

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 24/2019/DS - ST|

Ngày: 24 - 7 - 2019

V/v: Tranh chấp: "hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ; hợp đồng thuê QSDĐ;
đòi lại tài sản là QSDĐ và yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Sửu

Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Minh

Bà Bá Thị Thu Vân

Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quen - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Thyền - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2018, về việc tranh chấp: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26./2019/QĐXX-ST, ngày 10-7-2019; giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông Đặng Vĩnh Kim L, sinh năm: 1960 và ông Trương Ngọc T, sinh năm: 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm: 1932 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người đại diện theo ủy quyền phía bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, theo giấy ủy quyền ngày 07-9-2018 (có mặt).

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H - Văn phòng luật sư Nguyễn Hồng, đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm: 1968 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm: 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

6. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:*

- Bà Lê Thị N, sinh năm: 1966 (vắng mặt)
- Ông Lê Văn A, sinh năm: 1970 (có mặt)
- Ông Lê Văn H, sinh năm: 1976 (vắng mặt)
- Ông Lê Văn N, sinh năm: 1974 (vắng mặt)
- Bà Lê Thị P, sinh năm: 1967 (vắng mặt)
- Bà Lê Thị S, sinh năm: 1977 (vắng mặt)
- Bà Lê Thị T, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

Ủy quyền cho ông Lê Văn T, sinh năm: 1981 tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 07-9-2018 và ngày 10-12-2018 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24-7-2018, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T trình bày: Ngày 03-9-1998 vợ chồng ông Lê Văn M, bà Phùng Thị D sang nhượng cho ông 2 thửa đất gồm: thửa 148, diện tích 965m² đất; thửa 149, diện tích 2.925m² đất, tờ bản đồ số 15 xã Phước V giá tiền 20.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay vào ngày 03-9-1998 do ông Đặng Vĩnh Kim Linh viết, bên ông M, bà D ký vào bên người nhượng đất; ông Đặng Vĩnh Kim L ký vào bên người sang, hợp đồng chỉ lập 01 bản bên người sang đất giữ và canh tác từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp là năm 2015. Ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T yêu cầu ông Lê Văn M phải tiếp tục làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp cho các ông.

Tại bản trình bày ý kiến bổ sung này 14-6-2019 ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông với ông Lê Văn M, bà Phùng Thị D. Các ông đồng ý giao trả toàn bộ diện tích đất trên cho hộ ông M và các ông yêu cầu hộ ông M phải hoàn trả 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất năm 1998 và bồi thường hợp đồng theo giá đất thị trường hiện nay.

Bị đơn ông Lê Văn M ủy quyền cho ông Lê Văn T trình bày:

Hộ gia đình ông có 10 nhân khẩu gồm có: cha ông Lê Văn M, sinh năm: 1932; mẹ Phùng Thị D, sinh năm: 1948 (chết 2013); Bà Lê Thị N, sinh năm: 1966, ông Lê Văn A, sinh năm: 1970, ông Lê Văn H, sinh năm: 1976, ông Lê Văn N, sinh năm: 1974, bà Lê Thị P, sinh năm: 1967, bà Lê Thị S, sinh năm: 1977, bà Lê Thị T, sinh năm: 1978 và là ông Lê Văn T, sinh năm: 1981 được cấp khoảng 4.000m² đất, hiện nay thuộc thửa 148, có diện tích 965m²; thửa 149; có diện tích 2.595m², tờ bản đồ số 14 xã Phước Vinh, gia đình ông canh tác đến năm 1998 cho ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T thuê thời hạn 20 năm, từ năm 1998 đến năm 2018, giá tiền 20.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay vào ngày 05-01-1998.

Nay thời gian cho thuê đã hết các thành viên trong hộ ông (Tân) yêu cầu ông L, ông T phải trả lại diện tích đất trên cho hộ ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn (Hạnh, Lộc) trình bày: đồng ý với ý kiến của ông L và ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn (ông A) trình bày: đồng ý với ý kiến của ông T.

Hội đồng định giá xem xét hiện trạng đất và tiến hành đo đạc, định giá đất như sau: Qua đo đạc chỉnh lý thửa đất mới số 900, diện tích 1.876m²; Thửa đất số 901, diện tích 2.063m²; tổng diện tích 3.939m² (đã chỉnh lý từ thửa đất số 148, 149) từ bản đồ địa chính số 14 xã P; đất thuộc vị trí 1, giá 35.000đồng/m².

Cách tính: 35.000đồng/m² x 3.939m² x 1.1 = 151.651.500 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn; buộc hộ ông Lê Văn M phải hoàn trả 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất vào năm 1998, buộc hộ ông M phải bồi thường giá đất theo giá thị trường hiện nay 60.000.000 đồng/1sào; xét lỗi bên ông M nhiều hơn để bồi thường; buộc hộ ông M phải giao trả đủ tiền cho ông L, ông T thì ông L, ông T mới thực hiện việc giao đất cho hộ ông M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu: Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử phiên tòa dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi triệu tập, thụ lý, lấy lời khai, thu thập chứng cứ, hòa giải và các thủ tục khác cũng được thực hiện đầy đủ đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đối với nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M với ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T vô hiệu buộc hộ ông L và hộ ông T phải giao trả lại cho hộ ông Lê Văn M diện tích 3.939m² đất, buộc hộ ông M phải thanh toán tiền lại cho ông L và ông Thành số tiền tương xứng với giá đất thị trường hiện nay là 60.000.000 đồng/1sào; xét lỗi bên ông M 7 phần lỗi; bên ông L, ông T 3 phần lỗi để xét bồi thường do hợp đồng vô hiệu và buộc bên hộ ông M phải hoàn trả 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất năm 1998 cho ông Linh, ông Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử xét thấy: đây là vụ kiện tranh chấp: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

[2] Về phần thủ tục tố tụng: Tòa án tổng đạt các văn bản theo thủ tục tố tụng các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án đưa ra xét xử theo luật định.

[3] Xét trình bày của đồng nguyên đơn ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T: Ngày 03-9-1998 vợ chồng ông Lê Văn M, bà Phùng Thị D sang nhượng cho các ông 2 thửa đất gồm: thửa 148, diện tích 965m² đất; thửa 149, diện tích 2.925m² đất, từ bản đồ số 14 xã Phước Vinh giá tiền 20.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay vào ngày 03-9-1998 do ông Đặng Vĩnh Kim L viết, bên ông M, bà D ký vào bên người nhượng đất; ông Đặng Vĩnh Kim L ký vào bên người sang, hợp đồng chỉ lập 01 bản và bên người sang đất giữ và canh tác từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp là năm 2015.

Nay hộ ông Lê Văn M yêu cầu ông L và ông T giao trả lại diện tích đất trên ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T không đồng ý trả và các ông cho rằng ông Lê Văn M đã sang nhượng cho các ông. Tại phiên tòa phía nguyên đơn (ông L, ông T) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông L, ông T, buộc hộ ông Lê Văn M phải hoàn trả 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất vào năm 1998 cho các ông, buộc hộ ông M phải bồi thường giá đất theo giá thị trường hiện nay 60.000.000 đồng/1sào; xét lỗi bên ông M nhiều hơn để bồi thường; buộc hộ ông M phải giao trả đủ tiền cho các ông (L, ông T) và các ông mới đồng ý thực hiện việc giao đất cho hộ ông M.

[4] Xét lời trình bày của bị đơn: ông Lê Văn M ủy quyền cho ông Lê Văn T trình bày: Hộ gia đình ông M có 10 nhân khẩu gồm có: ông Lê Văn M, sinh năm: 1932; bà Phùng Thị D, sinh năm: 1948 (chết 2013); Bà Lê Thị N, sinh năm: 1966, ông Lê Văn A, sinh năm: 1970, ông Lê Văn H, sinh năm: 1976, ông Lê Văn N, sinh năm: 1974, bà Lê Thị P, sinh năm: 1967, bà Lê Thị S, sinh năm: 1977, bà Lê Thị T, sinh năm: 1978, ông Lê Văn T, sinh năm: 1981 được cấp khoảng 4.000m² đất, hiện nay thuộc thửa 148 có diện tích 965m², thửa 149 có diện tích 2.595m², tờ bản đồ số 14 xã Phước Vĩnh, gia đình ông canh tác đến năm 1998 cho ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T thuê thời hạn 20 năm, từ năm 1998 đến năm 2018, giá tiền 20.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay vào ngày 05-01-1998.

Nay thời gian cho thuê đã hết hộ ông M yêu cầu ông L, ông T phải trả lại diện tích đất trên cho hộ ông.

[5] Căn cứ vào các lời khai tại phiên tòa phía nguyên đơn (ông T; ông L) cho rằng phía bị đơn đã sang nhượng đất cho phía nguyên đơn vĩnh viễn và có lập hợp đồng viết tay vào ngày 03-9-1998; nhưng hợp đồng này cơ quan chức năng giám định kết luận: chữ ký cần giám định không ổn định, có nhiều thay đổi theo thời gian so với chữ ký trên các tài liệu mẫu; nên chưa đủ cơ sở để giám định.

[6] Căn cứ vào các lời khai tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng phía bị đơn cho phía nguyên đơn thuê 20 năm từ năm 1998 đến năm 2018 có lập hợp đồng viết tay vào ngày 05-01-1998 có chữ ký Đặng Vĩnh Kim L; nhưng cơ quan chức năng giám định kết luận: chữ ký trên hợp đồng này không phải do một người ký ra.

Như vậy: chứng cứ của Nguyên đơn (ông T; ông L) cung cấp là "Giấy sang nhượng đất nông nghiệp" xác lập ngày 03-9-1998 và chứng cứ phía bị đơn (ông M) cung cấp là hợp đồng xác lập ngày 05- 01-1998 không có cơ sở để xác định được giao dịch chuyển quyền giữa 2 bên là loại giao dịch cho thuê hay chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết phía nguyên đơn và phía bị đơn không yêu cầu giám định lại các hợp đồng giao dịch chuyển quyền mà các bên đã cung cấp.

[7] Vì vậy: Để có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa 2 bên là loại giao dịch gì, Tòa án đã thu thập các thông tin về giá trị đất trong thời điểm giao dịch; từ những cán bộ tham gia công tác từ thời điểm xác lập việc giao dịch chuyển quyền giữa 2 bên và những cán bộ tại địa phương công tác trong lĩnh vực đất đai để xác định giao dịch giữa 2 bên là loại giao dịch cho thuê hay chuyển nhượng để Tòa án giải quyết tranh chấp.

Theo thông tin tòa án thu thập được thì với diện tích 4000m² đất, với giá tiền giao dịch tại thời điểm năm 1998 (giá tiền 20.000.000đ) thì loại giao dịch này là loại giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chứ không phải cho thuê quyền sử dụng đất và căn cứ khoản 2 Điều 715 Bộ luật dân sự 1995 thì hợp đồng cho thuê thời hạn không được quá 3 năm; nên Hội đồng xét xử cũng cần cân nhắc khi xác định giao dịch này.

[8] Xét lời trình bày: phía nguyên đơn và phía bị đơn đã thống nhất về thời gian chuyển quyền sử dụng đất là năm 1998, diện tích đất 4000m², số tiền chuyển quyền 20.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, điểm a, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng diện tích 4.000m² đất, thuộc thửa 148, 149, tờ bản đồ số 14, xã Phước Vinh với giá 20.000.000đ giữa hộ ông Lê Văn M với các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L và Trương Ngọc T là sự thật.

Hợp đồng đầu đề có nội dung: "giấy sang nhượng đất nông nghiệp" lập ngày 03-9-1998 do phía nguyên đơn cung cấp phù hợp với số tiền và giá trị đất vào thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng vào năm 1998.

Do đó Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng lập ngày 03-9-1998 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[9] Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết 45/2005/QH 11 ngày 14-6-2005 tại điểm b hướng dẫn: Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực mà có tranh chấp xảy ra thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết do đó phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 38 luật đất đai năm 1993 để giải quyết là phù hợp.

[10] Tại hợp đồng viết tay ghi: "giấy sang nhượng đất nông nghiệp" lập ngày 03-9-1998 do phía nguyên đơn cung cấp có chữ ký của ông Lê Văn M, bà Phùng Thị D bên phần người chuyển nhượng, có chữ ký ông Đặng Vĩnh Kim L bên nhận chuyển nhượng phù hợp với số tiền và giá trị đất vào thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng từ các thông tin Tòa án đã thu thập được.

Về hình thức: không đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức của hợp đồng; về nội dung: đất hợp tác xã cấp cho hộ gia đình chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên tự lập hợp đồng viết tay sang nhượng cho nhau không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ nên làm hợp đồng vô hiệu theo Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 và mỗi bên phải chịu lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[11] Căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 quy định về hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét về nguyên nhân gây ra lỗi để làm cho hợp đồng vô hiệu là do từ khi xác lập hợp đồng ông Lê Văn M bà Phùng Thị D với ông Đặng Vĩnh Kim L tự lập hợp đồng viết tay không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hợp pháp đúng theo Luật đất đai và Bộ luật dân sự 1995 quy định là vi phạm Điều 707, không đến cơ quan chức năng thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quy định Điều 709 và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quy định Điều 712, Điều 713 nên làm cho hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy mỗi bên phải chịu một phần lỗi của hợp đồng vô hiệu này.

[12] Xét về lỗi ông Lê Văn Mười phải chịu 6 phần; ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T phải chịu 4 phần.

Xét các bên tranh chấp giá trị tài sản là đất do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải giao trả lại tài sản cho nhau.

[13] Tại biên bản định giá ngày 11-01-2019 Hội đồng định giá xem xét hiện trạng đất và tiến hành đo đạc, định giá đất như sau: Qua đo đạc chỉnh lý thửa đất mới số 900, diện tích 1.876m²; Thửa đất số 901, diện tích 2.063m²; tổng diện tích 3.939m² (đã chỉnh lý từ thửa đất số 148, 149) tờ bản đồ địa chính số 14 xã P; đất thuộc vị trí 1, giá 35.000đồng/m².

Cách tính: 35.000đồng/m² x 3.939m² x 1.1 = 151.651.500 đồng.

Đối với đất Tòa án xác minh thực tế giá đất giao dịch tại địa phương hiện nay là đất có cùng vị trí với đất đang xảy ra tranh chấp diện tích 1.000m² có giá 60.000.000 đồng; nhưng không có hợp đồng nào chứng minh là có giao dịch hợp pháp và đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực nên không có căn cứ để tính giá này.

[14] Xét các giao dịch chuyển nhượng viết tay trong quần chúng nhân dân và thông tin cung cấp từ cán bộ địa chính xã Phước Vĩnh đối với đất tương xứng vị trí giá đất của hộ ông Lê Văn Mười thì cũng có trường hợp giá giao dịch diện tích 1.000m² đất có giá 60.000.000 đồng.

Vì vậy để cân đối giá tương xứng với giá giao dịch trên thị trường hiện nay Hội đồng xét xử tính giá 47.500đ/1m², Cách tính như sau: (giá thị trường theo khảo sát giá tại địa phương do Địa chính xã cung cấp 60.000đ/1m² + giá của hội đồng định giá 35.000đ/1m² : 2)

Vậy: 47.500đ/m² x 3.939m² x 1.1 = 205.812.750 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và các ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T vô hiệu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm:

[15] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T đối với bị đơn ông Lê Văn M về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[16] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T với ông Lê Văn M vô hiệu.

[17] Buộc các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T phải giao trả cho hộ ông Lê Văn M 3.939m² đất theo trích lục bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý số 373/2019 ngày 14-03-2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N - chi nhánh huyện N.

[18] Buộc hộ ông Lê Văn Mười phải hoàn trả cho hộ ông Đặng Vĩnh Kim và ông Trương Ngọc T 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất vào năm 1998 (cụ thể ông L 10.000.000 đ; ông T 10.000.000 đ).

[19] Buộc hộ ông Lê Văn M bồi thường 6 phần lỗi do hợp đồng vô hiệu cho các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T với số tiền là 111.487.650đồng; cách tính: {[(205.812.750đ (giá trị đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 20.000.000đ (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1998) : 10] x 6} (cụ thể hộ ông Linh 55.743.825 đ; hộ ông Thành 55.743.825 đ).

[20] Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T đối với số tiền yêu cầu bồi thường do 4 phần lỗi của các ông với số tiền là 74.325.100đồng; cách tính: {[(205.812.750đ (giá trị đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 20.000.000đ (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1998) : 10] x 4}.

Tại phiên tòa hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn M phải hoàn trả 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất vào năm 1998 và xét bên ông M có lỗi nhiều hơn. buộc hộ ông M phải bồi thường giá đất theo giá thị trường hiện nay 60.000.000 đồng/1sào; buộc hộ ông Mười phải giao trả đủ tiền cho ông Linh, ông T thì ông L, ông T mới thực hiện việc giao đất cho hộ ông M.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở một phần; Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến về việc giải quyết vụ án của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[21] Về chi phí định giá: Ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T đã nộp tạm ứng 2.000.000đ chi phí định giá hết; nay Hội đồng xét xử xét thấy lỗi làm cho hợp đồng này vô hiệu là do ông Lê Văn M 6 phần; các ông Đặng Vĩnh Kim L và ông Trương Ngọc T 4 phần; nên ông M phải chịu 1.200.000đ chi phí định giá và các ông Đặng Vĩnh Kim L, ông Trương Ngọc T phải chịu 800.000đ chi phí định giá. Vậy ông M phải nộp 1.200.000đ để hoàn trả cho ông L và ông T (cụ thể mỗi người 600.000đ)

[22] Về án phí: Buộc ông Lê Văn M, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán cho yêu cầu của ông L, ông T được Tòa án chấp nhận là 6.574.382đ; cách tính: $(20.000.000đ + 111.487.650đ) \times 5\%$. Nhưng ông Lê Văn M hiện nay 87 tuổi là người cao tuổi, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[23] Buộc ông L và ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mức độ lỗi 4 phần do các ông gây nên là 3.716.255đ (cách tính: $74.325.100đ \times 5\%$) (cụ thể mỗi người phải chịu 1.858.127đ).

[24] Xét số tiền 2.155.652đ ông L, ông T nộp tạm ứng đã chi phí cấp trích lục hết và trích lục là cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp, làm căn cứ cho Tòa án giải quyết vụ án; nên căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu để chịu khoản chi phí này. Về lỗi bên ông M có lỗi nhiều hơn nên hộ ông M phải chịu 1.155.652đ; bên ông L; ông T có lỗi ít hơn nên phải chịu 1.000.000đ.

Vậy hộ ông M phải nộp 1.155.652đ để hoàn trả cho ông L và ông T (cụ thể mỗi người 577.826đ).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 146; Điều 693; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 712; Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 166; khoản 1, Điểm a. Điều 92; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 38 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 45/2005/QH 11 ngày 14/6/2005; Nghị quyết 326 UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T đối với bị đơn ông Lê Văn M về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T với ông Lê Văn M vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T với ông Lê Văn M vô hiệu.

Buộc các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L; hộ ông Trương Ngọc T phải giao trả cho hộ ông Lê Văn M 3.939m² đất theo trích lục bản đồ địa chính đo đạc chính lý số 373/ 2019 ngày 14-03-2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N - chi nhánh huyện N.

Buộc hộ ông Lê Văn M phải hoàn trả cho các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L; hộ ông Trương Ngọc T 20.000.000 đồng tiền sang nhượng đất vào năm 1998 (cụ thể hộ ông L 10.000.000đ; hộ ông T 10.000.000đ).

Buộc hộ ông Lê Văn M bồi thường 6 phần lỗi do hợp đồng vô hiệu cho các hộ ông Đặng Vĩnh Kim L; hộ ông Trương Ngọc T với số tiền là 111.487.650 đồng; cách tính: {[(205.812.750đ (giá trị đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 20.000.000đ (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1998) : 10] x 6} (cụ thể hộ ông L 55.743.825 đ; hộ ông T 55.743.825 đ).

Không chấp nhận yêu cầu của các ông Đặng Vĩnh Kim L; ông Trương Ngọc T đối với số tiền yêu cầu bồi thường do 4 phần lỗi của các ông với số tiền là 74.325.100 đồng; cách tính: {[(205.812.750đ (giá trị đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 20.000.000đ (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1998) : 10] x 4}.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20% năm; nếu không có thỏa thuận thì theo mức lãi suất 10% năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí định giá: Buộc hộ ông M phải nộp 1.200.000đ khoản tiền chi phí định giá để hoàn trả cho ông L và ông T (cụ thể: ông L 600.000đ; ông T 600.000đ)

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê văn M.

Buộc hộ ông L và hộ ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mức độ lỗi 4 phần do các ông gây nên là 3.716.255đ (cách tính: 74.325.100đ x 5%) (cụ thể: mỗi người phải chịu 1.858.127đ).

Về chi phí cấp trích lục: Buộc hộ ông M phải nộp 1.155.652đ để hoàn trả cho ông L và ông T (cụ thể: mỗi người 577.826đ).

"...trong trường hợp bản án, 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, 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 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".

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn. Báo cho những người có mặt biết quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những người vắng mặt biết quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Hộ ông Lê Văn M phải giao đủ tiền cho hộ ông L, hộ ông T thì hộ ông Đặng Vĩnh Kim L, hộ ông Trương Ngọc T phải giao đất cho hộ ông M.

Hộ ông Lê Văn M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý số 373/2019 ngày 14-3-2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N - chi nhánh huyện N).

(Hộ ông L gồm: ông Đặng Vĩnh Kim L và bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm: 1968; hộ ông T gồm: ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm: 1976).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh N;
- VKSND huyện N;
- THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đoàn Sứ