

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG,
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 36/2024/DS-ST

Ngày: 25/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hoài Phương
- Bà Trần Thị Kim Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Văn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST-DS, ngày 20/02/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33A/2024/QĐXX-ST ngày 20/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đức U (*Có mặt*), sinh năm 1950 và bà Phạm Thị H (*Có mặt*), sinh năm 1953

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức U là bà Phạm Thị H (*Có mặt*).

Cùng địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thảo N (*Vắng mặt*), sinh năm 1983

Địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vương Văn K (*Vắng mặt*), sinh năm 1971

Địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn (ông Trần Đức U' và bà Phạm Thị H) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Vào ngày 14/12/2021 do có quen biết nhau nên vợ chồng ông Trần Đức U' và bà Phạm Thị H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà N 01 lô đất diện tích khoảng 2.000m², mặt đường quốc lộ 28 với chiều ngang (mặt tiền) rộng 20m và chiều dài khoản 100m (từ mặt đường tới sinh), đất tại thôn 8, xã Quảng Khê, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng mua bán viết tay (giấy sang nhượng đất) tại nhà ông U' và có ký nhận của ông U' và bà N, theo nội dung thỏa thuận và giấy sang nhượng đất thì vợ chồng ông U' phải giao trước cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng hẹn đến tháng 3/2022 khi bà N làm xong giấy tờ và 02 bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông U' sẽ giao số tiền còn lại và sau đó vợ chồng ông U' đã giao trước cho bà N số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt và do bà N trực tiếp nhận tiền tại nhà ông U'. Đến tháng 3/2022, vợ chồng ông U' có đến gặp bà N để hỏi đã làm xong giấy tờ và thủ tục chuyển nhượng chưa thì bà N nói chưa và khát cho thêm thời gian để làm thủ tục, giấy tờ, do đợi lâu và đến gặp nhiều lần nên vợ chồng ông U' có đến gặp địa chính xã Quảng Khê để tìm hiểu về lô đất nhận sang nhượng thì được cung cấp thông tin là lô đất đó chưa có giấy tờ và lô đất này thuộc về đất rừng nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 7/2022 vợ chồng ông U' có đến gặp bà N nói lô đất trên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng và yêu cầu bà N phải trả lại cho vợ chồng ông U' số tiền đã giao trước đây là 300.000.000 đồng và bà N có nói nếu không mua nữa thì đồng ý nhận lại đất và sẽ trả lại số tiền đã đưa trước đây là 300.000.000 đồng nhưng hiện tại đang khó khăn nên khi nào có tiền sẽ trả lại số tiền 300.000.000 đồng, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì cả. Sau đó vợ chồng ông U' đã nhiều lần đến gặp bà N để yêu cầu trả lại số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà N cứ hứa hết lần này đến lần khác nhưng vẫn không trả cho vợ chồng ông U' số tiền này. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N cam kết sẽ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho vợ chồng ông U' nên vợ chồng ông U' mới đồng ý nhận chuyển nhượng; sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì bà N có giao cho vợ chồng ông U' lô đất trên để quản lý và sử dụng, đất chỉ là đất trống, không có cây cối, hoa màu hay tài sản gì trên đất cả; đến khoảng tháng 7/2022 khi vợ chồng ông U' đã trả lại đất và bà N đã nhận lại đất (có thuê người phát cỏ). Vợ chồng ông U' đã giao trả cho bà N lô đất trên còn hiện nay ai là người quản lý, sử dụng lô đất trên thì vợ chồng

ông U không rõ. Nay, vợ chồng ông U, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 giữa ông U, bà H và bà N.

- Buộc bà Trần Thị Thảo N phải trả lại cho ông U, bà H số tiền 300.000.000 đồng (đã giao trU) và bồi thường thêm một khoản tiền bị thiệt hại là 80.000.000 đồng từ lúc nhận tiền (tháng 12/2021) đến khi xét xử. Tổng cộng số tiền phải trả là 380.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn (bà Trần Thị Thảo N) trong quá trình giải quyết vụ án: Vào ngày 14/12/2021 do có quen biết nhau nên bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông U, bà H 01 lô đất diện tích khoảng 1.000m², mặt đường quốc lộ 28 với chiều ngang (mặt tiền) rộng 20m và chiều dài khoản 50m (từ mặt đường tới sinh), đất tại thôn 8, xã Quảng Khê, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng mua bán viết tay (giấy sang nhượng đất) tại nhà ông U, bà H và có ký nhận của tôi và ông U (đây là việc làm ăn riêng giữa bà N và ông U, bà H nên không liên quan đến ông K và ông K không biết việc này), theo nội dung thỏa thuận và giấy sang nhượng đất thì ông U và bà H phải giao trước cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng hẹn đến tháng 3/2022 khi bà N làm xong giấy tờ và 02 bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông U, bà H sẽ giao số tiền còn lại và sau đó ông U và bà H đã giao trước cho bà N số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt và do bà N trực tiếp nhận tiền tại nhà ông U, bà H. Đến tháng 3/2022, vợ chồng ông U và bà H có đến gặp bà N để hỏi đã làm xong giấy tờ và thủ tục chuyển nhượng chưa thì bà N có nói là chưa xong và có nói ông U, bà H cho thêm thời gian để làm thủ tục, giấy tờ. Vào khoảng tháng 7/2022 ông U và bà H có đến gặp bà N và nói lô đất trên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng và yêu cầu bà N phải trả lại cho ông U, bà H số tiền đã giao trước đây là 300.000.000 đồng và bà N thấy ông U, bà H không muốn nhận chuyển nhượng nữa và hiện tại bà N cũng chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất chưa có giấy chứng nhận) nên bà N có nói nếu ông bà không mua nữa thì bà N sẽ trả lại số tiền đã nhận trước đây là 300.000.000 đồng, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì cả, bà N đã nhận lại và đang quản lý, sử dụng phần đất này. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì bà N đã giao cho ông U, bà N lô đất trên để quản lý và sử dụng, đất chỉ là đất trống, không có cây cối, hoa màu hay tài sản gì trên đất cả; đến khoảng tháng 7/2022 thì ông U và bà N đã trả lại cho bà N lô đất trên. Lô đất trên hiện giờ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(chưa đủ điều kiện) và bà N là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất trên; hiện tại trên đất không có tài sản (cây cối, hoa màu, công trình...) gì cả. Đối với yêu cầu của ông U, bà H thì bà N có ý kiến như sau: Bà N đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất đối với lô đất như trên (do lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà N đồng ý trả lại cho ông U, bà H số tiền đã đưa trước là 300.000.000 đồng và khoản tiền lãi tính đến tháng 7/2023 là 80.000.000 đồng; Tổng cộng là 380.000.000 đồng. Hiện tại kinh tế đang rất khó khăn không có khả năng trả ngay số tiền trên nên tôi đề nghị ông U, bà H cho bà N thêm thời gian và trả dần số tiền này, còn về khoản tiền lãi phát sinh từ tháng 7/2023 đến nay bà N đề nghị ông U, bà H không tính khoản tiền lãi trong thời gian này.

Đối với ông Vương Văn K (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo nhưng ông Vương Văn K không đến Tòa án để làm việc nên không có lời trình bày tại Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần là chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ Luật dân sự, Luật đất đai và 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, đã đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 380.000.000 đồng.

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 thủ tục tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Thảo N và yêu cầu trả lại số tiền đã nhận và khoản tiền bồi thường, tiền lãi phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn thường trú và sinh sống tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ. Do đó,

theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Trần Thị Thảo N (Bị đơn) và ông Vương Văn K (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã tổng đạt hợp lệ để có mặt tại phiên tòa nhưng bà N và ông K vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đã căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

2.1. Về yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/12/2021 (viết tay, chưa được công chứng, chứng thực):

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã thể hiện: Vào ngày 13/12/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay và không được công chứng, chứng thực và tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất chuyển nhượng vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng đất thì thửa đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Do các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ về điều kiện chuyển nhượng đất và hình thức của hợp đồng không phù hợp nên hợp đồng không có hiệu lực nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Đến tháng 7/2022 các bên đã tự thỏa thuận với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng, ông U và bà H đã giao trả lại đất cho bà N, bà N cũng đã nhận lại đất và bà N đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng (đã nhận trước đó) cho ông U, bà H nhưng do khó khăn nên xin trả dần số tiền này. Như vậy, đến tháng 7/2022 giữa các bên được sự đã tự thỏa thuận với nhau hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chỉ là thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc này) nên thỏa thuận này là phù hợp. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

2.2. Về yêu cầu trả số tiền 380.000.000 đồng (trong đó: số tiền gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi, bồi thường là 80.000.000 đồng).

Về số tiền gốc là 300.000.000 đồng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông U và bà H đã giao trước cho bà N số tiền 300.000.000 đồng và bà N cũng đã thừa nhận đã nhận số tiền này và đồng ý trả số tiền này cho ông U và bà H (xin trả dần), các bên cũng đã thỏa thuận với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã bị hủy bỏ nên theo quy định của Bộ luật dân sự hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định:

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải 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.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

...”

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Về số tiền lãi, bồi thường là 80.000.000 đồng: Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đã thể hiện: vào tháng 7/2022 các bên đã thống nhất với nhau hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, ông U và bà H đã giao trả đất cho bà N và bà N trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận nhưng kể từ tháng 7/2022 cho đến nay thì bà N vẫn chưa trả cho ông U, bà H số tiền 300.000.000 đồng đã nhận nên ông U và bà H yêu cầu bà N phải trả số tiền lãi và bồi thường tổng cộng là 80.000.000 đồng. Trong quá trình làm việc tại Tòa án thì bà N cũng đồng ý trả số tiền 80.000.000 đồng (tiền lãi, tiền bồi thường) cho ông U và bà H.

Điều 280 của Bộ luật dân sự quy định:

...

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Điều 357 của Bộ luật dân sự quy định:

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. 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 này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định:

“...

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.”

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi và bồi thường là 80.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với thửa đất (tại thôn 8, xã Quảng Khê, huyện Đăk Glong) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng: Qua kết quả thẩm định và đo đạc ngày 11/6/2024 đã thể hiện thửa đất có tổng diện tích là 1.699,1m², các bên đều thống nhất đến tháng 7/2022 thì ông U, bà H đã giao lại cho bà N và bà N đã nhận đất, đang quản lý, sử dụng thửa đất này và các bên đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với thửa đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với thửa đất này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp và cần chấp nhận, cần hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 380.000 đồng (trong đó: số tiền gốc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi, tiền bồi thường là 80.000.000 đồng).

3. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.750.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.750.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 19.000.000 đồng (380.000.000 đồng x 5%). Trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thị hành án dân sự huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

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 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H) đối với bị đơn (bà Trần Thị Thảo N) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Thảo N đề ngày 13/12/2021 (hợp đồng viết tay, chưa được công chứng, chứng thực).

2. Buộc bà Trần Thị Thảo N phải trả cho ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H tổng số tiền là 380.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*), trong đó: số tiền gốc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi, bồi thường là 80.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị Thảo N phải trả cho ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H số tiền 4.750.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định) 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 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thảo N phải nộp số tiền 19.000.000 đồng (*Mười chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H số tiền 9.500.000 đồng (*Chín triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001912 ngày 20/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong (02);
- Chi Cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng

