

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

Bản án số: 74/2021/DS-PT  
Ngày 17 -5 - 2021  
“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
CNQSDĐ và yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu”

**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 tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bằng.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thanh Huyền

Bà Đinh Thị Tuyết

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc:*** ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2021/TLPT-DS ngày 16/3/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2021/QĐ-PT ngày 28/4/2021, giữa các đương sự:

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

2. *Bị đơn:* Ông Lưu Văn A, sinh năm 1971, bà Đoàn Thị Mỹ N, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; (đều có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Lưu Văn L, sinh năm 1995 (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của anh L:* Ông Lưu Văn A, sinh năm 1971; Thôn 1, xã H, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; (có mặt);

+ Anh Lưu Văn S, sinh năm 2000; địa chỉ: Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Đình L, địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị X, sinh năm 1970 - Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 26/02/2017 âm lịch (tức ngày 23/3/2017 dương lịch), ông A, bà N sang nhà ông U, bà K đề nghị bán đất cho vợ chồng ông U, bà K để cần trừ nợ, ông A, bà N nói bán miếng đất nhà (ngôi nhà cấp 4) cạnh nhà ông U, bà K đang ở có chiều ngang 13,5m và chiều sâu 45m, ngoài ra còn bán thêm 300m<sup>2</sup> đất ruộng nước phía sau nhưng ông A, bà N nói bìa đồ đang thế chấp ngân hàng nên chưa sang tên ngay được. Các bên lập giấy sang nhượng do bà Đoàn Thị Mỹ N viết và ông A, bà N có ký tên trong giấy. Giá cả các bên thỏa thuận miệng là 125.000.000 đồng nhưng bà N không ghi trong giấy, bà N viết giấy với nội dung vợ chồng N – A có “mượn tạm” của ông U, bà K 30.000.000 đồng hẹn sang năm 2018 lấy sổ đỏ ngân hàng và sang lại sổ đỏ cho ông U, bà K. Vợ chồng ông U, bà K đã đưa bà N 30.000.000 đồng tiền mặt, chưa tính 23.500.000 đồng đã nợ tiền phân trước đó. Đến ngày 28/12/2018 âm lịch (tức ngày 02/02/2019 dương lịch), ông A, bà N sang mượn thêm 10.000.000 đồng và trừ vào tiền mua đất, bà K tự viết thêm phía sau giấy với nội dung “đã thỏa thuận bà N, ông A bán đất số tiền là 125.000.000 (triệu) vợ chồng Út + Kiều đưa thêm 10.000.000 đồng...”. Ông A, bà N hẹn đến năm 2019 lấy sổ đỏ ra để sang tên cho ông U, bà K, do tin tưởng nên ông U, bà K cũng đồng ý. Tuy nhiên cho đến nay, ông A, bà N vẫn không thực hiện cam kết.

Nay ông U, bà K yêu cầu ông A, bà N phải chuyển nhượng  $\frac{1}{2}$  diện tích thửa đất số 41A, bản đồ số 24 có diện tích theo thực tế là 285,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số AC 952823 mang tên ông Lưu Văn A, bà Đoàn Đoàn Thị Mỹ N và toàn bộ thửa 39 (diện tích đo đạc thực tế là 362,1m<sup>2</sup>), toàn bộ thửa 40 (diện tích đo đạc thực tế là 210,8m<sup>2</sup>) thuộc tờ bản đồ số 24, theo Giấy chứng nhận số AC 952823 mang tên ông Ngô X1 (chuyển nhượng cho hộ ông Lưu Văn L vào ngày 14/12/2016) cho vợ chồng ông U, bà K.

\* *Bị đơn ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N trình bày:* Vào cuối năm 2016, vợ chồng ông A, bà N có vay bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Xuân U 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tiền mặt để mua phân bón, không tính lãi. Tuy nhiên, đến đầu năm 2017 (vào ngày 26/02/2017 âm lịch), bà K có sang nhà ông A, bà N đòi nợ. Do không có điều kiện trả nợ nên ông A, bà N có viết giấy sang nhượng đất (Giấy mà bà K, ông U đã cung cấp cho Tòa án) hẹn đến năm 2018, ông A, bà N lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng ra sẽ chuyển

nhượng đất cho ông U và bà K. Trong giấy sang nhượng đó có chữ ký của ông Lưu Văn A, nhưng không ghi giấy sang nhượng bao nhiêu đất, đất thuộc thửa nào và ở đâu. Sau khi viết giấy thì ông A, bà N có tiến hành giao đất là đất ruộng đang trồng lúa và đất nằm sau đuôi đất nhà ông U, bà K đang ở (thôn 1, xã H, huyện B, tỉnh Đắk Lắk), diện tích và chiều dài các cạnh của thửa đất ông A, bà N không xác định cụ thể mà nói ông U, bà K cứ ra làm. Ông U bà K đã tiến hành đổ đất nhưng chưa làm tài sản gì trên đất cũng như không cây cối gì trên đất. Diện tích đất vợ chồng ông A, bà N bán có diện tích 595m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 39 (360m<sup>2</sup>) và thửa 40 (235m<sup>2</sup>) không có sổ bản đồ, đất tọa lạc tại thôn 01, xã Hoà Sơn, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952801 cho ông Ngô Xuân, chuyển nhượng cho con trai ông A, bà N là anh Lưu Văn L vào ngày 14/02/2016. Hai thửa đất trên hiện anh L đang thế chấp cho Ngân hàng N – chi nhánh huyện B, tỉnh Đắk Lắk, chưa lấy bìa đỏ ra. Khi mua bán thì anh L đồng ý nhưng không thể hiện bằng văn bản và cũng không ký giấy tờ mua bán, chuyển nhượng gì với ông U và bà K. Nay ông U và bà K khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 39, 40 và một phần thửa 41A thì ông A, bà N không đồng ý. Ông A, bà N có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lưu Văn L trình bày:*

Năm 2016, bố mẹ anh là ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N có nợ của ông U, bà K số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Đến cuối năm 2017, do không có khả năng trả nợ nên ông U, bà K có yêu cầu bố mẹ anh bán lại hai thửa đất 39, 40 để hoàn trả số nợ, hai bên đồng ý và viết giấy tay nhưng không ghi số thửa rõ ràng. Trước khi thỏa thuận thì bố mẹ anh đã hỏi ý kiến và được sự đồng ý của anh. Nhưng do thời điểm trên sổ anh đang vay Ngân hàng nên chưa sang sổ được ngay, đến nay anh cũng chưa lấy được sổ thế chấp trong Ngân hàng nên chưa sang nhượng lại cho ông U và bà K. Ông Lưu Văn L có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*\* Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N là ông Phạm Ngọc Đình L trình bày:* Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu của bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà N với ông U, bà K vô hiệu.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị X trình bày:* Vào năm 2016 – 2017 bà có cho bà Đoàn Thị Mỹ N và ông Lưu Văn A vay tiền để đáo hạn Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952823 cấp cho hộ ông Lưu Văn A (thửa đất số 41a) ra nhưng do ông A và bà N không trả được nợ nên bà giữ bìa đỏ làm tin và khởi kiện ra Tòa. Đến năm 2018 – 2019 gì đó (không nhớ rõ) Tòa án giải quyết buộc ông A, bà N phải trả tiền cho bà. Sau đó bà làm đơn thi hành án thì Cơ quan thi hành án kê biên thửa đất số 41a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 952823 đang đứng tên ông Lưu Văn A. Nay ông U, bà K yêu cầu ông A, bà N phải chuyển nhượng cho bà K, ông U thửa đất số 41a thì bà không đồng ý. Vì khi ông A và bà N mua bán đất thì thửa đất số 41a đang được thế chấp trong Ngân hàng, bà là người trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng để lấy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông U, bà K mua bán với ông A, bà N khi nào bà không biết và trong giấy mua bán không có số tờ, số thửa nên đất mua bán không liên quan đến thửa đất số 41a mà bà đang yêu cầu kê biên thi hành án; Hiện nay, gia đình ông A đã đồng ý giao thửa đất số 41a để khấu trừ vào số tiền nợ cho bà theo bản án, Quyết định của Tòa án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn S trình bày:* Anh không biết việc sang nhượng đất giữa bố mẹ anh (ông A, bà N) với ông U, bà K. Việc sang nhượng các thửa đất (như bà K, ông U trình bày là thửa đất 39, 40, 41a tờ bản đồ số 24 thì anh không biết, không liên quan và không có công sức đóng góp gì nên anh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 156, 165, 227, 228, 245, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 276, 398, 408, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ các Điều 100, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Căn cứ Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Áp dụng Điều 27 Nghị quyết 326 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Xuân U và Nguyễn Thị K đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/2/2017 (âm lịch) giữa ông Phạm Xuân U, Nguyễn Thị K với ông Lưu Văn A, bà Đoàn Thị Mỹ N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lưu Văn A và Đoàn Thị Mỹ N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/2/2017 (âm lịch) giữa ông Phạm Xuân U, Nguyễn Thị K với ông Lưu Văn A, bà Đoàn Thị Mỹ N là vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu nên không đặt ra để giải quyết.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/02/2021, nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K là không có căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K về nội dung yêu cầu vợ chồng ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N phải thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng diện tích đất tại các thửa đất 39, 40, và ½ diện tích thửa đất tại thửa số 41a, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thôn 1, xã H, huyện B, tỉnh Đắk Lắk từ vợ chồng ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N với giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng thông qua hợp đồng là “Giấy sang nhượng đất” được viết ngày ngày 23/3/2017. Do đó, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, xét thấy tại thời điểm các bên lập “Giấy sang nhượng đất”, nguyên đơn và bị đơn đều biết đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên người khác là anh Lưu Văn L - con trai ông Lưu Văn A, đồng thời các tài sản trên đều đang được thế chấp tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện B. Tại Giấy sang nhượng đất cũng không thể hiện giá trị chuyển nhượng, vị trí, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng. Mặt khác, việc các bên lập “Giấy sang nhượng đất” nhưng không công chứng, chứng thực và cũng không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu cả về hình thức và nội dung đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K về yêu cầu tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2020 (Bút lục số 54), Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2020 (Bút lục số 57), ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong Biên bản hòa giải không thành ngày 06/01/2021 (Bút lục số 218-219), Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 26/01/2021, các đương sự đều không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Trong trường hợp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các bên không yêu cầu, nếu có phát sinh tranh chấp các bên được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

[2.3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai lần lượt số AA/2019/0006857 ngày 04/02/2021 và AA/2019/0006874 ngày 11/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 276, 398, 408, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Áp dụng Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326 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, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Xuân U và Nguyễn Thị K đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/2/2017 (âm lịch) giữa ông Phạm Xuân U, Nguyễn Thị K với ông Lưu Văn A, bà Đoàn Thị Mỹ N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy

sang nhượng đất” lập ngày 26/2/2017 (âm lịch) giữa ông Phạm Xuân U, Nguyễn Thị K với ông Lưu Văn A, bà Đoàn Thị Mỹ N là vô hiệu.

**3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:** Các bên không yêu cầu nên không đặt ra đề giải quyết.

Trong trường hợp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các bên không yêu cầu, nếu có phát sinh tranh chấp các bên được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

**4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:** Ông Phạm Xuân U, bà Nguyễn Thị K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.100.000 đồng (đã chi phí xong).

**5. Về án phí:**

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Phạm Xuân U và Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.125.000 đồng, trả lại cho ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K 2.825.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0006719 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Lưu Văn A và bà Đoàn Thị Mỹ N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006779 ngày 09/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân U và bà Nguyễn Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai lần lượt số AA/2019/0006857 ngày 04/02/2021 và AA/2019/0006874 ngày 11/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Bông;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bằng**