TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 24/2023/DS-ST Ngày 22/5/2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà H'Năm Bkrông.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trịnh Thị Oanh.
2. Ông Lý Viết Chấn.

***-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Trần Hòa Bình, chức vụ: Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên toà*:** Bà Nguyễn Thuỳ Nguyên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số 08a/2023/QĐST-DS ngày 27/4/2023 giữa:

1.Nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: T 17, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: 45 L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972 (Có mặt).

Nơi cư trú: 04 Đ, T1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L -Chức vụ: Phó Trưởng Phòng tài nguyên và môi trường huyện K (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 305 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/4/2016 Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P và bà Phan Thị N ký biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán, qua đó Công ty TNHH MTV lâm nghiệp P trả lại đất cho UBND huyện K thì bà N tiếp tục quản lý sử dụng và được đi làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Diện tích đất cụ thể là: Khoảnh 9, tiểu khu 934, thuộc địa bàn hành chính tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, tờ trích lục bản đồ số: 289/TL – VPĐKQSDĐ, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2008. Ranh giới: Phía Bắc giáp đường L; phía Nam giáp tường rào vườn vải; phía Đông giáp đất cà phê giao khoáng cho ông Phạm Quốc P; phía Tây giáp nhà QLBV vườn vải. Diện tích được giao lại khoảng 1000m^2.

Năm 2016 do điều kiện khó khăn, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N một phần diện tích đất này là 10m ngang, tính theo mặt đường L với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), giao trước số tiền 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng). Bà N, ông H có trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích này, sau đó cắt lấy 10m còn bao nhiêu sang tên lại cho bà N và giao số tiền còn lại cho bà N. Để thuận tiện cho việc đi làm giấy tờ bà N viết giấy sang nhượng tay cho ông H, bà N toàn bộ khu đất này và giao biên bản thanh lý gốc cho ông H, bà N.

Tuy nhiên sau đó ông H, bà N nói không làm được giấy tờ nên yêu cầu bà N trả lại số tiền 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng) và 19.800.000 đồng (mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng tiền lãi), bà N đồng ý và hẹn đến ngày 30/7/2016 sẽ trả đủ cả gốc lẫn lãi. Tuy nhiên đến ngày bà N đem tiền đến trả thì ông H, bà N không chịu nhận theo thỏa thuận.

Đến khoảng tháng 8/2019 bà N đổ đất để làm nhà ở trên diện tích đất này thì ông H, bà N ngăn cản, không cho làm.

Thấy việc làm trên của ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N đã vi phạm thỏa thuận dân sự, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp mà bà N được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy, bà N làm đã làm đơn gửi đến Quý Tòa để khởi kiện yêu cầu: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/4/2016 giữa bà N và ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

2.Trong bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Trọng H trình bày:

Vào ngày 08/12/2015, gia đình chúng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị N, thường trú tại T 17, thị trấn P với thửa đất thuộc

Khoảnh 9, tiểu khu 934, địa bản hành chính khối 17, thị trấn P; diện tích chuyển nhượng như sau: Mặt ngang đường L là 15 m, chiều dài từ mặt đường L đến giáp vườn vải của Công ty Lâm Nghiệp P; tổng giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, đính kèm theo giấy nhận tiền mặt chuyển nhượng đất Hợp đồng của Công ty Lâm nghiệp P và có chữ ký của con gái bà N; Hai bên thỏa thuận: Bên nhận chuyển nhượng trồng trước số tiền 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng); đồng thời bà N cam kết "có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị N, thời gian làm thủ tục lệ thuộc của cơ quan có thẩm quyền".

Đến ngày 23/4/2016, bà N làm đơn xin chuyển nhượng diện tích đất Hợp đồng với công ty Lâm nghiệp P; nội dung đơn, bà N trình bày do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn, con còn nhỏ nên xin chuyển nhượng lại cho gia đình tôi, đồng thời, bà N cam kết: "Nếu có gì sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm". Đính kèm đơn của bà N và chữ ký của con trai và con gái bà N.

Đến ngày 28/6/2016, bà N làm giấy xin hẹn gia đình tôi trả lại tiền vào ngày 30/7/2016 cả gốc và lãi với tổng số tiền là 149.000.000 đồng, trong đó, tiền lãi là 19.800.000 đồng. Lý do xin trả lại tiền: "Trước kia chúng tôi mua bán nghĩ là đất được làm đất thổ cư nhưng hiện nay không được cấp thổ cư nên tôi xin hẹn đến ngày 30/7/2016 tôi sẽ hoàn tất số tiền trên cho vợ chồng cô Ngân, nếu tôi sai hẹn, vợ chồng cô Ngân toàn quyền lấy diện tích đất vừa rồi đã đo đạc, do phòng Tài nguyên Môi trường thị trấn đã đo có sơ đồ". Gửi kèm theo giấy hẹn có chữ ký của người làm chứng. Sau ngày 30/7/2016, gia đình tôi có hỏi bà N về việc trả lại tiền như đã cam kết nhưng bà N không phản hồi, kể từ đó đến nay, gia đình tôi vẫn canh tác, sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp và bà N không có ý kiến gì.

Việc bà Phan Thị N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2016 giữa bà Phan Thị N và ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là không chấp nhận được bởi vì:

-Giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa làm Hợp đồng mà chỉ là văn bản thỏa thuận dân sự thông thường có ràng buộc giữa hai bên.

-Bà Phan Thị N đã cam kết trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất Hợp đồng của Công ty là "có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị N; thời gian làm thủ tục lệ thuộc của cơ quan có thẩm quyền"; Cam kết trong đơn xin chuyển nhượng diện tích đất Hợp đồng với công ty Lâm nghiệp P là "Nếu có gì sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm"; cam kết trong giấy hẹn ngày 28/6/2016 là "Trước kia chúng tôi mua bán nghĩ là đất được làm đất thổ cư nhưng hiện nay không được cấp thổ cư nên tôi xin hẹn đến ngày 30/7/2016 tôi sẽ hoàn tất số tiền trên cho vợ chồng cô Ngân, nếu tôi sai hẹn, vợ chồng cô Ngân toàn quyền lấy diện tích đất vừa rồi đã đo đạc, do phòng Tài nguyên Môi trường thị trấn đã đo có sơ đồ".

Trong quá trình thực hiện thoả thuận chuyển nhượng đất thì vợ chồng chúng tôi đã trả cho bà N tổng số tiền gốc là 130.000.000 đồng. Ngoài ra còn thanh toán một số tiền khác nhưng không viết giấy tờ gì nên không có căn cứ để xác định.

Do yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bác đơn khởi kiện của bà Phan Thị N theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Phan Thị N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà N phải trả lại cho gia đình chúng tôi số tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất mà bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng cho chúng tôi số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Nếu bà N không chấp nhận thì đề Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.Trong bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện K - ông Phan Xuân L trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Phan Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N trước đây là của Công ty TNHHMTV Lâm nghiệp P được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê để quản lý sử dụng. Đến ngày 30/7/2008 UBND tỉnh Đắk Lắk có ban hành Quyết định số 1872/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.075,39ha đất trên địa bàn 10 xã thuộc huyện Krông Pắc của Công ty lâm nghiệp P, giao cho UBND huyện K quản lý với diện tích thu hồi tại thị trấn P là 24,91 ha có kèm theo trích lục bản đồ địa chính số 289/TL-VPĐKQSDĐ ngày 05/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk lập, nằm trong thửa đất 71, tờ bản đồ DC1.

Về việc xác đinh thửa đất trên có thuộc diện quy hoạch nào của Ủy ban nhân dân huyện: Ngày 31/8/2022, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1960/QĐ-UBND về việc quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Krông Pắc thì vị trí khu đất nói trên là đất trồng cây lâu năm (ký hiệu CLN).

Đối với yêu cầu khởi kiện và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật về đất đai để giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định: Bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu; Đối với số tiền bà N đã nhận của ông H, bà N, xác định số tiền là 130.000.000 đồng nợ gốc, bà N đồng ý trả lại số tiền này. Trong giao dịch này việc hợp đồng bị vô hiệu là lỗi của hai bên nên bà N đồng ý trả ½ tiền lãi của số tiền gốc 130.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm giao quyền sử dụng đất này cho bà Phan Thị N tiếp tục quản lý sử dụng trong thời gian chờ UBND huyện thu hồi và bàn giao trên thực tế.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N xác định: Ông bà không có yêu cầu nhận lại số tiền đã giao cho bà N, trên thực tế từ ngày nhận chuyển nhượng của bà N thì ông bà đã quản lý, sử dụng và không tranh chấp với ai. Ông bà đề nghị Hội đồng xét xử tạm giao quyền sử dụng đất này cho ông bà tiếp tục quản lý sử dụng trong thời gian chờ UBND huyện thu hồi và bàn giao trên thực tế.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

-Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

-Về giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 131 Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 11 Điều 3, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Đề nghị tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N.

Huỷ bỏ Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 855,9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2) giữa bà Phan Thị N và bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng H.

Bà Phan Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng H số tiền 130.000.000 đồng và ½ tiền lãi tính từ ngày 28/6/2016 đến ngày xét xử.

Diện tích đất 855,9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2), thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ DC1 được quản lý theo Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Trọng H di dời 02 cây nhãn và 02 cây sầu riêng.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phan Thị N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N hiện nay đang cư trú tại thị trấn P, huyện K nên vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Phan Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N (trong đó bao gồm 855, 9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2), diện tích đất còn lại là 604,8m^2), trước đây là của Công ty TNHHMTV Lâm nghiệp P được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê để quản lý sử dụng. Đến ngày 30/7/2008 UBND tỉnh Đắk Lắk có ban hành Quyết định số 1872/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.075,39ha đất trên địa bàn 10 xã thuộc huyện Krông Pắc của Công ty lâm nghiệp P, giao cho UBND huyện Krông Pắc quản lý với diện tích thu hồi tại thị trấn P là 24,91 ha có kèm theo trích lục bản đồ địa chính số 289/TL-VPĐKQSDĐ ngày 05/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk lập, nằm trong thửa đất 71, tờ bản đồ DC1.

Thời điểm 2 bên thoả thuận chuyển nhượng là ngày 08/12/2015, là thời điểm sau khi UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008, đồng thời ngày 11/4/2016 Công ty TNHH Lâm nghiệp P đã tiến hành thanh lý hợp đồng giao khoán với bà Phan Thị N (ghi rõ lý do thanh lý là thực hiện quyết định thu hồi đất số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008).

Tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định:

"Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Khoản 11 Điều 3 Luật đất đai 2013: *"Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai"*.

Như vậy khi có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất không còn nữa, nhà nước sẽ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không đáp ứng điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm a khoản 1 điều 188 Luật đất đai 2013. Đồng thời tại điểm đ khoản 1 Chỉ thị 03/2010/CT-BTNMT về chấn chỉnh và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai có quy định: *"Không được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với các khu vực đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt mà đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."*

Như vậy việc bà Phan Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N lập văn bản thoả thuận chuyển nhượng 855,9m^2 đất (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2) đã được thu hồi theo quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk là vi phạm quy định của Luật đất đai. Do vi phạm quy định của pháp luật về giao dịch dân sự nên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị N phải được huỷ bỏ theo quy định tại điểm c Điều 423 Bộ luật dân sự.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và huỷ bỏ thì tại Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 quy định *"Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh*

chấp". Như vậy bà Phan Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng H số tiền 130.000.000 đồng đã nhận.

Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và huỷ bỏ là lỗi của cả 2 bên, các bên phải cùng chịu hậu quả của việc thoả thuận bị huỷ bỏ. Vì vậy việc buộc bà Phan Thị N phải chịu ½ tiền lãi của số tiền đã nhận là đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Cụ thể, tiền lãi của số tiền 130.000.000 đồng từ ngày 28/6/2016 đến ngày 22/5/2023 là: 130.000.000 đồng x 06 năm 10 tháng 24 ngày x 10%/năm (0,833%/tháng) = 89.727.104 đồng/2 = 44.863.552 đồng.

Diện tích đất 855,9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2), thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ DC1 được quản lý theo nội dung Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Trọng H phải di dời 02 cây nhãn trồng năm 2018 và 02 cây sầu riêng trồng năm 2019.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với số tiền buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này, cụ thể: 174.863.552 đồng x 5% = 8.743.000 đồng.

Đối với chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá.

[4]. Xét thấy ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 271, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 217, 218, 219, 224 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 423, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 11 Điều 3, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N.

Huỷ bỏ Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 855,9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2) ngày 23/4/2016 giữa bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng H.

Bà Phan Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng H số tiền 130.000.000 đồng tiền gốc và 44.863.552 đồng tiền lãi, tổng cộng là 174.863.552 đồng *(Một trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm sáy mươi ba nghìn năm trăm năm mươi hai nghìn đồng)*.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian

chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Diện tích đất 855,9m^2 (mốc lộ giới là 144,6m^2, diện tích đất còn lại là 604,8m^2), thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ DC1 được quản lý theo nội dung Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Trọng H phải di dời 02 cây nhãn trồng năm 2018 và 02 cây sầu riêng trồng năm 2019.

2.Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 7.043.000 đồng (bao gồm tiền chi phí thẩm định, đo đạc và định giá). Số tiền này bà Phan Thị N đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3.Về án phí: Ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị N phải chịu 8.743.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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 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 Đắk Lắk;
-VKSND huyện K;
-Chi cục THADS huyện K;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ, TA.

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

(Đã ký)

H’ Năm Bkrông