TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 396/2023/DS-PT Ngày: 11 – 12 – 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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Hữu C, sinh năm 1971 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị T N, sinh năm 1974 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C, bà N: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978 (Có mặt); Địa chỉ: Hẻm 310 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 16/11/2023)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1977 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1982 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1985 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Bà Nguyễn Thị Ánh T.

- Người làm chứng:

+ Ông Lương Đức D, sinh năm 1969 (Vắng mặt) và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1969 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn N, xã E3, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Phạm Trần T (Vắng mặt); Địa chỉ: Thôn T, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2023, bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vợ chồng chúng tôi và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H có lập hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 10/5/2020, theo đó vợ chồng ông P, bà H có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.955,8m^2 tại thôn T, xã E2 với giá sang nhượng là 1.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông P, bà H đã nhận đủ tiền, chúng tôi có ra thực địa để bàn giao đất và cắm cọc. Ông P, bà H khi giao đất thì có nói phần diện tích 600m^2 của ông B, bà T không nằm trong thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49.

Sau này tôi kiểm tra lại trích lục bản đồ thì lại nằm trong thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 và cũng nằm trong giấy chuyển nhượng đất của vợ chồng tôi và vợ chồng ông P, bà H. Cụ thể, phía Đông giáp đường bê tông rộng 20m, phía Tây rộng 20m giáp đất ông P, bà H, phía Bắc giáp đất của bà T, ông B dài 30m, phía Nam giáp phần đất mà vợ chồng tôi mua của ông P, bà H có cạnh dài 30m. Như vậy, diện tích đất thực địa mà thực tế vợ chồng tôi nhận sang nhượng thì phần đất 600m^2 nằm trong thửa đất số 128 mà vợ chồng ông B, bà T đã sử dụng, phần diện tích đất còn lại đủ 3.955,8m^2 hay không thì vợ chồng chúng tôi không đo đạc nên không rõ. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các hộ giáp ranh đều ký xác nhận vào biên bản mô tả ranh giới.

Đến tháng 9/2022, vợ chồng ông B, bà T có xây lò sấy trên thửa đất 128 thì vợ chồng tôi yêu cầu ông P, bà H chỉ lại ranh giới thửa đất trên nhưng ông P, bà H không thực hiện nên chúng tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên toà bị đơn Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Vợ chồng tôi có nợ tiền vợ chồng ông C, bà N 1.200.000.000 đồng nhưng chưa trả được nên có đồng ý bán cho ông C, bà N 22m Nng đất mặt đường liên xã kéo dài ra phía sau của thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 của vợ chồng tôi, đất tọa lạc tại thôn T, xã E2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bán không thỏa thuận diện tích là bao nhiêu cả mà chỉ xác định bán 22m ngang mặt đường kéo dài từ ranh giới phía mặt đường kéo dài một đường thẳng ra phía sau đến con suối. Tuy nhiên, khi

hai bên mua bán không cắm cọc nên diện tích đất thực tế là bao nhiêu và điểm cuối phía Tây là vị trí nào thì vợ chồng tôi không rõ.

Khi chuyển nhượng vợ chồng chúng tôi và vợ chồng ông C, bà N có lập hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 10/5/2020, sau đó các bên có sang nhà ông Phạm Trần T là thôn trưởng thôn T, xã E2 để xác nhận.

Chúng tôi khẳng định trước khi bán cho vợ chồng ông C, bà N thì vào năm 2019 vợ chồng tôi đã bán 20m mặt đường (Kế bên phần đất bán cho vợ chồng ông C, bà N) của thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Ánh T chứ không phải bán hết thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.955,8m^2 cho vợ chồng ông C, bà N.

Đối với tài sản trên đất là căn quán giáp mặt đường và giếng khoan trong phần đất bán cho vợ chồng ông C thì vợ chồng tôi chưa bán cho vợ chồng ông C, bà N mà chỉ thỏa thuận bán đất và căn nhà phía sau căn quán. Nội dung trong giấy sang nhượng đất ngày 10/5/2020 mà ông C nộp sau là do ông C tự viết thêm nội dung có bán căn quán.

Do vậy, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N. Còn căn quán trên đất, giếng khoan đề nghị ông C, bà H phải trả thêm giá trị cho tôi theo kết quả định giá vì phần này chưa thỏa thuận xong.

Tại bản tự khai ngày 11/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Ngày 12/01/2019, vợ chồng tôi là Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thị Ánh T có lập hợp đồng sang nhượng với vợ chồng ông P, bà H thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, có chiều rộng mặt đường là 20m và chiều dài của thửa đất là 35m, diện tích sang nhượng là 700m^2. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường; Phía Tây giáp lô đất 1.300m^2 đất của ông P, bà H; Phía Nam giáp đất của vợ chồng tôi; Phía Bắc giáp lô đất của ông P, bà H. Giá sang nhượng là 700.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã thanh toán đủ cho ông P và chị H vào ngày 10/3/2019.

Ngoài hợp đồng sang nhượng trên, vào ngày 24/9/2019 vợ chồng tôi có lập hợp đồng sang nhượng đất với vợ chồng ông P, bà H, theo đó ông P, bà H sang nhượng cho vợ chồng tôi một phần diện tích của thửa đất số 128 tờ bản đồ số 49, diện tích sang nhượng là 1.300m^2, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 700m^2 mà vợ chồng tôi đã mua của vợ chồng ông P, bà H trước đó; Phía Tây và Phía Nam giáp suối; Phía Bắc giáp đất ông P, bà H. Giá sang nhượng là 50.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã thanh toán đủ cho ông P, bà H vào cùng ngày. Hiện nay diện tích đất 700m^2 và 1.300m^2 của thửa đất số 128 do vợ chồng tôi đang trực tiếp canh tác, sử dụng đất. Cụ thể, phần diện tích đất 700m^2 vợ chồng tôi xây lò sấy và làm sân phơi, còn phần diện tích đất 1.300m^2

của thửa đất số 128, vợ chồng tôi để nguyên chưa trồng gì và chưa xây dựng tài sản gì trên đất.

Nay vợ chồng ông C, bà N khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 là của ông C, bà N thì tôi không đồng ý, vì trước khi ông C, bà N nhận sang nhượng, vợ chồng tôi đã nhận sang nhượng trước 20m Nng mặt đường từ vợ chồng ông P, bà H như tôi đã trình bày trên.

Tại bản tự khai, người làm chứng ông Phạm Trần T trình bày:

Vợ chồng ông C, bà N và vợ chồng ông P, bà H có lập hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 10/5/2020 với nội dung như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày, hợp đồng được tôi xác nhận nhưng diện tích hai bên thoả thuận sang nhượng và có sang nhượng căn quán hay không thì tôi không rõ, tôi cũng không đi ra thực địa chứng kiến việc giao nhận đất của các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] - Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 122; Điều 500; Điều 501; Điều 502; điều 503 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

[2] **Tuyên xử**: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị T N đối với yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2020 giữa bên sang nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và bên nhận sang nhượng là ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị T N đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.955,8m^2, đất tọa lạc tại thôn T, xã E2, huyện C. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2020 giữa bên sang nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và bên nhận sang nhượng là ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị T N đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị T N số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

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, 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 BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã nhận sang nhượng, đo thực tế 1.869,8m^2 nằm trong thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, tại thôn T, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 1.869,8m^2 cho ông P, bà H gồm: 01 nhà xây cấp 4; 01 nhà quán xây cấp 4; 01 sân bê tông; 63 cây điều; 02 cây mít thường; 01 cây sầu riêng; 01 giếng khoan, rộng 114mm, sâu 70m.

Đất có tứ cận (Theo trích đo hiện trạng thửa đất) như sau:

+ Phía Đông giáp đường liên xã có cạnh dài 22,08m;

+ Phía Tây giáp suối dài 12,53m;

+ Phía Nam giáp phần đất ông P, bà H sang nhượng cho ông B bà T dài 68,15m + 16,78m;

+ Phía Bắc giáp đất ông H, ông N, ông K có cạnh dài 43,39m + 57,22m + 3,65m + 5,25m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là 288.235.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích lập luận, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2020 được các bên lập bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Bên chuyển nhượng là ông P, bà H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có các giấy tờ khác theo quy định của Luật Đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2020 giữa ông C, bà N và ông P, bà H là vi phạm cả về hình thức và nội dung. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, đồng thời xác định lỗi thiệt hại của mỗi

bên là 50% nhưng không xem xét sự chênh lệch giữa giá đất mà hai bên thoả thuận và giá đất trị đất tại thời điểm hiện tại, để buộc mỗi bên phải chịu ½ giá trị tăng thêm của lô đất là thiếu sót, nên căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 228.000.000 đồng thì mới phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2020 giữa ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H tuy không phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai nhưng hợp đồng này vẫn có hiệu lực do ông C, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông P, bà H. Mặc dù vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49 với diện tích 3.955,8m^2 tại thôn T, xã Ea Kuêh do ông P, bà H quản lý, sử dụng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

Do đó, cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2020 giữa vợ chồng ông C, bà N và vợ chồng ông P, bà H bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật Đất đai.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N, thì thấy: Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà H trả lại cho ông C và bà N số tiền 1.200.000.000 đồng, ông C, bà N trả lại diện tích đất thực tế nhận là 1.869,8m^2 cùng toàn bộ tài sản trên thửa đất cho ông P, bà H là phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, xét về lỗi dẫn đến hợp đồng sang nhượng đất ngày 10/5/2020 bị vô hiệu thì cả vợ chồng ông C, bà N và vợ chồng ông P, bà H đều có lỗi

do chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất chưa được Nhà nước xác nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Đáng lẽ, trước khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều phải chủ động trao đổi thông tin và giấy tờ pháp lý liên quan đến nguồn gốc, quyền sở hữu hợp pháp, tình trạng tranh chấp của thửa đất để đảm bảo quyền và lợi ích của mình. Việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định *"Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vi phạm hình thức, nội dung nên không xem xét bồi thường thiệt hại"* là không đúng, vì các bên đều có lỗi Nng nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm về nội dung nên cần buộc mỗi bên chịu ½ thiệt hại do sự chênh lệch giữa giá đất mà hai bên thoả thuận vào 10/5/2020 và giá đất xác định theo biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2023. Cụ thể mỗi bên phải chịu là 1.656.000 đồng – 1.200.000.000 đồng = 456.000.000 đồng : 2 = 228.000.000 đồng (Đã làm tròn). Vợ chồng ông P, bà H được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên phải có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông C, bà N 228.000.000 đồng.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N là có căn cứ nên cần chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần lỗi của các bên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 129; Điều 122, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 và Điều 27 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.

[1] Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu C, bà

Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.955,8m^2, đất tọa lạc tại thôn T, xã E2, huyện C.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.955,8m^2, đất tọa lạc tại thôn T, xã E2, huyện C là vô hiệu.

[2] Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng).*

Buộc ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã nhận sang nhượng, đo thực tế 1.869,8m^2 nằm trong thửa đất số 128, tờ bản đồ số 49, tại thôn T, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4; 01 nhà quán xây cấp 4; 01 sân bê tông; 63 cây điều; 02 cây mít thường; 01 cây sầu riêng; 01 giếng khoan, rộng 114mm, sâu 70m.

Đất có tứ cận (Theo trích đo hiện trạng thửa đất) như sau: Phía Đông giáp đường liên xã có cạnh dài 22,08m; Phía Tây giáp suối dài 12,53m; Phía Nam giáp phần đất ông P, bà H sang nhượng cho ông B bà T dài 68,15m + 16,78m; Phía Bắc giáp đất ông Hiển, ông Năm, ông Kỷ có cạnh dài 43,39m + 57,22m + 3,65m + 5,25m.

[3] Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 228.000.000 đồng *(Hai trăm hai mươi tám 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu số tiền 8.500.000 đồng *(Tám triệu năm trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và ông C, bà N đã thanh toán xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0014045, ngày 28/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, ông C, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị Tuyết N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C, bà N được nhận lại số tiền 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0014549 ngày 20/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh