TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÔNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2022/DS-ST
Ngày 09 - 5 - 2022
V/v "T/C về giải quyết hậu quả của HĐ CN QSD đất vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đinh Trần Thị Bích Nga; Ông Y Lợi Êban.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:* Ông Lâm Văn Tiến – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự số 70/2021/DSST ngày 20 tháng 6 năm 2021, về việc: "Tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976; Ông Phạm Xuân U, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk *(đều có mặt).*

Bị đơn: Bà Đoàn Thị Mỹ N, sinh năm 1973; Ông Lưu Văn An sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk *(Bà N có mặt; ông A Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Lưu Văn L, sinh năm 1995; Anh Lưu Văn S, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk *(đều vắng mặt - có đơn từ chối tham gia tố tụng).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2021, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U, trình bày:

Theo bản án số 74/2021/HSPT ngày 17/5/2021 về việc "Tranh chấp HĐ CNQSD đất và yêu cầu HĐ chuyển nhượng QSD đất vô hiệu". Trong vụ án trước chúng tôi chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu.

Vào năm 2011 vợ chồng ông A, bà N có mượn vợ chồng tôi số tiền phân tiền mặt nhiều lần là 23.500.000 đồng. Qua nhiều lần đòi nhưng mà vợ chồng ông bà vẫn không chịu trả. Năm 2017 ông A, bà N sang nhà nói bán miếng đất thửa số 39, 40, 41a, số bản đồ 24, diện tích chiều ngang 13.5m, chiều dài 45m với giá 125.000.000 đồng. Vợ chồng tôi có đặt cọc trước là 40.000.000 đồng. Tổng số tiền nợ và tiền cọc đất là 63.500.000 đồng.

Nếu như ông A, bà N đồng ý bán đất thì tính theo giá thị trường, tiền đổ đất và tiền xe san đất năm 2017 là 17.250.000 đồng + tiền nợ và tiền bán đất là 63.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền 80.750.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 22/02/2017 (âm lịch) với lãi 1.67%/tháng cho đến nay là 65.000.000 đồng. Chúng tôi yêu cầu bồi thường thêm phần đất tăng theo giá thị trường 54.250.000 đồng. Tổng cộng các khoản yêu cầu là 200.000.000 đồng.

Tôi yêu cầu bà N và ông A có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền trên cho chúng tôi trong thời gian sớm nhất.

***** *Tại bản tự khai và tại phiên hòa giải, bị đơn là bà Đoàn Thị Mỹ N, trình bày:* Tôi không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn vừa trình bày. Tôi chỉ nợ bà K và ông U số tiền 45.000.000 đồng. Bà K và ông U đồng ý mua đất thì tôi đồng ý bán toàn bộ diện tích đất đối với thửa 39 là 362,1m^2, thửa 40 với diện tích 161,2m^2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952801, tờ bản đồ 24 được Ủy ban nhân dân huyện Krông Bông cấp ngày 13/4/2006 với giá 30.000.000 đồng. Còn thửa 41a thì tôi không biết.

Bà K và ông U yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật thì tôi không đồng ý, nếu muốn tính lãi thì tôi cũng yêu cầu bà K, ông U tính thiệt hại mấy năm qua đối với phần phía sau cho gia đình tôi, thiệt hại bao nhiêu bao lúa (vì gia đình tôi không sản xuất ra được gì) thì trả lại cho tôi từng đó bao lúa.

***** *Tại bản tự khai và tại phiên hòa giải, bị đơn là ông Lưu Văn A, trình bày:* Tôi chỉ đồng ý với bà K, ông U là vợ chồng tôi có nợ số tiền 40.000.000 đồng. Còn số tiền mua bán phân 23.500.000 đồng thì giữa vợ tôi và bà K, tôi hoàn toàn không biết sự việc này. Chỉ nghe vợ nói số tiền mua bán sau này thì hai bên có trao đổi lúa trừ qua. Hợp đồng mua bán đất là vô hiệu không thực hiện được nữa. Ý kiến của vợ như thế nào thì tôi đồng ý như vậy.

***** *Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lưu Văn L trình bày:* Hiện nay bà Kvà ông U đang khởi kiện bố mẹ anh là ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N về nợ tiền và mua bán đất, anh không biết sự việc này nên sự việc để cha mẹ và gia đình bà Kiều giải quyết với nhau. Anh không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn S, trình bày: Anh không biết sự việc sang nhượng đất giữa bố mẹ anh (ông A, bà N) với ông U, bà K nên sự việc để cha mẹ và gia đình bà Kiều giải quyết với nhau. Anh không có ý kiến gì.

Anh Lưu Văn L và Lưu Văn S có đơn từ chối tham gia tố tụng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2021, thể hiện:

- Thửa đất số 1: Thửa số 39, tờ bản đồ 24. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952801 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Bông cấp ngày 13/4/2006 cho hộ ông Ngô X. Ngày 14/12/2016 chuyển nhượng cho hộ ông Lưu Văn L. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp giáp đất ông U, bà K, có cạnh dài 15,31m;

- Phía Tây giáp đất ông Lưu Văn A, có cạnh dài 15,68m;

- Phía Nam giáp đất ông Lưu Văn A, ông Lưu Văn L, có cạnh dài 22,9 m;

- Phía Bắc giáp đất ông Lưu Văn L, có cạnh dài 25,04m.

Tổng diện tích thửa đất là 362,1m^2.

Tài sản trên đất: Có một phần diện tích ao có diện tích 168,3 m^2, và một phần diện tích đất đổ có diện tích 154,4 m^2, một phần diện tích đất chưa san lấp có diện tích 39,4 m^2. Đất và tài sản trên đất hiện do ông U, bà K đang sử dụng.

- Thửa đất số 02: Thửa đất số 40 tờ bản đồ 24. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952801 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Bông cấp ngày 13/4/2006 cho hộ ông Ngô X. Ngày 14/12/2016 chuyển nhượng cho hộ ông Lưu Văn L. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông U, bà K, có cạnh dài 9,75m;

- Phía Tây giáp đất ông Lưu Văn A, có cạnh dài 4,40 m;

- Phía Nam giáp đất ông Lưu Văn L, có cạnh dài 25,04m;

- Phía Bắc giáp ruộng ông Phan Minh N, ông Lưu Văn A, có cạnh dài 26,89m.

Tổng diện tích thửa đất là 161,2m^2.

Trên đất có một phần diện tích ao có diện tích 57,5 m^2, và một phần diện tích đất đổ có diện tích 31,5 m^2, và một phần diện tích đất chưa san lấp có diện tích 121,8 m^2.

Đất và tài sản trên đất hiện do ông U, bà K đang sử dụng.

Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 24 diện tích 210,8m^2 giá đất lúa 1 vụ theo bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đăk Lăk ban hành: 210,8m^2 x 14.000 đồng = 2.951.200 đồng.

Theo giá thị trường: 210,8 m^2 x 15.000 đồng = 3.162.000 đồng.

- Thửa đất số 02: Thửa số 39, tờ bản đồ 24. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952801 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Bông cấp ngày 13/4/2006 cho hộ ông Ngô X. Ngày 14/12/2016 chuyển nhượng cho hộ ông Lưu Văn L. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp giáp đất ông U, bà K; Phía Tây giáp đất ông Lưu Văn A; Phía Nam giáp đất ông Lưu Văn A, ông Lưu Văn L; Phía Bắc giáp đất ông Lưu Văn L. Tổng diện tích thửa đất là 362,1m^2. Tài sản trên đất: Có 1 phần diện tích ao có diện tích 168,3 m^2, và 1 phần diện tích đất đổ có diện tích 154,4 m^2, 1 phần diện tích đất chưa san lấp có diện tích 39,4 m^2. Hiện ông U, bà K đang sử dụng.

Thửa đất số 39 tờ bản đồ 24 có diện tích 362,1 m^2. Trên đất có 1 cái ao diện tích 225,8 m^2. Có giá theo giá bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đăk Lăk ban hành và giá thị trường là 225,8 m^2 x 22.000 đồng = 4.967.000 đồng.

Phần diện tích thửa 39 còn lại có diện tích 193,8m^2 đất màu. Theo giá bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đăk Lăk ban hành 193,8m^2 x 20.000 đồng = 3.876.000 đồng.

Theo giá thị trường diện tích 193,8m^2 đất màu có giá 193,8m^2 x 21.000 đồng = 4.069.800 đồng.

- Phần diện tích đất đổ san lấp nằm trên thửa 39, 40 có diện tích 185,9m^2. Chiều cao trung bình 1,1m.

Thể tích: 185,9 x 1,1 = 204,49m^2.

Khối lượng: 204,49 x 1,13 = 231,074m^3.

Tổng khối lượng đất đổ phía trước và sau: 231,074m^3.

Tính nội suy 1xe/6m^3 => 231,474 m^3/6 = 38,51 xe (làm tròn 39 xe).

Giá trung bình 1 xe thời điểm hiện nay là 230.000 đồng x 39 xe = 8.970.000 đồng.

Tiền xe san: 6cm^3/xe x 50.000 đồng = 50.000 đồng x 39 xe = 1.950.000 đồng.

Tổng giá trị: 10.920.000 đồng.

Thời điểm đổ đất năm 2017 giá trung bình 1 xe 100.000 đồng/xe = 39 xe x 100.000 đồng = 3.900.000 đồng.

Tiền xe san đất: 6cm^3/xe x 50.000 đồng= 50.000 x 39 xe = 1.950.000 đồng.

Tổng giá trị 5.850.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu vợ chồng bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải trả lại số tiền đã cọc theo hợp đồng sang nhượng đất là 63.500.000 đồng, tiền chi phí đổ đất và san đất 17.250.000 đồng, tiền lãi theo quy định là 65.000.000 đồng. Tuy nhiên, do không có chứng cứ nên chúng tôi chỉ yêu cầu số tiền đặt cọc theo hợp đồng sang nhượng đất là 45.000.000 đồng, tiền chi phí đổ đất và san đất theo Hội đồng thẩm định định giá tài sản là 10.920.000 đồng, tiền lãi theo quy định là 15.000.000 đồng

Bị đơn: Bà N cho rằng tiền theo hợp đồng sang nhượng đất chỉ có nợ 45.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà K và ông U, do thời gian đã lâu nên bà đồng ý trả thêm cho bà K 15.000.000 đồng tiền lãi, các khoản khác bà không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải, tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tống đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên toà sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn Lưu Văn A có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của BLTTDS.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập đươc công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì

có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 122, 131 BLDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải trả cho bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị huỷ là 70.920.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 45.000.000 đồng, tiền đổ đất và san đất đổ theo giá giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 10.920.000 đồng. Mặc dù không có thoả thuận về tiền lãi suất nhưng bà N tự nguyện trả cho bà K 15.000.000 đồng nên đề nghị HĐXX chấp nhận. Đề nghị đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U về yêu cầu số tiền 129.080.000 đồng.

Bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của đương sự trước phiên tòa.

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 quan hệ pháp luật: Vụ án "Tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" giữa bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U với bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Ngày 13/3/2017 ông A, bà N có ký giấy sang nhượng đất cho ông U, bà K, ghi đặt cọc 30.000.000 đồng, hai bên cam kết trong giấy sang nhượng khi nào lấy bìa đỏ ở ngân hàng về sẽ làm thủ tục sang nhượng, nhưng trong giấy không ghi đất thửa đất, vị trí nào, diện tích bao nhiêu. Khi xảy ra tranh chấp bên bán cho rằng chỉ sang nhượng cho ông U, bà K thửa 39, 40 tờ bản đồ số 24 trong khi ông U, bà K cho rằng ông A, bà N sang nhượng thửa 39, 40, 41a thuộc tờ bản đồ số 24, như vậy các bên không thống nhất và có tranh chấp về đối tượng của hợp đồng, "Giấy sang nhượng đất" không thể hiện nên không có căn cứ để chứng minh các bên thỏa thuận sang nhượng thửa đất nào, ở đâu, đất do ai là chủ sử dụng. Thửa đất số 41a thuộc tờ bản đồ số 24 thì hiện nay bị đơn vẫn đứng tên chủ sử dụng, đất để trống và hộ ông U, bà K cũng không sử dụng diện tích đất này,

nguyên đơn trình bày có đổ 02 xe đất lên thửa đất số 41a nhưng không được bị đơn thừa nhận và không có chứng cứ để chứng minh các bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 41a, tờ bản đồ số 24 đứng tên hộ ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có sang nhượng thửa đất số 39, 40 tờ bản đồ số 24 tại thôn 1, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên hộ ông Lưu Văn L và trên thực tế ông A, bà N đã giao ông U, bà K đã đổ đất, đang sử dụng diện tích đất này, anh L không có ý kiến gì, do đó có căn cứ để xác định nguyên đơn và bị đơn có sang nhượng thửa 39, 40 thuộc tờ bản đồ số 24. Hộ anh Lưu Văn L là người đứng tên người sử dụng thửa 39, 40 còn hộ ông Lưu Văn A đứng tên người sử dụng thửa 41a, nhưng qua xác minh thì ông Lưu Văn A là chủ hộ còn anh Lưu Văn L là thành viên trong hộ, hiện nay anh L vẫn chưa cắt khẩu khỏi hộ ông A. Việc ông A và bà N viết giấy sang nhượng đất của hộ anh L (anh L là đại diện cho hộ) cho ông U, bà K nhưng trong giấy sang nhượng cho ông U, bà K không có chữ ký của anh L, anh L không đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Về giá chuyển nhượng: Trong Giấy sang nhượng chỉ ghi mượn tạm 30.000.000 đồng và không ghi rõ giá chuyển nhượng, việc bà K tự viết thêm "đã thỏa thuận chị N và anh A bán đất số tiền là 125.000.000 (triệu), vợ chồng Ut + K đưa thêm 10.000.000 ngày 28/12 (âm lịch) năm (2018)", nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng nhưng không được bị đơn chấp nhận, do đó không có căn cứ để xác định giá chuyển nhượng là bao nhiêu.

Thực tế có sự việc sang nhượng đất ngày 13/3/2017 giữa ông A bà N với ông U bà K, xuất phát từ việc vợ chồng ông A nợ tiền vợ chồng ông U, sau đó do không có tiền trả nợ nên hai bên thống nhất lập giấy chuyển nhượng đất và các bên thừa nhận. Do có tranh chấp nên hợp đồng đã được Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử tại bản án số 74/2021/DS-PT ngày 167/5/2021, Tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy HĐXX không xem xét giải quyết về hợp đồng mà chỉ giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Các bên đương sự đều thừa nhận là có ý chí chuyển nhượng thửa đất số 39 và 40, tờ bản đồ số 24, vợ chồng bà N thừa nhận có nợ số tiền 45.000.000 đồng cấn qua tiền sang nhượng và chuyển thành đặt cọc sang nhượng đất, bà K và ông U yêu cầu phải trả số tiền 63.500.000 đồng. Giá trị tính theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án thửa đất số 39 có giá 4.069.000 đồng, thửa số 40 có giá 3.162.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng ghi trong giấy là 45.000.000 đồng và được bà N thừa

nhận nên HĐXX tính theo giá thực tế bên bán đã nhận (khấu trừ nợ). Cần buộc bà N và ông A phải liên đới trả cho bà K và ông U số tiền 45.000.000 đồng.

Đối với tiền đổ đất và tiền san đất, bà K cho rằng đã đổ thực tế 115 xe với số tiền là 17.250.000 đồng, qua đo khối lượng đất thực tế là 231,074m^3, trung bình 6m^3/xe: 231,047m^3 : 6 = 38,51 xe (làm tròn 39 xe). Thời điểm đổ đất năm 2017 giá trung bình 100.000 đồng/xe = 39 xe x 100.000 đồng = 3.900.000 đồng. Tiền xe san đất: 6cm^3/xe x 50.000 đồng = 50.000đ x 39 xe = 1.950.000 đồng. Tổng chi phí 5.850.000 đồng; Giá trung bình 1 xe thời điểm giải quyết vụ án là 230.000 đồng x 39 xe = 8.970.000 đồng, tiền xe san: 6cm^3/xe x 50.000 đồng = 50.000 đồng x 39 xe = 1.950.000 đồng. Tổng giá trị: 10.920.000 đồng.

Việc đổ đất lấp ruộng được hai bên thừa nhận nhưng không thống nhất được khối lượng và chi phí, bà N không chấp nhận trả tiền theo yêu cầu khởi kiện. HĐXX thấy việc đổ đất được hai bên đương sự thừa nhận, đất đang tồn tại trên thực tế nên giao phần đất đổ cho bà N, ông A sử dụng và cần tính theo chi phí đổ đất và san đất tại thời điểm giải quyết vụ án là phù hợp. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của ông U và bà K cần buộc bà N và ông A phải trả cho bà K và ông U số tiền chi phí đổ đất và san đất là 10.920.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn, do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 15.000.000 đồng, nhưng các bên không có thỏa thuận khác tại thời điểm viết giấy sang nhượng đất. HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận, nhưng tại phiên toàn bị đơn tự nguyện trả thêm cho bà K ông U số tiền 15.000.000 đồng gọi là tiền lãi, việc nguyên đơn tự nguyện trả tiền lãi cho nguyên đơn không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

- Giao các thửa đất số 39 và 40, tờ bản đồ số 24 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952823 và 231,047m^3 đất đã đổ trên đất cho ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông A và N phải trả số tiền 129.080.000 đồng của nguyên đơn, do nguyên đơn rút yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà N và ông A phải liên đới chịu 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* tiền chi phí thẩm định tài sản. Bà K và ông U đã nộp tạm ứng số tiền trên. Bà N và ông A phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà K và ông U số tiền trên.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà K và ông U được chấp nhận nên buộc bà N và ông A phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là (70.920.000đ x 5%) 3.546.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí mà bà K và ông U đã nộp là

phù hợp với quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 48; Điều 220; 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116, 122; 131 và 288 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U về việc "Tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Buộc bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U số tiền 70.920.000 đồng *(Bảy mươi triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng)*. Trong đó: tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 45.000.000 đồng, tiền đổ đất và san đất là 10.920.000 đồng, tiền lãi là 15.000.000 đồng.

- Giao các thửa đất số 39 và 40, tờ bản đồ số 24 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952823 và 231,047m^3 đất đã đổ trên đất cho ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N quản lý, sử dụng.

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 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. Theo quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

- *Về chi phí tố tụng:* Buộc bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải liên đới chịu 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* tiền chi phí thẩm định tài sản. Bà K và ông U đã nộp tạm ứng số tiền trên. Bà N và ông A phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà K và ông U số tiền trên.

- *Về án phí:* Buộc bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.546.000 đồng *(Ba triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)*. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Xuân U số tiền 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 0004832 ngày 23/6/2021.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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 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 H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi