TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÔNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 13/2023/DS-ST Ngày: 22 – 8 – 2023 *V/v: "T/c yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSD đất vô hiệu"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Rmah In; Ông Nguyễn Ngọc Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Duy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXX-DSST ngày 29 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1973

Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(đều có mặt)*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1975

Bà Phùng Thị Tuyết S, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn M, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(đều vắng mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn B, xã Ea T, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt)*

+ Văn phòng Công chứng Đại A

Địa chỉ: 38 Ngô Q, phường Tân L, Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C – Trưởng văn phòng

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N – sinh năm 1983

Địa chỉ: 02 Y Bih A, P. Thắng L, Tp Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).*

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Hà Văn K – Giám đốc chi nhánh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T – cán bộ chi nhánh VPĐKĐĐ

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).*

+ Bà Phạm Thị Thu D, sinh năm 1997

Địa chỉ: Thôn C, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).*

+ Anh Nguyễn Phùng T, sinh năm 2000

Địa chỉ: Thôn M, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H trình bày:

Vào ngày 26/5/2019, vợ chồng bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H (gọi tắt là: vợ chồng T – H) có cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S (gọi tắt là: vợ chồng S - T) vay số tiền 490.000.000 đồng. Đến hạn, ông T, bà S không trả nợ cho ông bà nên ông bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý vụ án số 62/2021/TLST-DS vào ngày 09/06/2021, tại bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021, Tòa án tuyên buộc vợ chồng S - T có trách nhiệm liên đới trả nợ cho vợ chồng T – H số tiền nợ gốc là 439.000.000 đồng và số tiền lãi là 14.210.000 đồng.

Trong thời gian chờ bản án trên có hiệu lực pháp luật thì vợ chồng S - T có đơn kháng cáo lên Tòa án cấp phúc thẩm để kéo dài việc giải quyết vụ án, đồng

thời để có thời gian tẩu án tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với vợ chồng ông bà. Do đó, vào ngày 07/10/2021, vợ chồng S - T đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Sỹ H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903), được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A ngày 07/10/2021 với giá tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng.

Ngày 03/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý hồ sơ dân sự số 222/2021/TLPT-DS. Tại bản án số 234/2021/DS-PT ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên buộc vợ chồng S - T có nghĩa vụ trả nợ cho ông bà số tiền nợ gốc là 438.935.000 đồng và số tiền lãi là 13.935.000 đồng. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 31/12/2021.

Do vợ chồng S - T chuyển nhượng thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên ông bà đã làm đơn yêu cầu áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời, vào ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 16/2022/QĐ-SCBSBA ngày 04/5/2022 sửa chữa, bổ sung như sau: "Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho đến khi có Quyết định thay thế, hủy bỏ theo quy định tại Điều 137 và Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự".

Vợ chồng S - T làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H là em rể, là người thân của vợ chồng S - T (lấy em gái của bà Phùng Thị Tuyết S) với giá không phù hợp với thực tế (giá bán 120.000.000 đồng là quá thấp so với thực tế). Hiện nay vợ chồng S - T vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất trên, không bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng trên thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện sau khi có Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông. Mặc dù bản án chưa có hiệu lực pháp luật nhưng vợ chồng S - T chỉ có tài sản duy nhất là thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903), sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng S - T không trả cho ông bà số tiền nào. Hợp đồng theo đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397 vẫn chưa được đăng ký vào sổ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, vợ chồng T – H yêu

cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S với ông Hồ Sỹ H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2022, bị đơn Phùng Thị Tuyết S trình bày (nhưng không đồng ý ký tên):

Bà đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và nhiều lần nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhưng bà nghĩ vụ án đã được giải quyết theo Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của TAND huyện Krông Bông và Bản án số 234/2021/DS-PT ngày 31/12/2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk nên bà không lên làm việc. Chồng bà là ông Nguyễn Tấn T thường xuyên đi làm xa, tháng về một lần nhưng chồng bà đã được bà thông báo nội dung vợ chồng T – H khởi kiện, nay bà mới thu xếp thời gian để làm việc.

Tại Bản án số 234/2021/DS-PT ngày 31-12-2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng bà có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng T - H số tiền 438.000.000 đồng tiền gốc và 13.935.000 đồng tiền lãi.

Do ông bà vay số tiền trên để cho người khác vay lại, đến khi người ta không trả được nợ cho ông bà nên ông bà mới không có khả năng trả nợ cho vợ chồng vợ chồng T - H. Hiện nay vợ chồng bà nợ nhiều, làm ăn khó khăn nên không có tiền trả cho vợ chồng T – H, ông bà có nguyện vọng được trả dần cho vợ chồng T - H. Vào ngày 07/10/2021 thì vợ chồng bà (Nguyễn Tấn T, Phùng Thị Tuyết S) đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn B, xã Ea T, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903), được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A ngày 07/10/2021 với giá tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Trong đó bà chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất (ngoài trừ 01 quán bán thuốc tây (có diện tích khoảng 4m chiều ngang, chiều sâu bà không đo đạc nên không biết) của chị Phạm Thị Thu D xây dựng trên đất của ông bà. Vợ chồng bà cho chị D thuê đất trống để chị D xây dựng quán bán thuốc tây – hợp đồng thuê là 5 năm, kể từ năm 2019 hay 2020 gì đó, bà không nhớ. Hiện nay quán thuốc tây do chị D xây dựng trên đất thuê của bà vẫn do chị D quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng bà xây dựng khoảng năm 2015. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình bà vẫn đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất vì ông H cho ông bà ở nhờ trên đất. Đối với đất đang cho chị D thuê thì ông H tiếp tục cho chị D thuê, khoảng 01 năm trở lại

đây thì bà thu tiền nhà giúp ông H và đưa lại cho ông H, hết 5 năm thì chị D thể ký kết tiếp hợp đồng hoặc di dời quán thuốc để trả lại đất. Ông Hồ Sỹ H là em rể bà (lấy em gái ruột của bà). Số tiền chuyển nhượng thực tế mà ông H trả cho vợ chồng bà không phải là 120.000.000 đồng, bà cũng không nhớ giá bán là bao nhiêu vì ông bà chuyển nhượng cho ông H nhằm cấn trừ khoản nợ mà ông bà nợ ông H trước đó (nợ ông H bao nhiêu, thời gian nào bà không nhớ) và ông H có trả thêm cho ông bà một khoản tiền nhưng bà không nhớ nên không trình bày được với Tòa án, bà sẽ kiểm tra lại giấy tờ, sổ sách để trình bày với Tòa án trong buổi làm việc sau. Giá thực tế khác với giá hợp đồng là vì ông bà ghi giá 120.000.000 đồng nhằm mục đích đóng thuế thấp chứ lô đất thực tế có giá trị cao hơn, còn cao hơn bao nhiêu thì bà không biết. Việc nhận tiền của ông H được thực hiện trước khi ký kết hợp đồng, tổng số tiền bao nhiêu và nhận ngày nào thì bà cũng không nhớ. Việc giao nhận tiền thì vợ chồng ông bà có làm 01 Biên bản giao nhận và hiện nay ông Hồ Sỹ H đang giữ. Vì vậy, đến ngày 07/10/2021 ông bà chỉ ra Văn phòng công chứng Đại A để làm thủ tục chứ việc giao nhận tiền đã hoàn thành trước ngày 07/10/2021. Sau khi công chứng hợp đồng thì ông H tự đi làm mọi thủ tục và nộp thuế. Bà được biết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 105B thuộc tờ bản đồ số 05 và ông H hiện nay vẫn đang chờ cấp Giấy chứng nhận thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng T - H. Vừa rồi bà cũng được biết tài sản trên hiện Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Bà không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng T - H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với lý do tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án vì các lý do sau: Vợ chồng bà làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H giá bán 120.000.000 đồng là thấp so với thực tế (giá thực tế là bao nhiêu bà không nhớ nên không trình bày được) nhằm giảm số tiền phải đóng thuế; hiện nay vợ chồng bà vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất trên, chưa bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng trên thực tế là vì vợ chồng bà có xin ông H được ở lại thêm một thời gian để thu xếp chỗ ở mới; hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện sau khi có Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông. Mặc dù bản án chưa có hiệu lực pháp luật, vợ chồng bà chỉ có tài sản duy nhất là thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903), sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà sử dụng số tiền nhận được trả cho những người mới mượn năm 2019 (bà không cung cấp được họ tên, địa chỉ cho Tòa án) là những người nợ bên ngoài có viết giấy tờ tay với ông bà chứ không phải cố tình không trả cho vợ chồng T - H. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397 mặc dù chưa được đăng ký vào sổ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B nhưng vợ

chồng bà đã nhận tiền và Hợp đồng đã được công chứng, đóng thuế theo quy định của pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng T - H. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng T - H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S với ông Hồ Sỹ H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 09/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thu D trình bày: Vào đầu năm 2021 (không nhớ ngày tháng), do có nhu cầu mở quán thuốc Tây để bán nên bà có gặp vợ chồng S - T để đề nghị thuê đất làm quán thì vợ chồng S - T đồng ý và hai bên thỏa thuận miệng thuê đất với diện tích 20m^2 (5m x 4m), giá thuê là 7.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 10 năm bắt đầu từ năm 2021. Sau đó bà bỏ tiền ra đổ đất san lấp mặt bằng (đất lúc đó là đất trũng có độ sâu bằng phần đất trũng còn lại của vợ chồng S - T nằm cạnh quán bà hiện nay), thuê thợ và mua toàn bộ vật liệu xây dựng để xây dựng nên quán tạm để bán thuốc Tây, tên quán là "Quầy thuốc Thu D", tổng tiền xây dựng quán và đổ đất khoảng 70.000.000 đồng. Đất thuộc thửa đất nào thì bà không biết. Sau khi hoàn thành quán xong thì bà đề nghị vợ chồng S - T ký hợp đồng cho bà nên vào ngày 02/8/2021 âm lịch (tức ngày 08/9/2021 dương lịch) bà có ký kết Hợp đồng thuê đất (Tiêu đề là "Đơn thuê đất làm quán") với bà S, còn ông T thường xuyên đi xa nhà nên bà chưa đưa ông T ký. Theo Hợp đồng, hai bên được thuê đất 05 năm (bắt đầu từ ngày 02/8/2021 âm lịch (tức ngày 08/9/2021 dương lịch), hết hạn thì được quyền thuê thêm 05 năm nếu cần. Bà đã trả cho bà Sơn 15.000.000 đồng tiền thuê đất trong 02 năm đầu, như vậy bà đã thanh toán tiền thuê đất đến 08/9/2023 cho bà S (trả vào tháng 9/2021). Kể từ khi thuê đến nay, bà là người sử dụng quán thuốc trên đất của vợ chồng S - T còn bà S và ông T vẫn luôn sinh sống tại ngôi nhà cấp 4 cạnh quán thuốc của bà cho đến nay. Bà không thấy ai đến hỏi mua đất, không thấy ai xem đất hoặc đo đất, không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng S - T với bất cứ ai nên bà hoàn toàn không biết việc vợ chồng S - T đã chuyển nhượng đất (bao gồm cả phần đất của bà thuê) cho ông Hồ Sỹ H, bà cũng không được vợ chồng S - T thông báo bất cứ thông tin gì, cho đến khi Tòa án về làm việc thì bà mới biết ông bà đã làm Hợp đồng sang nhượng đất cho ông H. Bà cũng không nghe ông bà nói sẽ xử lý hợp đồng thuê đất với bà như thế nào, bà vẫn đang tiếp tục sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê đất giữa bà và bà S. Nay vợ chồng T - H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S với ông Hồ Sỹ H,

đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu thì bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì. Đối với Hợp đồng thuê đất giữa bà và ông T, bà S và việc xử lý tài sản trên đất của bà thì bà đã được Tòa án giải thích đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của bà. Tuy nhiên, bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà đề nghị được tự thỏa thuận với vợ chồng S - T và ông Hồ Sỹ H, trường hợp nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 17/8/2022, Văn phòng công chứng Đại A – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện là bà Đỗ Thị Hằng N trình bày:

Vào ngày 07/10/2021, ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S, ông Nguyễn Phùng T và ông Hồ Sỹ H đến Văn phòng công chứng Đại A yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903 ngày 29/9/2003). Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán… và kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng công chứng Đại A đã soạn thảo hợp đồng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên khi tiến hành giao dịch, các bên đã đọc và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng Hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật về công chứng và điều khoản trong hợp đồng dựa trên ý chí của các bên. Nay vợ chồng T - H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng trên vô hiệu thì Văn phòng công chứng Đại A không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện là ông Lê Văn T trình bày:

Ngày 20/10/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Tấn T và vợ bà Phùng Thị Tuyết S chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05, diện tích 1140m^2 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được UBND huyện Krông B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903 ngày 29/9/2003). Đến ngày 27/10/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện nhận được công văn số 55/CSĐT-ĐTTH của Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Krông B về việc đề nghị phối hợp giải quyết tố giác tội phạm. Nội dung đề nghị phối hợp tạm dừng giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng S - T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đã có công văn số 68/TB-CNKBO ngày 28/10/2021 tạm dừng giải quyết hồ sơ theo đề nghị trên. Hồ sơ đăng ký chuyển nhượng đã chuyển thông tin xác định nghĩa vụ

tài chính và người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa xác nhận nội dung biến động nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn Nguyễn Tấn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phùng T, ông Hồ Sỹ H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không lên làm việc và không có ý kiến gì.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2022 thể hiện: Thửa đất số thửa đất số 105B, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thôn M, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903 ngày 29/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Tấn T và vợ Phùng Thị Tuyết S với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là 1140 m^2 (gồm 400m^2 đất ở và 740m^2 đất màu).

Thửa đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông Trần Văn D

+ Phía Tây giáp đường bê tông

+ Phía Nam giáp tỉnh lộ 12

+ Phía Bắc giáp đất bà Phan Thị H

Trên đất có các tài sản:

- Nhà ở: kết cấu móng xây gạch, nền lát gạch 60cm x 60cm, tường xây gạch có tô trát bà matít sơn nước, trần đóng la phông, mái lợp tôn. Diện tích nhà là 89,6m^2, xây dựng năm 2015. Hiện ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S đang quản lý, sử dụng.

- Mái che: khung thép hình, cột théo tròn Ø50mm, lợp tôn thiếc. Diện tích 31,8m^2, xây dựng năm 2015. Phần mái che này nằm liền với nhà ông T, bà S đang quản lý, sử dụng.

- Nhà quán: kết cấu móng đá hộc, nền lát gạch 60cm x 60cm, tường xây gạch có tô trát, sơn nước, trần đóng la phông, mái lợp tôn. Diện tích 22,5m^2. Do bà Phạm Thị Thu D thuê đất xây dựng nên, hiện bà D đang quản lý, sử dụng làm quán bán thuốc tây.

- Cây trồng trên đất: 01 cây ổi trồng năm thứ 5, 02 cây bơ trồng năm thứ 5, 01 cây xoài trồng năm thứ 1, 04 cây dừa trồng năm thứ 1, 01 cây mít trồng năm thứ 3, khoảng 20 cây chuối, 01 cây si cao trên 5m và đường kính gốc trên 40cm, 01 cây muồng đen chăm sóc năm thứ 3, 01 cây bạch đàn chăm sóc năm thứ 2, 02 cây sao đen và một số cây dại khác không có giá trị.

Tại thời điểm thẩm định, 01 hàng rào sắt có kích thước dài 3,3m, cao 80cm giữa nhà và quán đã được dỡ bỏ, không còn.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 07-02/VP.CT.ĐS.23 ngày 14 tháng 3 năm 2023 thể hiện: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 105B, tờ bản đồ số 5 có trị giá là 2.170.580.000 đồng. Nhà ở có trị giá là 169.606.248 đồng. Nhà quán có trị giá là 41.084.780 đồng v.v..

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn ông H và bà T cho rằng: Tại bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên buộc vợ chồng S - T có trách nhiệm liên đới trả nợ cho vợ chồng bà T - H số tiền nợ gốc là 439.000.000 đồng và số tiền lãi là 14.210.000 đồng, sau đó vợ chồng S - T mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105B là tài sản duy nhất cho ông Hồ Sỹ H là em rể của bà S nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng T - H nên vợ chồng T - H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S với ông Hồ Sỹ H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện cho VPCC Đại A bà Đỗ Thị Hằng N và đại diện cho VPĐK đất đai huyện Krông B ông Lê Văn T, chị Phạm Thị Thu D đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H, anh Nguyễn Phùng T đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

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

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H, anh Nguyễn Phùng T đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tống đạt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H, anh Nguyễn Phùng T không hợp tác, cố tình vắng mặt.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập đươc công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định: Tại bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên buộc vợ chồng S - T có trách nhiệm liên đới trả nợ cho vợ chồng T - H số tiền nợ gốc là 439.000.000 đồng và số tiền lãi là 14.210.000 đồng, sau đó vợ chồng S - T kháng cáo bản án để xét xử phúc thẩm, cũng trong thời gian này vợ chồng S - T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105B cho ông Hồ Sỹ H là em rể của bà S và cho rằng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấn nợ cho ông H và một phần trả cho nhiều người khác mà không có chứng cứ gì để chứng minh, không dùng một phần tiền đó để trả nợ cho vợ chồng T - H, xét ông T và bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thân chỉ nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông H và bà T nên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, căn cứ các Điều 117, Điều 124, Điều 132 Bộ Luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S với ông Hồ Sỹ H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu.

Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu, đã được tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác để làm việc, nên không có căn cứ để giải quyết. Trường hợp các đương sự có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S phải chịu tiền chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của đương sự cũng như qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1].Về thủ tục tố tụng:

1.1 Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú Thôn M, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, nguyên đơn khởi kiện vụ án *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Các văn bản tố tụng và quyết định hoãn phiên tòa đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Vào ngày 26/5/2019, bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H có cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S vay số tiền 490.000.000 đồng. Đến hạn, ông T, bà S không trả nợ cho ông bà T- H nên bà T và ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý vụ án số 62/2021/DS-ST vào ngày 09/06/2021. Tại bản án số 18/2021/DS-ST ngày 22/9/2021, Tòa án tuyên buộc ông T, bà S có trách nhiệm liên đới trả nợ cho ông H, bà T số tiền nợ gốc là 439.000.000 đồng và số tiền lãi là 14.210.000 đồng. Tại bản án phúc thẩm số 234/2021/DS-PT ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên buộc ông T, bà S có nghĩa vụ trả nợ cho ông H, bà T số tiền nợ gốc là 438.935.000 đồng và số tiền lãi là 13.935.000 đồng. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 31/12/2021. Tuy nhiên trước đó, vào ngày 07/10/2021, ông T, bà S và anh Nguyễn Phùng T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 858903) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A ngày 07/10/2021 với giá tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Nay bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được ký kết sau khi Bản án số 18/2021/DS-PT ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông được ban hành, mặc dù bản án chưa có hiệu lực pháp luật nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà S đều thừa nhận có nợ và có nghĩa vụ phải trả nợ cho bà T,

ông H (nội dung bản án số 18/2021/DS-PT ngày 22/9/2021 đã thể hiện điều này). Như vậy, ông T và bà S biết mình có nghĩa vụ phải trả nợ, ông T và bà S chỉ có tài sản duy nhất là thửa đất số 105B nhưng sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà S không sử dụng số tiền chuyển nhượng đất nào để trả cho ông H, bà T.

Mặt khác, ông T, bà S, ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Hồ Sỹ H là em rể bà S (lấy em gái của bà S) với giá 120.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá thị trường (giá thị trường định giá tại thời điểm gaiỉ quyết vụ án là 2.170.580.000 đồng), trong khi ông T, bà S biết rõ ông bà còn có nghĩa vụ với người khác, nếu bán với giá quá thấp sẽ khó có khả năng trả nợ nhưng vẫn thực hiện giao dịch là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Bà Phùng Thị Tuyết S trình bày số tiền chuyển nhượng thực tế mà ông H trả cho vợ chồng bà không phải là 120.000.000 đồng, bà cũng không nhớ giá bán là bao nhiêu vì ông bà chuyển nhượng cho ông H nhằm cấn trừ khoản nợ mà ông bà nợ ông H trước đó. Như vậy, có căn cứ cho thấy hợp đồng chuyển nhượng đất trên là giả tạo. Căn cứ theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu*".

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà S vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất trên, không bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng. Ông T, bà S, anh T không chứng minh được việc giao nhận tiền và giao nhận đất với ông Hồ Sỹ H. Hợp đồng mới chỉ thực hiện về mặt giấy tờ, thủ tục.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định về hiệu lực của hợp đồng *"...Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".* Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397 vẫn chưa được đăng ký vào sổ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Do đó, quyền sử dụng thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T, bà S, ông T, giao dịch chuyển nhượng trên là giả tạo thì sẽ bị vô hiệu.

2.3. Trên thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 còn có tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở có diện tích 89,6m^2 thuộc quyền sở hữu của ông T, bà S và 01 nhà quán có diện tích 22,5m^2 thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Thu D. Tuy nhiên các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nhưng không thỏa thuận về tài sản trên

đất, giá trị căn nhà ông T, bà S đang sử dụng được định giá là 169.606.248 đồng. Các bên chỉ thỏa thuận bán đất mà không bán nhà, trong khi giá trị nhà lại cao hơn giá trị đất là không hợp lý, đồng thời căn nhà xây kiên cố không thể di dời được, khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên đã không đề cập đến căn nhà trong hợp đồng. Ngoài ra, chị Phạm Thị Thu D đang thuê đất và đã xây dựng quán thuốc tây trên đất nhưng các bên đã không giải quyết hợp đồng thuê đất trước khi chuyển nhượng. Vì vậy hợp đồng mặc dù đúng quy định về hình thức nhưng chưa thỏa mãn điều kiện về nội dung nên không thực hiện được trên thực tế.

2.4. Từ những nhận định trên cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S, anh Nguyễn Phùng T với ông Hồ Sỹ H có hình thức được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, về nội dung chưa đảm bảo, chưa giải quyết triệt để đối với tài sản gắn liền với đất cũng như quyền lợi của người thứ ba (người thuê đất). Mặt khác, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với thực tế, trên đất có ngôi nhà có giá trị nhưng không được đưa vào thỏa thuận trong hợp đồng, trong khi bị đơn đang có nghĩa vụ phải trả nợ cho ông H và bà T theo bản án của Tòa án đã tuyên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Hợp đồng chưa thực hiện trên thực tế, các bên không chứng minh được việc giao nhận tiền và giao nhận đất, quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn, bị đơn Phùng Thị Tuyết S cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm cấn trừ khoản nợ trước đó và trả nợ một số người khác nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, có căn cứ để xác định việc ký kết hợp đồng nói trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu.

[3] Ngày 15/11/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05. Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 16/2022/QĐ-SCBSBA ngày 04/5/2022 sửa chữa, bổ sung như sau: "Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho đến khi có Quyết định thay thế, hủy bỏ theo quy định tại Điều 137 và Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự". Hiện nay quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn đang tiếp tục được duy trì.

[4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông Hồ Sỹ H, ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S và anh Nguyễn Phùng T không trình bày cũng như không

chứng minh được việc thực hiện hợp đồng và hậu quả pháp lý của việc thực hiện hợp đồng nên không có căn cứ để giải quyết, dành quyền khởi kiện cho ông Hồ Sỹ H, ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S và anh Nguyễn Phùng T. Nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[5]. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong. Buộc bà Phùng Thị Tuyết S và ông Nguyễn Tấn T phải chịu và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H số tiền 13.700.000 đồng *(Mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng)* chi phí tố tụng (bao gồm: 3.700.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và 10.000.000 đồng chi phí định giá tài sản).

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 48; Điều 147; 157; 158; 165; 166; điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 241; 266; 267; 271; 273 và Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 124, Điều 132 Bộ Luật Dân sự;

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Phùng Thị Tuyết S. Về việc: *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13397, đối với thửa đất số 105B thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Phùng Thị Tuyết S và anh Nguyễn Phùng T với ông Hồ Sỹ H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại A vào ngày 07/10/2021, là vô hiệu

2. Dành quyền khởi kiện cho ông Hồ Sỹ H, bà Phùng Thị Tuyết S, ông Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Phùng T nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phùng Thị Tuyết S và ông Nguyễn Tấn T phải chịu

và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H số tiền 13.700.000 đồng *(Mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng)* chi phí tố tụng (bao gồm: 3.700.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và 10.000.000 đồng chi phí định giá tài sản) mà bà T, ông H đã nộp tạm ứng (đã chi phí xong).

4. Về án phí: Bà Phùng Thị Tuyết S và ông Nguyễn Tấn T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Trung H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0013154 ngày 20/6/2022, tại Chi cục Thi hành án huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi