TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 16/2017/DS-ST
Ngày: 25-9-2017
V/v: Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Võ Thị Minh Nhựt**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Huỳnh Thái Thân**;
2. Bà **Hoàng Thị Xoan**.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Lê Đình Anh Vũ là thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên toà:* ông Nguyễn Văn Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2017/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Hùng S**, sinh năm: 1958; địa chỉ: 59 thôn Suối Thông C2, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Bị đơn: Ông **Lê Văn S1**, sinh năm: 1951; địa chỉ: 74 thôn Suối Thông C2, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Hoàng T**, sinh năm: 1942; địa chỉ: 123 thôn Suối Thông C2, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, ông Phạm Hùng S (ông S) cho rằng:

Năm 1996 ông mua của ông Lê Văn S1 (ông S1) 2.400m^2 đất thửa 100 tờ bản đồ số 04 xã Tu Tra. Theo giấy chứng nhận QSD đất hiện nay của ông Hoàng T (ông T) là 2.424m^2 với giá là 4,5 chỉ vàng 24K. Nguồn gốc thửa đất này của ông T. Ông S1 nói ông T đã bán thửa đất này cho ông S1. Hai bên viết giấy tay, thoả thuận việc mua bán bằng "giấy sang nhượng đất khai hoang" ghi ngày 01/2/1996. Viết giấy xong, ông

đề nghị ông S1 giao giấy mua bán giữa ông T và ông S1 cho ông. Ông S1 nói giấy bị mất trong quá trình làm nhà. Ông S1 đề nghị cùng ông đến nhà ông T để làm lại giấy mua bán đất giữa ông S1 và ông T nhưng ông T không làm. Lúc đó, do ông có nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất số 218 cạnh thửa đất 100 nên ông có biết thửa đất 100 là của ông T, giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông T và đang được thế chấp tại ngân hàng. Do tin tưởng ông S1 và ông T, thời gian đó, việc mua bán ai cũng viết giấy tay, không hiểu luật pháp nên ít khi phải đi công chứng, chứng thực. Do vậy, ông mới mua thửa đất 100 nói trên và đề nghị ông S1 phải viết vào giấy sang nhượng đất khai hoang "số diện tích trên ông sang lại của ông Hoàng T trên số thửa 100. Diện tích 2.400m^{2}". Thực tế, diện tích đất nói trên là 2.424m^{2}. Năm 2009, ông T lên phá cà phê do ông trồng trên thửa 100 nói trên. Ông có báo công an can thiệp, sau đó sự việc đã được Toà án giải quyết việc ông T phải bồi thường cho ông 72.600.000 đồng. Hiện nay, ông T có giấy chứng nhận QSD đất và đến đe doạ, tự lấy lại thửa đất nói trên. Việc ông S1 bán đất cho ông thì ông S1 phải có trách nhiệm bồi thường cho ông giá trị đất bởi hợp đồng này không thể tiếp tục thực hiện được. Ông thống nhất với giá trị đất đã được hội đồng định giá xác định. Theo biên bản định giá tài sản thì giá trị thửa đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay là 533.280.000 đồng. Ông yêu cầu ông S1 phải trả lại diện tích đất khác tương đương với thửa 100 đã bán cho ông hoặc trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, ông S cho rằng trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông S1 thì cả hai bên cùng có lỗi. Tuy nhiên lỗi phần lớn là của ông S1. Do vậy ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, xác định ông có lỗi 30% và ông S1 có lỗi 70% và buộc ông S1 phải bồi thường 70% thiệt hại dựa trên giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại đã được định giá là 533.280.000 đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2017.

Trong các lời khai và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là ông Lê Văn S1 trình bày:

Năm 1993 ông nhận chuyển nhượng thửa đất 100 nói trên của ông T giá 02 chỉ vàng 24K. Năm 1996, ông chuyển nhượng lại cho ông S với giá là 4,5 chỉ vàng 24K (có viết giấy tay). Lúc đó, ông S yêu cầu ông đưa giấy mua bán đất giữa ông với ông T. Ông nói với ông S là khi ông làm nhà thì giấy mua bán đã thất lạc, nếu muốn, ông đưa xuống nhà ông T để xác nhận việc ông T đã bán đất cho ông để ông bán cho ông S. Ông T nói sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng, khi nào lấy sổ đỏ về thì ông sẽ làm thủ tục sang nhượng cho ông S vì lúc đó ông T cũng có chuyển nhượng cho ông S thửa đất 218 cạnh thửa 100. Do vậy, ông S nói ông viết thêm vào giấy mua bán nói trên với nội dung: "Số diện tích trên tôi sang lại của ông Hoàng T". Ghi xong nội dung này, ông S giao 4,5 chỉ vàng 24K cho ông. Do ông S đã sử dụng đất một thời gian dài, đã thu được nhiều hoa lợi từ việc sử dụng đất, việc chuyển nhượng này ai cũng có lỗi. Tại phiên tòa hôm nay, ông không đồng ý với yêu cầu bồi thường 70% giá trị thiệt hại cho ông S như ông S đã yêu cầu. Ông cũng không có diện tích đất khác tương đương để giao lại cho ông S. Ông chấp nhận bồi thường một phần thiệt hại cho ông S gấp 5 lần số vàng 4,5 chỉ vàng 24K ông đã nhận của ông S là 22.5 chỉ vàng 24K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng T trình bày: thửa đất số 100 nói trên ông cho ông S1 thuê trong thời hạn 10 năm kể từ năm 1996. Giá thuê là 0,5 chỉ vàng 24K. Ông không chuyển nhượng đất cho ông S1 02 chỉ vàng 24K như ông S1 trình bày. Sau khi cho ông S1 thuê đất, ông nghĩ là ông S1 đang sử dụng đất mà không phải ông S. Cho đến năm 1999, ông thấy đất có trồng cà phê nhưng là cây con. Ông có hỏi ông S1 đất thuê mà trồng cà phê thì sau này tính sao. Ông S1 nói sau này đất của anh thì anh lấy lại có sao đâu. Ông nhớ có một lần ông S và ông S1 có xuống nhà ông yêu cầu ông viết giấy sang nhượng cho ông S thửa đất 218, tờ bản đồ số 04, xã Tu Tra của ông cũng bên cạnh thửa 100 nói trên. Ông cũng đã viết giấy sang nhượng thửa 218 này cho ông S thì ông S1 có ký làm chứng còn không đề cập đến thửa 100 nào cả vì ông không chuyển nhượng thửa đất 100 cho ông S1. Nay, thửa đất số 100 nói trên ông lấy lại sử dụng. Việc tranh chấp đất giữa ông S và ông S1 ông không liên quan đến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương có quan điểm*:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương .

Về người tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng người tham gia tố tụng.

Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hùng S; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Hùng S và ông Lê Văn S1 vô hiệu. Buộc ông Lê Văn S1 hoàn trả cho ông Phạm Hùng S 4,5 chỉ vàng 24K quy đổi thành tiền là 16.218.000 đồng; Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Cần buộc ông S1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu là: 517.062.000đ x 70% = 361.943.400đ giá trị thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu; do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cần chấp nhận miễn toàn bộ tiền án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo giấy viết tay đề "Giấy sang nhượng đất khai hoang" ghi ngày 01/02/1996 thể hiện: ông S1 có sang nhượng cho ông S diện

tích đất 2.400m^2 với giá 4,5 chỉ vàng 24K". Tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất nói trên phù hợp với quy định tại Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông S đã trả 4,5 chỉ vàng 24K và nhận đất và canh tác, trồng cà phê nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định do ông Hoàng T đến phá cà phê lấy lại đất sử dụng. Do không thể thực hiện được quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông S1, nên ông S yêu cầu ông S1 giao đất đất khác có diện tích tương đương hoặc bồi thường cho ông 70% giá trị phần thiệt hại theo giá đất đã được định giá. Ông S1 không đồng ý với yêu cầu của ông S nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định đây là "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Mặc dù giữa ông S và ông S1 thỏa thuận chuyển nhượng đất từ năm 1996, hai bên đã giao đủ tiền, vàng và nhận đất để sử dụng, nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, ông S cho rằng sau khi ông T phá cà phê và lấy lại đất năm 2009 đến nay ông vẫn liên tục gặp và nhiều lần thương lượng yêu cầu ông S1 bồi thường, nhưng ông S1 không chấp nhận bồi thường giá trị đất cho ông. Ông S1 cũng thừa nhận từ năm 2009 đến năm 2016 ông S nhiều lần yêu cầu ông bồi thường giá trị đất đã bị ông Hoàng T lấy lại nhưng ông chỉ chấp nhận trả lại số vàng đã nhận của ông S chứ không có đất hay tiền để đền bù theo như yêu cầu của ông S. Như vậy, ông S1 đã liên tục thừa nhận nghĩa vụ của mình với ông S đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 100 nói trên cho đến thời điểm ông S khởi kiện. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 162 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại kể từ sau thời điểm ông S1 thừa nhận nghĩa vụ của mình. Ngày 25/10/2016 Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương nhận được đơn khởi kiện của ông S nên thời hiệu khởi kiện trong vụ án này vẫn còn nên Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất với kết quả đo vẽ và định giá tài sản do Hội đồng định giá tài sản ngày 24/4/2017 xác định. Qua đo vẽ hiện trạng thực tế thì diện tích đất thực tế theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là 2.424 m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 4, xã Tu Tra. Giá thị trường của diện tích đất nói trên là 533.280.000 đồng. Ngoài ra tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự thống nhất được với nhau về giá vàng 24K tại thời điểm hiện tại là 3.604.000đ/01 chỉ.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông S1 bằng giấy viết tay có nội dung là "giấy sang nhượng đất khai hoang" thể hiện rõ ông S1 có một số đất diện tích là 2.400m^2 mà không sử dụng và sang lại cho ông S với số tiền là 4,5 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng này, ông S đã giao đủ tiền, vàng cho ông S1 và đã nhận đất để sử dụng. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng hai bên không lập hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Do thời điểm chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và ông S1 vào năm 1996, ông S đã sử dụng diện tích đất trên đến năm 2009 thì ông T đến phá cà phê và phát sinh tranh chấp với ông T. Trong suốt thời gian này, giữa các bên đương sự không thực hiện bất kỳ hành vi nào khác để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất nói trên

theo quy định của Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 10, khoản 1, 2, 3, 4 Điều 11 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế QSD đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị QSD đất. Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/02/1996 nêu trên giữa ông S và ông S1 chỉ là giấy viết tay, không lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Nghị định 17/1999/NĐ-CP. Theo quy định tại các Điều 131, 133, 136 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất 2.424m^2 ngày 01/02/1996 (bằng giấy tay) giữa ông S và ông S1 vô hiệu nên cần phải hủy.

Trong vụ án này, ông S1 cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông T nhưng ông T không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông S1. Ông S1 không có chứng cứ gì khác chứng minh ông T đã chuyển nhượng diện tích đất 2.424m^2 cho ông. Do vậy, cần xác định thửa đất nói trên là của ông T. Việc ông S trả lại đất cho ông T sử dụng là phù hợp. Do ông S đã giao trả lại phần đất trên cho ông T, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ yêu cầu ông S1 bồi thường thiệt hại. Xét yêu cầu này của ông S phù hợp với quy định tại điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995. Hội đồng xét xử xét thấy chỉ cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của ông S là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Theo quy định tại điều Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 thì: *"1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập; 2- 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường…"*. Khi chuyển nhượng thửa đất nói trên, hai bên thỏa thuận giá trị là 4,5 chỉ vàng 24K, ông S1 đã nhận đủ số vàng; ông S cũng đã nhận đất để sử dụng. Do đó, ông S1 phải trả lại 4,5 chỉ vàng 24K đã nhận cho ông S. Theo quy định của pháp luật về điều kiện giao dịch bằng vàng đối với tổ chức, cá nhân thì hiện nay, khi Tòa án giải quyết phải quy đổi vàng thành tiền. Căn cứ vào giá vàng vào thời điểm ngày 25/9/2017 tại website của Công ty TNHH một thành viên vàng bạc đá quý Phú Nhuận thì giá vàng 24K là 3.604.000đ/01 chỉ nên 4,5 chỉ vàng 24K quy đổi thành tiền là 16.218.000đ, ông S1 phải hoàn trả cho ông S số tiền 16.218.000đ; còn ông S phải trả lại diện tích đất 2.424m^2 thửa 100 tờ bản đồ số 4 xã Tu Tra đã nhận cho ông S1. Tuy nhiên, do hiện tại diện tích đất trên ông S đã giao lại cho chủ sử dụng là ông T nên không thể giao trả lại đất cho ông S1 được. Do vậy, Tòa án cần căn cứ giá trị đất đã được định giá ngày 24/4/2017 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên giữa ông S và ông S1 thấy rằng, việc chuyển nhượng đất giữa các bên không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật (ông S1 cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng của ông T nên chuyển nhượng lại cho ông S. Giữa ông S1 và ông T không có giấy chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S1 với ông S chỉ lập giấy tay). Như vậy, khi chuyển nhượng thì diện tích đất 2.424m^2 đất này vẫn đang thuộc quyền sử dụng của ông T, không phải của ông S1.

[7] Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của các bên đương sự vô hiệu thấy rằng: Khi chuyển nhượng QSD diện tích đất 2.424m^2 nói trên, cả ông S và ông S1 đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, nhận thức rõ về việc chuyển nhượng nhưng không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét lỗi của ông S1 là phần lớn, bởi lẽ, ông đã giao đất, nhận đủ số vàng chuyển nhượng từ ông S, đã cam kết với ông S "kể từ nay diện tích trên giao toàn quyền sử dụng cho ông Phạm Hùng S, nếu ai khiếu nại diện tích trên tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm" và thừa nhận "diện tích trên tôi sang lại của ông Hoàng T trên số thửa 100 diện tích 2.400m^2". Chính vì ông khẳng định như vậy, nên đã tạo lòng tin cho ông S rằng thửa đất trên là của ông. Quá trình ông S sử dụng đất từ năm 1996, ông S đã trồng cây cà phê, canh tác ổn định cho đến năm 2009 mới bị ông T đến phá cây cà phê đòi lại đất thì ông mới biết đất này ông T không chuyển nhượng cho ông S1. Do vậy, ông S1 đã không đảm bảo quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông S, vi phạm những cam kết của mình nên phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông S là có căn cứ; Về phía ông S, sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông S1 nhưng do đất của ông T đang thế chấp tại ngân hàng và do tin tưởng vào cam kết của ông S1 ghi trong giấy sang nhượng đất khai hoang nên đã yên tâm thực hiện quyền sử dụng đất của mình theo hợp đồng trong một thời gian dài. Ông S đã trồng cây lâu năm mà không có ai tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên bị vô hiệu thì lỗi của ông S1 là 70% và lỗi của ông S là 30%.

[8] Khi chuyển nhượng đất thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4,5 chỉ vàng 24K, các bên thống nhất giá vàng 24K tại thời điểm hôm nay là này là 3.604.000đ/01chỉ. Do đó, tổng giá trị chuyển nhượng sẽ là 16.218.000đ (3.604.000đ/01chỉ x 4,5 chỉ). Mặt khác, hai bên đều thống nhất diện tích đất 2.424m^2 là diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì diện tích đất trên hiện nay có giá thị trường là 533.280.000đ (220.000đ/m^2). Như vậy, giá trị QSD đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng so với giá thị trường hiện nay chênh lệch 517.062.000đ (533.280.000đ – 16.218.000đ). Do đó, các bên phải chịu thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu tương ứng với phần lỗi của mình. Theo đó, ông S1 phải chịu 361.943.400đ (517.062.000đ x 70%); ông S phải chịu là 155.118.600đ (517.062.000đ x 30%) nên ông S1 phải bồi thường cho ông S số tiền 361.943.400đ.

[9] Từ những nhận định trên và căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 2.424m^2 đất thửa 100, tờ bản đồ số 4 xã Tu Tra (bằng giấy viết tay) giữa ông S và ông S1 là vô hiệu và hủy hợp đồng này. Buộc ông Lê Văn S1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Hùng S 4,5 chỉ vàng 24K thành tiền 16.218.000đ và 361.943.400đ giá trị thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu, tổng cộng là 378.161.400đ.

[10] Về chi phí đo vẽ và định giá: Chi phí đo vẽ và định giá là 1.800.000đ, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn nhận chịu chi phí này và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không đề cập.

[11] Về án phí: Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông S1 là người cao tuổi (sinh năm 1951). Ông có đơn xin miễn án phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội cần chấp nhận miễn toàn bộ tiền án phí cho ông S1 là đúng quy định của pháp luật. Ông Phạm Hùng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 131, 133, 136, 703, 705 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122, 127, 134, 136, 137, 162, 305, 697 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 357, 688 BLDS 2015; Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Các Điều 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 205, 211, 220, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Hùng S.

2. Tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.424m^2, thửa 100, tờ bản đồ số 4 xã Tu Tra ngày 01/02/1996 (bằng giấy viết tay) giữa ông Phạm Hùng S với ông Lê Văn S1 vô hiệu và hủy hợp đồng này.

3. Buộc ông Lê Văn S1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Hùng S số tiền 378.161.400đ *(Ba trăm bảy mươi tám triệu một trăm sáu mươi mốt ngàn bốn trăm đồng).*

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn S1. Hoàn trả cho ông Phạm Hùng S số tiền 7.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0003318 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương.

6. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật

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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c-ưỡng 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.

Nơi nhận:
- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Minh Nhựt

để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Hoàng Thị Xoan Huỳnh Thái Thân

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Minh Nhựt

Khi chuyển nhượng QSD diện tích 279m^2 đất nói trên thì ông S và ông S1 đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, biết rõ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSD đất và đều biết được diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng T nhưng các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng là chưa đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên bị vô hiệu thì lỗi của các bên là bằng nhau (mỗi bên có lỗi 50%).