

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 29/2021/DS-ST

Ngày: 03 - 8 - 2021

V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng
vô hiệu

CỘNG HÒA 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 HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê;

2. Ông Vũ Công Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa: Ông Đinh Quang Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2021 và ngày 03/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị H.

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (anh B vắng mặt, chị H có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H1.

Địa chỉ: Số 4 đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ Q và bà Nguyễn Thị H2.

Địa chỉ: Thôn K, xã C1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị A.

Địa chỉ: Tổ dân phố I, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

4. Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị V (có đề nghị vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị S.

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/4/2019 vợ chồng anh B, chị H có nhận chuyển nhượng của ông Q, bà H2 diện tích đất 1.600m², địa chỉ thửa đất tại thôn E, xã ES, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: phía đông giáp đất ông Tr, phía tây giáp đất ông Hoàng Văn C; phía nam giáp hồ nước, phía bắc giáp đất do ông Q, bà H2 quản lý, sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận của thửa đất của ông Q, bà H2 sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng H - Chi nhánh thành phố B để vay tiền.

Tài sản trên đất có khoảng 160 cây cà phê kinh doanh, giá trị chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng cả vợ chồng ông Q, bà H2 cùng biết và thực hiện nhưng chỉ có một mình bà H2 ký tên vào giấy sang nhượng đất rẫy.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng, anh B và chị H đã giao đủ cho bà H2, đồng thời ông Q, bà H2 cũng đã giao đất trên thực địa cho anh B, chị H quản lý sử dụng, canh tác ổn định và không có tranh chấp với ai. Ngoài ra ông Q, bà H2 còn cam kết sang năm 2020 sẽ thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho anh B, chị H. Tuy nhiên, sau khi anh B, chị H canh tác được một thời gian thì ông Q, bà H2 đã lấy lại phần đất trên vào khoảng tháng 3 năm 2020 và hiện tại các bên chưa thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất nói trên. Vì vậy, anh B, chị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy) được lập ngày 06/4/2019 giữa anh B, chị H với bà H2 là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn trả lại số tiền sang nhượng là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Q, bà H2 đồng ý sẽ giao đất và làm thủ tục sang nhượng cho anh B, chị H thì anh B, chị H không đồng ý vì hai bên đã mâu thuẫn, khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, hơn nữa nếu nhận đất canh tác, sử dụng có thể sẽ phát sinh mâu thuẫn vì dùng chung đường điện, đường ống tưới, hồ nước.

- Nguyên đơn chị Dương Thị H trình bày: Chị H thống nhất ý kiến như ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của mình, cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy) được lập ngày 06/4/2019 giữa anh B, chị H với bà H2 vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Q, bà H2 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà vợ chồng tôi đã thanh toán. Tại phiên tòa ông Q, bà H2 đồng ý giao đất sang nhượng cho vợ chồng tôi thì tôi không đồng ý vì hai bên đã mâu thuẫn, canh tác sẽ không thuận lợi do đường ống tưới, đường điện, hồ nước phải dùng chung.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Sỹ Q trình bày:

Nguyên nhân vụ việc là do gia đình tôi có ghi giấy vay 100.000.000 đồng của gia đình chị A, xuất phát từ việc vợ tôi có cho gia đình anh Th, chị T vay số tiền 350.000.000 đồng. Chị A cho anh Th, chị T vay 100.000.000 đồng. Sau một thời gian dài gia đình anh Th không có khả năng trả nợ cho ngân hàng 700.000.000 đồng và số nợ của gia đình tôi và chị A, nên đồng ý thanh lý rẫy để giải phóng nợ. Từ đó tôi và chị A bàn bạc cùng lấy rẫy để thu hồi nợ, bên nào lấy rẫy đứng tên trong bìa đỏ thì phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng và phải viết lại giấy nợ bên kia, sau đó 2 bên cùng gọi khách bán rẫy để thu nợ. Sau khi hai bên thỏa thuận xong chị A nói không có khả năng làm rẫy, số tiền lại ít nên gia đình tôi đồng ý đứng tên và viết lại giấy nợ cho chị A số tiền 100.000.000 đồng, mục đích viết giấy nợ tiền là để ràng buộc trách nhiệm với nhau. Thỏa thuận thì khi nào bán được rẫy thì trả tiền. Còn ngày trả trong hợp đồng là để có trách nhiệm với nhau. Mọi chuyện hoàn tất gia đình chị A đồng ý sang tên bìa đỏ cho gia đình tôi và lái xe đưa vợ chồng tôi lên phố B để đáo hạn ngân hàng từ đó vợ chồng tôi đảm nhận làm lô rẫy trên.

Việc lập hợp đồng năm 2019 của vợ tôi là bà Nguyễn Thị H2 là trả đất cho gia đình chị A để 2 bên xóa nợ cho nhau là đúng với hợp đồng vay nợ của gia đình tôi và chị A (không bán được rẫy trả tiền thì trả đất). Nhưng không đúng với thời điểm vì khi đó đang là tài sản thế chấp tại ngân hàng. Khi phát hiện người thứ 3 can thiệp nên tôi thu hồi lại không để tẩu tán tài sản của ngân hàng một cách trái phép vi phạm pháp luật. Sau đó vợ tôi mới kể lại mọi chuyện và tôi vẫn thống nhất năm 2020 sẽ trả đất cho chị A.

Không ngờ cuối tháng 02 năm 2020. Tôi nhận giấy báo của Tòa án để tham gia tố tụng việc của anh B, chị H khởi kiện vợ chồng tôi. Nay theo yêu cầu của anh B, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy) được lập ngày 06/4/2019 giữa anh B, chị H với bà H2 là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Thì tôi có ý kiến để giải quyết nhanh thì gia đình tôi vẫn chấp nhận việc sang nhượng rẫy cho gia đình anh B, chị H theo như giấy sang nhượng và có nghĩa vụ tách bìa, sang tên cho B, H. Thời hạn tách bìa đang còn như thỏa thuận, vì thế yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đồng thời nguyên đơn phải hoàn trả toàn bộ số cả phê đã thu hái trên diện tích mà nguyên đơn đã tự đo đạc thu hái trong diện tích đất của tôi.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Về giấy sang nhượng rẫy ngày 06/4/2019 tôi là người ký tên, khi đó chỉ có tôi với anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A có mặt, chồng tôi là ông Nguyễn Sỹ Q không có mặt, nội dung ghi theo lời đọc của bà A, còn tôi trực tiếp viết giấy, thể hiện các thỏa thuận như đã ghi trong giấy sang nhượng rẫy.

Về nội dung ghi trong giấy sang nhượng nêu trên có ghi dòng “Sang để H2 trả tiền cho bà A” vì bà A yêu cầu viết như vậy để trả nợ cho bà A khoản nợ 100.000.000 đồng, nhưng thực tế tôi không nợ bà A số tiền 100.000.000 đồng như bà A trình bày, mà thực tế là do anh Nguyễn Văn Th nợ bà A, tôi đứng ra nhận nợ thay cho anh Th để lấy

luôn lô rẫy diện tích 18275m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719152, theo đó thì bà A yêu cầu vợ chồng tôi ký nợ 100.000.000 đồng thì mới làm thủ tục sang bìa đỏ lô đất trên từ anh Th sang cho vợ chồng tôi. Thực tế thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho vợ chồng tôi và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk xác nhận.

Đối với nội dung ghi “*Chị H2 đã nhận đủ một trăm triệu*” thì thực tế tôi không nhận tiền mà số tiền 100.000.000 đồng từ anh B, chị H còn anh B có đưa tiền cho bà A hay không thì tôi không biết, không chứng kiến.

Sau khi lập giấy sang nhượng ngày 06/4/2019 thì chúng tôi không giao đất trên thực địa, không đo đạc thực địa vì khi đó đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau ngày lập giấy khoảng tháng 7/2019 thì chị Nguyễn Thị S có gọi cho tôi vào đo đất cho anh B, chị H nhưng tôi không vào rẫy nhưng có nói cứ theo thỏa thuận là 1 sào sáu (1.600m²) cứ đo đủ rồi làm. Nhưng thực tế không thấy anh B, chị H làm rẫy mà lại thấy vợ chồng anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị V làm và anh G, chị V thu hái cà phê mùa năm 2019, khi thấy như vậy tôi có hỏi anh G, chị V thì ai đo đất cho thì anh G nói là chị Nguyễn Thị S đo cho vì theo anh G thì anh G mua lại đất từ chị S và có cung cấp cho tôi 01 giấy sang nhượng rẫy, tôi xác định diện tích anh G, chị V làm là diện tích mà tôi đã ghi sang nhượng cho anh B, chị H vào ngày 06/4/2019, còn lý do chị S đứng ra bán đất thì tôi không biết. Thực tế anh G, chị V đã sử dụng vượt quá diện tích nhưng vượt quá bao nhiêu thì không rõ, đến khi hái cà phê mùa năm 2019 thì chồng tôi có biết sự việc vì anh G hái cà phê và thấy làm thêm hai hàng cà phê tính từ đường lên. Anh G có đưa cho vợ chồng tôi 01 giấy sang nhượng rẫy vào khoảng tháng 5/2020, có nội dung chị S sang nhượng đất cho anh G, chị V.

Từ khi hái xong mùa cà phê năm 2019 thì vợ chồng tôi không cho ai làm nữa mà lấy lại rẫy, đến đầu năm năm 2020 thì vợ chồng tôi tiếp tục sử dụng và tưới cà phê tại diện tích 1.600m² nên vợ chồng anh B, chị H mới khởi kiện, lý do lấy lại rẫy vì bìa đỏ đang nằm trong Ngân hàng, phải đến tháng 4/2020 mới đáo hạn, đồng thời cũng chưa hết thời gian giao đất vì theo giấy sang nhượng là trong năm 2020 nên tôi cũng đồng ý sẽ giao đất, làm thủ tục sang tên đối với phần đất đã sang nhượng cho anh B, chị H. Không đồng ý việc anh B, chị H yêu cầu chúng tôi phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:

Tôi và nguyên đơn trong vụ án là anh B, chị H với bị đơn ông Q, bà H2 là chỗ quen biết, không có quan hệ họ hàng anh em thân thích.

Giữa tôi và ông Q và bà H2 là chỗ quen biết nên cách đây khoảng 3 năm (năm 2018, ngày tháng cụ thể tôi không nhớ rõ), tôi có cho hai vợ chồng ông Q, bà H2 vay số tiền 100.000.000 đồng tiền mặt, khi vay có lập hợp đồng vay, hợp đồng vay được công chứng tại Phòng công chứng Buôn Hồ, thỏa thuận thời gian trả nợ là 01 năm, nhưng quá hạn trả nợ ông Q, bà H2 không trả được nợ cho tôi, nên năm 2019 tôi có yêu cầu ông Q, bà H2 trả nợ nhưng họ không có tiền trả nên giữa tôi và bà H2 có thỏa thuận là bà H2 sẽ bán đất để lấy tiền trả nợ cho tôi, khi đó bà H2 nói là giao đất cho tôi nhưng tôi không làm rẫy nên không nhận, do chỗ quen biết với chị H, anh B nên tôi có giới thiệu cho chị H, anh B mua đất của bà H2.

Qua sự giới thiệu của tôi thì giữa chị H và anh B với bà H2 đã thống nhất đi đến thỏa thuận việc bà H2 sang nhượng diện tích đất rẫy cà phê là 1,6 sào (1.600m²), với giá là 100.000.000 đồng, hai bên có lập giấy sang nhượng rẫy ngày 06/4/2019 dương lịch, ghi nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H2 với chị H và anh B với số tiền nêu trên. Khi đó tôi có mặt nhưng tôi không ký giấy sang nhượng này, theo thỏa thuận thì chị H và anh B đã đưa tiền cho bà H2 số tiền là 100.000.000 đồng, sau khi nhận tiền từ anh B, chị H thì bà H2 đã đưa số tiền 100.000.000 đồng cho tôi để trả khoản nợ đã vay vào khoảng năm 2018. Nên trong giấy sang nhượng có viết nội dung dòng chữ là “*Sang để H2 trả nợ bà A*”. Cho đến nay quan hệ vay mượn tiền giữa tôi và vợ chồng ông Q, bà H2 đã chấm dứt, ông Q và bà H2 không còn nợ tôi bất kỳ khoản nào nữa. Giấy nợ giữa tôi và vợ chồng ông Q, bà H2 đã bị hủy bỏ (xé rách và bỏ đi). Nên tôi không còn liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa hai bên, nếu hợp đồng sang nhượng đất giữa hai bên là anh B, chị H với bà H2 không thể thực hiện thì ông Q, bà H2 phải có trách nhiệm trả lại tiền mua đất cho anh B, chị H.

Về những người tham gia và có mặt khi lập giấy sang nhượng thì hôm đó là ngày 06/4/2019 dương lịch, khi lập giấy sang nhượng thì do chính bà tự tay viết, ký tên vào chỗ người sang nhượng, không phải do tôi đọc cho bà H2 viết, còn ông Q khi đó không có mặt, tôi dù có mặt và chứng kiến nhưng tôi không ký vào giấy sang nhượng vì tôi không liên quan đến việc sang nhượng. Còn các nội dung thỏa thuận trong giấy thì theo tôi nhớ là hai bên có thống nhất là sang năm 2020 thì ông Q, bà H2 sẽ rút bìa đỏ từ Ngân hàng về để làm thủ tục sang nhượng đất cho anh B, chị H nên giấy sang nhượng ngày 06/4/2019 dương lịch chỉ viết tay không có công chứng, chứng thực. Ngoài ra tôi được biết là kể từ sau khi lập giấy sang nhượng thì ông Q, bà H2 đã giao diện tích đất sang nhượng cho anh B, chị H quản lý sử dụng trên thực tế. Nhưng đến nay sau khoảng hơn 01 năm thì ông Q, bà H2 lấy lại đất mà không chịu trả tiền sang nhượng lại cho anh B, chị H nên tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để B về quyền và lợi ích hợp pháp cho anh B, chị H.

Tôi không có yêu cầu độc lập hay bất cứ yêu cầu nào khác mặc dù đã được Thẩm phán giải thích quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng chị Nguyễn Thị S trình bày:

Khi làm việc với Tòa án tôi được biết là ông Q, bà H2 cho rằng tôi là người bán lô đất mà anh B, chị H mua của ông Q, bà H2 cho vợ chồng anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị V, nên tôi có ý kiến như sau:

Tôi không có quan hệ họ hàng gì với anh B, chị H nhưng là chỗ bạn bè quen biết nhau, tôi cũng không có quan hệ họ hàng với ông Q, bà H2 nhưng có quen biết ông Q, bà H2 vì làm rẫy gần nhau.

Tôi xác định là tôi có biết sự việc anh B, chị H có mua một lô đất rẫy của ông Q, bà H2 với diện tích khoảng 1.600m² vào khoảng tháng 4/2019, nhưng không liên quan đến tôi. Việc họ thỏa thuận mua bán sang nhượng tôi có nghe và biết nhưng không ký tên trong giấy sang nhượng. Họ có giao đất hay đo đạc đất trên thực tế hay không thì tôi không biết, không chứng kiến sự việc gì.

Việc ông Q, bà H2 cho rằng tôi là người đứng ra bán lại lô đất mà anh B, chị H mua từ ông Q, bà H2 cho vợ chồng anh G, chị V là không đúng thực tế vì tôi không có quyền và cũng không được anh B, chị H nhờ đứng ra làm việc đó nên lời khai của ông Q, bà H2 là không đúng sự thật. Tôi có biết sự việc vợ chồng anh B, chị H có thuê vợ chồng anh G, chị V làm cỏ và thu hái cà phê vào năm 2019 trên diện tích đất đã mua từ ông Q, bà H2 nên không có sự việc anh G, chị V đã mua đất từ tôi hay anh B, chị H. Ngoài những ý kiến trên tôi không có ý kiến gì khác. Sự việc tranh chấp cũng không liên quan gì đến tôi nên tôi không có yêu cầu gì khác. Tôi cũng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến sự việc để cung cấp cho Tòa án.

Đối với giấy sang nhượng do bà H2 cung cấp cho Tòa án ghi nội dung tôi đứng ra bán đất cho anh G, chị V thì tôi xác định là tôi bán đất của gia đình tôi chứ không phải đất anh B, chị H đã nhận sang nhượng từ ông Q, bà H2.

Tại Bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng chị Nguyễn Thị V trình bày:

Khi làm việc với Tòa án tôi được biết là ông Q, bà H2 cho rằng tôi và chồng tôi là anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1985 có mua lại lô đất mà anh B, chị H đã mua từ ông Q, bà H2.

Tôi và chồng tôi là anh G không có quan hệ họ hàng gì với anh B, chị H cũng như ông Q, bà H2. Tôi cũng không có quan hệ họ hàng với chị Nguyễn Thị S, nhưng tôi có quen biết họ vì làm rẫy gần nhau.

Tôi xác định là từ trước đến nay vợ chồng tôi hoàn toàn không có việc mua bán rẫy gì với chị Nguyễn Thị S cũng như vợ chồng anh Nguyễn Văn B và chị Dương Thị H. Nhưng thực tế vào khoảng gần cuối năm 2019 thì vợ chồng tôi có được anh B, chị H thuê làm cỏ vườn cà phê và thu hái quả cà phê trên một diện tích đất mà tôi không rõ là diện tích bao nhiêu, cũng không biết là anh B, chị H có phải mua diện tích đất này từ ông Q, bà H2 hay không vì chúng tôi chỉ làm thuê nên không hỏi, khi xong thì anh B, chị H có trả công cho chúng tôi. Nên thực tế tôi hoàn toàn không biết gì về nguồn gốc đất cà phê mà anh B, chị H thuê chúng tôi làm nên không liên quan trong vụ án này. Việc ông Q, bà H2 cho rằng vợ chồng tôi mua đất từ anh B, chị H và làm trên diện tích đất mà hai bên có tranh chấp là không đúng vì thực tế tôi không biết gì liên quan đến sự việc mua bán, tranh chấp giữa hai bên. Ngoài những lời trình bày trên tôi không có thông tin hay ý kiến gì khác để trình bày với Tòa án, tôi cũng không liên quan đến vụ án nên không có bất kỳ yêu cầu gì mặc dù đã được Thẩm phán giải thích quyền và nghĩa vụ của mình. Tôi xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không đưa tôi vào tham gia tố tụng giải quyết vụ án vì tôi không liên quan và tôi đề nghị cho tôi vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và xét xử vắng mặt tôi nếu có mở phiên tòa xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; Đối với nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình

được quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Theo giấy sang nhượng rẫy ngày 06/04/2019 thì việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, bên nhận sang nhượng đất đã thực hiện việc trả tiền cho bên chuyển nhượng đất số tiền 100.000.000 đồng và có bản giao đất. Tuy nhiên, xét về hình thức của hợp đồng các bên đã vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chưa đo đạc cụ thể diện tích đất trên thực địa, tại thời điểm chuyển nhượng phần chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng, do ông Q và bà H2 là đồng sở hữu quyền sử dụng đất nhưng khi giao kết hợp đồng không có sự tham gia của ông Q là không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng rẫy ngày 06/4/2019) giữa ông B, bà H và ông Q, bà H2 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau do đó giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông Q, bà H2 phải hoàn trả cho anh B, chị H số tiền 100.000.000 đồng, anh B, chị H có trách nhiệm giao trả cho ông Q, bà H2 diện tích đất đã nhận sang nhượng.

Về các chi phí tố tụng, án phí: Đề nghị Hội đồng xem xét theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ giấy sang nhượng rẫy viết tay ngày 06/4/2019 giữa bà H2 và anh B, chị H có thể hiện các bên thỏa thuận sang nhượng diện tích đất rẫy cà phê 1.600m², tọa lạc tại thôn E, xã ES, huyện K, giấy sang nhượng có chữ ký của bên sang nhượng là bà Nguyễn Thị H2, được bà H2 thừa nhận toàn bộ nội dung chữ ký và chữ viết là trong giấy sang nhượng là của mình. Theo giấy sang nhượng rẫy thể hiện hai bên thỏa thuận giá trị sang nhượng là 100.000.000 đồng. Thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên là sang năm 2020, phần đất sang nhượng có vị trí đo từ bờ hồ trở lên cho đủ diện tích đã thỏa thuận và diện tích đất sang nhượng thuộc một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 100, tổng diện tích là 18275m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719152, mang tên ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biên động sang nhượng cho ông Nguyễn Sỹ Q, bà

Nguyễn Thị H2 ngày 16/4/2018. Diện tích đất sang nhượng theo kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ có diện tích, vị trí như sau:

- + Phía đông giáp hồ nước có cạnh dài 20,73m,
- + Phía tây giáo phần đất còn lại của ông Q, bà H2 (tính cả phần đường đi) dài 34m.

- + Phía nam giáp đất ông G, có cạnh dài 78,46m.

- + Phía bắc đất ông Tr có cạnh dài 74,8m,

Tổng diện tích là 1.800m² (tính cả diện tích đường).

[2.2] Về hình thức hợp đồng sang nhượng đất các bên xác lập: Hội đồng xét xử nhận định giấy sang nhượng đất rẫy ngày 06/4/2019 được lập giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo pháp luật đất đai nên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 129 của bộ luật dân sự. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng, tài sản giao kết là một phần thửa đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 100 do ông Q và bà H2 cùng nhận chuyển nhượng, cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giao kết hợp đồng không có sự tham gia của ông Q là không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng, do đó hợp đồng vô hiệu về hình thức là có căn cứ.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi lập giấy sang nhượng anh B, chị H đã nhận đất để quản lý, sử dụng, canh tác đến khoảng tháng 3 năm 2020 là đúng thực tế, phù hợp lời trình bày của của bị đơn là ông Q và bà H2 thừa nhận niên vụ cà phê 2019 anh B và chị H là người thu hái sau đó đến khoảng tháng 3 năm 2020 thì ông Q, bà H2 lấy lại rẫy, đồng thời phù hợp với lời khai của người làm chứng là chị Nguyễn Thị V là người được anh B, chị H thuê để thu hái cà phê niên vụ 2019, nên việc ông Q cho rằng ông không biết việc vợ là bà Nguyễn Thị H2 sang nhượng đất cho anh B, chị H đến khi anh B, chị H khởi kiện là không có cơ sở.

[2.4] Về số tiền sang nhượng 100.000.000 đồng thể hiện trong giấy sang nhượng rẫy ngày 06/04/2019, ông Q và bà H2 cho rằng không nhận khoản tiền này từ anh B, chị H, không nợ bà A số tiền 100.000.000 đồng. Căn cứ lời khai của bà A, lời khai của ông Q, bà H2 và kết quả đối chất, Hội đồng xét xử thấy rằng tại giấy sang nhượng đất ngày 06/04/2019 có nội dung ghi “sang để H2 trả nợ tiền bà A”, tại thời điểm lập hợp đồng ngày 06/04/2019 thì có mặt bà A và bà A thừa nhận đã nhận được đủ số tiền 100.000.000 đồng từ bà H2, hơn nữa tại giấy sang nhượng rẫy có thể hiện nội dung “chị H2 đã nhận đủ một trăm triệu” phần nội dung này được bà H2 thừa nhận chính bà H2 là người viết và toàn bộ nội dung giấy sang nhượng do bà H2 viết ra. Như vậy, việc bà H2 cho rằng mình không nhận tiền và không trả nợ cho bà A là không có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ kiện bà H2 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Do đó, có đủ căn cứ xác định hai bên đã giao kết hợp đồng và tiến hành việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng, bà H2 đã nhận từ anh B, chị H số tiền 100.000.000 đồng và đã dùng để thanh toán nợ cho bà A khoản nợ 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ kiện ông Q, bà H2 khai nại cho rằng khoản vay 100.000.000 đồng của bà A, xuất phát từ việc nhận thanh lý rẫy để giải phóng nợ từ gia đình anh Th, chị T vì ông Q, bà H2 và bà A cùng cho anh Th, chị T vay nợ tiền nên

thống nhất với bà A cùng lấy rẫy anh Th, chị T để thu hồi nợ, bên nào lấy rẫy đứng tên trong bì đồ thì phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng và phải viết lại giấy nợ bên kia nên ông Q, bà H2 viết lại giấy nợ bà A 100.000.000 đồng. Như đã nhận định ở trên việc bà H2 nhận tiền và thanh toán cho bà A số nợ 100.000.000 đồng là có thật, được bà A xác nhận đã nhận tiền và ông Q, bà H2 đã thanh toán xong nợ cho mình. Quá trình giải quyết vụ kiện, tại phiên tòa ông Q, bà H2 cũng như bà A không có yêu cầu độc lập và ý kiến về việc xem xét về giải quyết khoản tiền nợ 100.000.000 đồng giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa ông Q, bà H2 có ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng rẫy. Như vậy, ông Q, bà H2 đã thừa nhận việc sang nhượng rẫy cho anh B, chị H là để thanh toán công nợ cho bà A, việc anh B, chị H nhận sang nhượng rẫy và trả tiền cho bà H2, đồng thời bà H2 thanh toán nợ cho bà A là có thật.

[2.5] Về sản lượng cà phê thu hái trên diện tích đất sang nhượng niên vụ 2019: Quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà H2 có ý kiến yêu cầu anh B, chị H phải trả lại sản lượng cà phê đã thu hái trên diện tích đã sang nhượng niên vụ 2019 là không có căn cứ xem xét, bởi lẽ quá trình giải quyết vụ kiện ông Q, bà H2 không có yêu cầu phản tố, mặt khác việc các bên bàn giao đất cho anh B, chị H theo diện tích đã thỏa thuận vào sau thời điểm sang nhượng đất ngày 06/4/2019 là có thật, quá trình sau khi lập giấy sang nhượng thì anh B, chị H là người trực tiếp chăm sóc và việc thu hái cà phê ông Quý, bà H2 đều biết nhưng không phản đối hay có ý kiến tại thời điểm thu hái nên yêu cầu về sản lượng cà phê mà anh B, chị H đã thu hái năm 2019 của ông Q, bà H2 là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án bà H2 cho rằng anh B, chị H phải trả cho bà H2 tiền C chăm sóc với số tiền 3000.000 đồng nhưng số tiền này không được thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất rẫy, anh B, chị H không thừa nhận có thỏa thuận này, bà H2 không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.6] Về diện tích đất chênh lệch theo thỏa thuận tại hợp đồng: Theo giấy sang nhượng thì diện tích là 1.600m², nhưng diện tích thực tế anh B, chị H quản lý trong thời gian đến khoảng tháng 3 năm 2020 theo kết quả xem xét thẩm định là 1.800m², do sau khi sang nhượng bà H2, anh B, chị H không tiến hành đo đạc thực địa về diện tích cụ thể mà chỉ áng chừng diện tích, quá trình anh B, chị H quản lý, sử dụng đất ông Q, bà H2 cũng không yêu cầu đo đạc lại, không có ý kiến gì nên việc chênh lệch diện tích là yếu tố khách quan lỗi của hai bên. Hơn nữa anh B, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do thực tế ông B, bà H2 đã lấy lại đất. Ngoài ra tại phiên tòa ông Q thừa nhận anh B, chị H thu hái cà phê trước, thu hái xong trên diện tích thực tế sử dụng sau khi sang nhượng nhưng ông Q, bà H2 không có ý kiến gì về việc anh B, chị H sử dụng quá diện tích đất sang nhượng nên về diện tích đất chênh lệch Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.7] Đối với số tiền 100.000.000 đồng công nợ giữa bà A và vợ chồng ông Q, bà H2 các bên có trình bày không thống nhất về nguồn gốc công nợ, ông Q, bà H2 cho rằng xuất phát từ việc nhận thanh lý rẫy để giải phóng nợ từ gia đình chị T, anh Th vì ông Q, bà H2 và bà A cùng cho chị T, anh Th nợ tiền nên thống nhất với bà A cùng lấy rẫy chị T, anh Th để thu hồi nợ, bên nào lấy rẫy đứng tên trong bì đồ thì phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng và phải viết lại giấy nợ bên kia, do đó ông Q, bà H2 viết giấy nợ bà A số tiền 100.000.000 đồng. Bà A cho rằng đây là công nợ thực tế giữa hai bên, Tòa án

đã tiến hành đối chất, cũng như đã nhận định ở trên việc bà H2 nhận tiền và thanh toán cho bà A 100.000.000 đồng là có thật, được bà A xác nhận đã nhận tiền và ông Q, bà H2 đã thanh toán xong nợ cho bà A. Quá trình giải quyết vụ kiện, tại phiên tòa ông Q, bà H2 không yêu cầu, bà A không có yêu cầu độc lập và ý kiến về việc xem xét về giải quyết khoản tiền nợ 100.000.000 đồng giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa ông Q, bà H2 có ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng rẫy, như vậy ông Q, bà H2 đã thừa nhận việc sang nhượng rẫy cho anh B, chị H là có thật, mục đích sang nhượng là để thanh toán C nợ cho bà A nên việc anh B, chị H nhận sang nhượng rẫy và trả tiền cho bà H2, đồng thời bà H2 thanh toán nợ cho bà A là có thật. Do các bên không có tranh chấp và yêu cầu giải quyết trong vụ án, do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này. Nếu phát sinh tranh chấp các bên có thể khởi kiện bằng quan hệ pháp luật khác để được giải quyết.

Quá trình giải quyết ông Q, bà H2 có cung cấp cho Tòa án về giấy sang nhượng rẫy từ chị S cho vợ chồng anh G, chị V và cho rằng phần đất sang nhượng này là phần đất ông Q, bà H2 sang nhượng cho anh B, chị H, sau đó anh B, chị H và chị S đã sang nhượng lại cho anh G, chị V. Tuy nhiên, quá trình giải quyết chị S và chị V xác nhận việc chuyển nhượng rẫy này không liên quan đến phần đất mà anh B, chị H nhận sang nhượng từ ông Q, bà H2. Như vậy, trường hợp phát sinh tranh chấp giữa anh B, chị H và chị S cũng như anh G, chị V thì các bên có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác để được giải quyết.

[2.8] Từ những căn cứ nhận định trên, xét yêu cầu của anh B, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng rẫy lập ngày 06/04/2019 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng rẫy lập ngày 06/04/2019 không tuân thủ về mặt hình thức do chưa được công chứng chứng thực theo pháp luật đất đai, hiện tại các bên chưa thực hiện bàn giao đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng không đầy đủ chủ thể tiến hành giao kết, mặc dù bị đơn ông Q, bà H2 chấp nhận việc sang nhượng rẫy cho nguyên đơn anh B, chị H theo hợp đồng và có nghĩa vụ tách bìa sang tên cho B, H. Tuy nhiên, nguyên đơn anh B, chị H không đồng ý tiếp tục hợp đồng và yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, xét thấy quá trình giao kết hợp đồng giữa ông Q, bà H2 và anh B, chị H không có sự thống nhất từ khi giao kết hợp đồng, do đó dẫn đến tranh chấp, hiện nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc ông Q, bà H2 chấp nhận việc sang nhượng rẫy cho nguyên đơn anh B, chị H theo hợp đồng và có nghĩa vụ là thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho anh B, chị H là không phù hợp và không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, xét yêu cầu của anh B, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng rẫy lập ngày 06/04/2019 vô hiệu là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.9] Về yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu: Xét yêu cầu của anh B, chị H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận là buộc ông B, bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại tiền sang nhượng số tiền 100.000.000 đồng. Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang

nhượng rẫy lập ngày 06/04/2019 vô hiệu của anh B, chị H được chấp nhận, nên cần cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 14/08/2020 thì phần diện tích đất sang nhượng 1.800 m² có giá nhà nước là 88.520.000 đồng và giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm định giá là 70.000.000 đồng là thấp hơn giá trị chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị thời điểm giao kết hợp đồng để buộc bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng là đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Buộc ông B, bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại tiền sang nhượng số tiền 100.000.000 đồng cho anh B, chị H là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi của các bên và phù hợp với khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Ông Q, bà H2 cũng đã lấy lại phần diện tích đất sang nhượng theo hiện trạng thẩm định là phù hợp thực tế.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xác định lỗi thuộc về hai bên. Nguyên đơn, bị đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng khi đất đang thế chấp tại ngân hàng, các bên không tiến hành đo đạc trên thực địa, không có thiện chí trong việc giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về hai bên, lỗi là ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[3] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 04 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành nhất định quy định tại Điều 127 của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo việc thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng nguyên đơn anh B, chị H đã nộp và chi phí xong, do yêu cầu của nguyên đơn anh B, chị H được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Q, bà H2 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Q, bà H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ bị đơn phải thực hiện là có căn cứ.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên hoàn trả cho nguyên đơn anh B, chị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006421 ngày 20/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 116, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy) được lập ngày 06/4/2019 giữa anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị H với bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ Q và bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị H số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 02/02020/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 04 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành nhất định quy định tại Điều 127 của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ Q, bà Nguyễn Thị H2 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị H số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ Q, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ ông Nguyễn Sỹ Q, bà Nguyễn Thị H2 phải thực hiện.

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số AA/2019/0006421 ngày 20/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày 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, 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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân