huyện B vào ngày 29/8/2019 và anh Ly Seo D lại chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Đoàn thị H, địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện Bn vào ngày 20/01/2020 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do vậy, đến nay ông L, bà H đề nghị Tòa án tuyên bố hai hợp đồng mua bán chuyển nhượng hai thửa đất ruộng trên là vô hiệu, quan điểm của Ngân hàng là nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên quan điểm, ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên: 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 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 147, Điều 157, điều 165; Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 212, Điều 218, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/8/2019 giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2020 giữa anh Ly Seo D và bà Đoàn thị H 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 và án phí 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, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa không có ý kiến yêu cầu xem xét vấn đề gì về thủ tục tố tụng. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Đỗ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý”. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên theo khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án: Ngày 29/8/2019 bà Đỗ Thị H có chuyển nhượng cho anh Ly Seo D hai thửa đất ruộng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 01, diện tích 346,3m² và thửa đất số 72, diện tích 1651,3m² với giá thực tế chuyển nhượng là 82.000.000 đồng. Do hai bên không thực hiện được thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ nên ngày 20/01/2020 anh Ly Seo D chuyển nhượng lại hai thửa đất ruộng trên cho bà Đoàn thị H với giá là 115.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của các bên và được các bên thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định có hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập là: Hợp đồng giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D ngày 29/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Ly Seo D và bà Đoàn thị H ngày 20/01/2020 theo Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2020:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2020 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2020 đều có chữ ký và xác nhận của UBND xã L. Tuy nhiên tại các bản tự khai và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận các bên thống nhất thỏa thuận mua bán, các thủ tục giấy tờ và xác nhận đều do bà Đoàn thị H tự thực hiện. Tại biên bản xác minh ngày 21/8/2020 UBND xã L xác nhận chữ ký, đóng dấu với mục đích hướng dẫn cho các bên làm thủ tục chứng thực hợp đồng tại UBND xã nhưng đến nay các bên chưa thực hiện. Tại UBND xã không có hồ sơ chứng thực các hợp đồng nói trên. Như vậy hợp đồng trên chưa thực hiện đúng thủ tục 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 và điều 36 Nghị định 23 ngày 16/02/2015 của chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch. Vì vậy có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2020 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/8/2019 giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D: Căn cứ vào hồ sơ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Yên và văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cung cấp thì diện tích đất chuyển nhượng gồm: hai thửa đất ruộng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 01, diện tích 346,3m² và thửa đất số 72, diện tích 1651,3m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X743663, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082, 1023, 1026, do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp ngày 26/12/2003 cho

hộ ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H. Tại thời điểm cấp đất năm 1997 hộ gia đình ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H gồm có ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H, chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Văn H. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2019 chỉ có bà Đỗ Thị H ký tên. Quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Văn H đều khai về việc không nhất trí việc chuyển nhượng và không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa anh D khai không được gặp ông L, anh H, chị H để thống nhất thỏa thuận. Như vậy việc bà Đỗ Thị H tự ý chuyển nhượng hai thửa đất ruộng trên mà không được sự đồng ý của ông Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Văn H là vi phạm quy định tại Điều 212, Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra năm 2018 bà Đỗ Thị H vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bảo Yên số tiền 150.000.000 đồng. Quá trình cho vay, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Bảo Yên thực hiện thủ tục lưu kho giấy chứng nhận QSDĐ theo khoản 3 Điều 9 Nghị định 55 ngày 09/6/2015 về Chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn. Do đó việc bà Đỗ Thị H tự ý bán hai thửa đất ruộng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2020: Anh Ly Seo D chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với hai thửa đất ruộng trên. Vì vậy anh D chưa có đủ các điều kiện chuyển nhượng theo điều 188 Luật đất đai 2013.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2019 giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2020 giữa anh Ly Seo D và bà Đoàn thị H bị vô hiệu do trái pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H là phù hợp.

[4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D ngày 29/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Ly Seo D và bà Đoàn thị H ngày 20/01/2020 bị vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D đều xác định chuyển nhượng hai thửa đất ruộng với giá 82.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Lê và bà Đỗ Thị H đều có ý kiến sẽ có trách nhiệm trả anh D, chị S số tiền 82.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy là phù hợp cần chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông Hoàng Trung H và bà Đoàn thị H yêu cầu anh Ly Seo D và chị Cư Thị S phải có trách nhiệm trả số tiền 115.000.000 đồng, HĐXX xét thấy là phù hợp cần chấp nhận.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/8/2020 xác định hai thửa đất ruộng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 01, diện tích 346,3m² và thửa đất số 72, diện tích 1651,3m² có tổng trị giá là 65.937.300 đồng. Quá trình giải quyết vụ án các đương

sự không có ý kiến gì về các thiệt hại khác phát sinh nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Hiện nay hai thửa đất ruộng trên vẫn do gia đình bà Đỗ Thị H quản lý sử dụng, đất chưa được bàn giao anh D và cũng chưa bàn giao cho bà Đoàn thị H. Do vậy bà Đỗ Thị H, ông Hoàng Văn L tiếp tục được quản lý sử dụng hai thửa ruộng đất trên.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Hoàng Văn L, bà Đỗ Thị H tự nguyện chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên không buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST. Các đương sự phải chịu án phí DSST có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điều 165; khoản 1 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 212, Điều 218, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hai hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2019 giữa bà Đỗ Thị H và anh Ly Seo D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2020 giữa anh Ly Seo D và bà Đoàn thị H vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho anh Ly Seo D, chị Cư Thị S số tiền 82.000.000 đồng (tám mươi hai triệu đồng)

Buộc anh Ly Seo D và chị Cư Thị S có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đoàn thị H và ông Hoàng Trung H số tiền 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 4.000.000 đồng.

3. Về án phí: Nguyên đơn Ông Hoàng Văn L và bà Đỗ Thị H phải chịu 4.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001830 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Yên. Ông L, bà H còn phải nộp số tiền 3.800.000 đồng.

Anh Ly Seo D, chị Cư Thị S phải chịu 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí DSST không có giá ngạch. Tổng cộng là 6.050.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được 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 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 huyện Bảo Yên
- THADS huyện Bảo Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS; TA.

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

Hà Thị Anh