

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

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

Bản án số: 50/2023/DS-ST

Ngày: 18 - 9 - 2023

*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 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 Vũ Công Đạt.
2. Bà Lê Thị Thuý Diễm.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thuý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018, về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y P Êban, bà H I ADrong.

Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Văn L.

Địa chỉ: Tổ dân phố K, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2018).

2. Bị đơn: Anh Y K Niê, chị H N Niê.

Địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ nơi ở hiện nay: Buôn E, xã ES, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn H – vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

- Bà Đinh Thị Th.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

4. Người tham gia tố tụng khác:

- *Người làm chứng:* Ông Y B Niê (tên thường gọi: Ama Ch).

Địa chỉ: Buôn E, xã ES, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Ông Y B Niê (tên thường gọi: E Nn).

Địa chỉ: Buôn E, xã ES, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- *Người phiên dịch cho các đương sự:* Ông Y M Niê.

Địa chỉ: Buôn EB, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh Hoàng Văn L người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/4/2017 vợ chồng ông Y P Êban, bà H I ADrong có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Y K Niê, chị H N Niê thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7605,1m², tọa lạc tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 092840 cấp ngày 16/01/2015 mang tên anh Y K Niê, chị H N Niê, với giá thỏa thuận là 460.000.000 đồng. Đất có vị trí tứ cận theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Phía đông giáp đất ông Ph; phía tây giáp đất bà H T Ayun, phía nam giáp đất ông Y Ng Niê + ông Ph; phía bắc giáp đường đất.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ làm giấy viết tay là giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017, không được công chứng, chứng thực vì tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được anh Y K, chị H N thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, nên hai bên chưa thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo thỏa thuận thì vợ chồng anh Y K, chị H N có nghĩa vụ đến Ngân hàng trả khoản nợ đã vay và đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang tên cho ông Y P, bà H I. Hiện trạng thửa đất khi nhận chuyển nhượng đất, trên lô đất đã có cây cà phê nhưng không chăm sóc, cà phê đã hư hỏng, sau khi được chỉ đất thì ông Y P, bà H I vẫn cho anh Y K và chị H N mượn đất tiếp tục canh tác, sử dụng, còn ông Y P và bà H I cũng chưa trực tiếp đến sử dụng, canh tác trên thửa đất. Mặc dù đã hơn 01 năm kể từ ngày chuyển nhượng, ông Y P, bà H I đã nhiều lần yêu cầu nhưng anh Y K, chị H N vẫn không chịu làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Y P và bà H I. Vì vậy, ông Y P, bà H I khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Y K, chị H N phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông Y P, bà H I theo quy định của pháp luật.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, qua tìm hiểu nguyên đơn được biết anh Y K, chị H N đã có hành vi chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, nên ông Y P, bà H I đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nộp tại Toà án vào ngày 07/8/2018, nhưng khi Tòa án tiến hành xác minh theo quy định pháp luật vào ngày 08/8/2018, thì thủ tục sang nhượng giữ anh Y K, chị H N với ông H, bà Th đã hoàn thành và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện

tích 7605,1m² đã thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý đứng tên ông H, bà Th nên Tòa án không thể áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thấy rằng cùng một lô đất nhưng anh Y K, chị H N mặc dù đã chuyển nhượng cho ông Y P, bà H I nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà Th và thực tế đã làm xong thủ tục chuyển nhượng nên hành vi này của anh Y K, chị H N đã có dấu hiệu tội phạm hình sự là *Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*, nên ông Y P và bà H I đã có đơn tố cáo và đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện K để điều tra làm rõ hành vi của anh Y K Niê, chị H N Niê và xử lý theo quy định pháp luật nhưng sau đó, nguyên đơn đã rút đơn tố cáo và đề nghị Toà án tiếp tục giải vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

Anh L đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá của Toà án và không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc anh Y K và chị H N thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông Y P và bà H I, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Y K và chị H N với ông H, bà Th có dấu hiệu lừa dối, trường hợp việc sang nhượng đất rầy vô hiệu thì đề nghị Toà án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Y P Êban và bà H I ADrong trình bày bổ sung:

Ông Y P, bà H I đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền.

Do anh Y K, chị H N nợ ông Y P, bà H I số tiền là 300.000.000 đồng, nhưng không có tiền trả nên anh Y K, chị H N mới sang nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52 cho ông, bà theo giấy sang nhượng đất rầy ngày 15/4/2017, việc sang nhượng thửa đất cho ông Y P, bà H I là để trừ nợ, giá trị lô đất theo thoả thuận là 460.000.000 đồng, trong đó số tiền nợ 300.000.000 đồng được hai bên thống nhất chuyển thành tiền sang nhượng đất, còn số tiền 160.000.000 đồng ông Y P và bà H I chưa đưa cho anh Y K, chị H N vì hai bên đã thoả thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ đưa đủ số tiền 160.000.000 đồng, đến nay anh Y K, chị H N chưa làm thủ tục sang tên nên ông Y P và bà H I chưa đưa số tiền này. Tại thời điểm lập giấy sang nhượng có mặt vợ chồng ông Y P, bà H I, vợ chồng anh Y K, chị H N, người làm chứng là ông Y Bl và ông Y B, tất cả đều ký vào giấy sang nhượng đất rầy ngày 15/4/2017.

Ông Y P, bà H I đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản của Toà án và không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà bị đơn chị H N Niê trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trước đây trong khoảng tháng 2 và 3 năm 2017 (tôi không nhớ ngày cụ thể) tôi có nhiều lần vay tiền của vợ

chồng Y P, chị H I, lần đầu tôi vay 50.000.000 đồng, lần hai vay 60.000.000 đồng, lần ba vay 180.000.000 đồng và sau đó khoảng 10 ngày tôi có vay thêm 5.000.000 đồng, khi vay hai bên có viết giấy vay tiền nhưng do ông Y P, bà H I giữ không giao cho tôi giữ bất kỳ giấy vay nào, tổng số nợ gốc lãi khoảng 300.000.000 đồng.

Về giấy sang nhượng đất rẫy viết tay ngày 15/4/2017, có chữ viết tên bên bán là Y K Niê và H N Niê, tôi không biết ai viết, có từ khi nào, chữ viết tên của chồng tôi Y K Niê là do chồng tôi ký vào giấy sang nhượng này, tôi không biết và cũng không ký vào giấy sang nhượng đất rẫy này vì khi đó tôi đi Gia Lai khoảng một tuần, tôi không biết các nội dung cụ thể mà chỉ nghe chồng nói lại là có ông Y P, bà H I đến nhà để ký giấy sang nhượng rẫy, chồng tôi nói lại là ông Y P, bà H I đã nói chuyện điện thoại với tôi nên chồng tôi mới ký vào giấy sang nhượng rẫy và có người làm chứng ký là ông Ama Ch (bố đẻ anh Y K Niê), ông Y B Niê là buôn trưởng Buôn E, xã ES, huyện K.

Về nội dung ghi trong giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017, tôi không biết có nội dung gì vì tôi không ký và thực tế là không có chuyện mua bán đất giữa chúng tôi. Nay ông Y P, bà H I khởi kiện để buộc vợ chồng tôi phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m² thì tôi không đồng ý mà chỉ đồng ý trả tiền đã vay là 295.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật cho ông Y P, bà H I. Hiện nay tôi đã bán lại lô đất rẫy nêu trên cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, các thủ tục sang nhượng đã thực hiện xong, lý do tôi sang nhượng lô đất rẫy là vì vợ chồng tôi nợ tiền ông H, bà Th nên phải làm thủ tục bán đất để trừ nợ.

Do vợ chồng tôi nợ tiền ông Y P, bà H I nên chúng tôi sang nhượng đất là để trừ nợ, số tiền ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 15/4/2017 là 460.000.000 đồng nhưng thực tế việc sang nhượng đất là để trừ số nợ 300.000.000 đồng nêu trên, còn số tiền 160.000.000 đồng thì ông Y P, bà H I cũng chưa đưa cho vợ chồng tôi vì hai bên thoả thuận khi nào làm xong bìa đỏ thì ông Y P, bà H I mới đưa số tiền này. Nhưng sau đó do tôi cũng nợ tiền ông H, bà Th nên ông H, bà Th đã lấy thửa đất nêu trên để trừ nợ, đã làm xong thủ tục và đất đã được cấp bìa đỏ cho ông H, bà Th. Thực tế do tôi nợ ngân hàng nên ông H, bà Th đã ép tôi phải đi đến ngân hàng để lấy bìa đỏ của thửa đất và đem về thế chấp cho ông H, bà Th, họ nói sẽ cho trả dần số tiền nợ là 750.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi, nhưng họ ép tôi ký giấy tờ mà tôi không được đọc hay biết nội dung, sau đó đến mùa cà phê cuối năm 2018, khi tôi kêu công vào hái cà thì ông H, bà Th mới đưa người vào và nói là đất đã thuộc về ông bà, không cho chúng tôi làm từ đó đến nay.

Tại phiên toà chị H N xác định chị có nợ ông Y P, bà H I số tiền gốc là 300.000.000 đồng, chị H N có mặt lúc lập giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 và ký tên trong giấy này, việc sang nhượng thửa đất nêu trên là để trừ nợ số tiền 300.000.000 đồng, còn số tiền 160.000.000 đồng ông Y P và bà H I chưa giao cho chị H N và anh Y K. Do chị H N cũng nợ tiền ông H, bà Th nên bị ông H, bà Th ép buộc phải chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52 cho ông H, bà Th. Sau khi ông H, bà Th đem tiền đến Ngân hàng để trả thay cho chị H N, anh Y K thì ông H, bà Th nhận thế chấp quyền sử dụng đất này, sau đó ông H, bà Th đưa chị H N và anh Y K đi ký thủ tục nhưng chị H N không được đọc, không được biết nội dung, sự việc đã diễn ra từ năm

2018, chị H N cũng không khiếu nại, tố cáo hay yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền can thiệp liên quan đến việc chị H N và anh K sang nhượng đất cho ông H, bà Th và chị H N cũng không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà bị đơn anh Y K Niê trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tôi không trực tiếp vay tiền nhưng biết việc vợ tôi là H N Niê vay tiền ông Y P, bà H I, vào khoảng tháng 2 và 3 năm 2017 vợ tôi có nhiều lần vay của vợ chồng ông Y P, tôi không nhớ rõ ngày vay, lần đầu vợ tôi vay 50.000.000 đồng, lần hai vay 60.000.000 đồng, lần ba vay 180.000.000 đồng và sau đó khoảng 10 ngày vợ tôi có vay thêm 5.000.000 đồng, khi vay hai bên có viết giấy vay tiền hay không thì tôi không biết, tôi biết sự việc vợ tôi vay tiền vì tôi được vợ tôi kể lại cho tôi nghe. Mục đích vay tiền của vợ tôi vay tiền để đáo hạn ngân hàng nhưng bị lừa nên không có tiền trả lại.

Về giấy sang nhượng đất rẫy viết tay ngày 15/4/2017, có chữ viết tên bên bán là Y K Niê và H N Niê, tôi xác định là tôi không biết ai viết giấy này, có từ khi nào, nhưng chữ viết tên Y K Niê trong giấy là tôi viết vào giấy sang nhượng này nhưng tôi không đọc và không biết trong giấy ghi gì, tôi nghe ông Y P, bà H I nói đã trao đổi qua điện thoại với vợ tôi nên tôi ký với mục đích theo ông Y P Êban, bà H I nói là để giữ lại đất rẫy cho gia đình tôi vì nếu không bị người khác lấy để trừ nợ vì vợ chồng nợ tiền của nhiều người. Giấy sang nhượng rẫy và có người làm chứng là ông Ama Ch (là bố đẻ tôi) và ông Y B Niê (buôn trưởng Buôn E, xã ES, huyện K) ký.

Về nội dung ghi trong giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017, tôi không biết có nội dung gì và thực tế không có chuyện mua bán đất giữa chúng tôi mà tôi và vợ chỉ nợ ông Y P, bà H I số tiền qua các lần vay tổng cộng 295.000.000 đồng và tiền lãi. Nay ông Y P và bà H I khởi kiện để buộc vợ chồng tôi phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m² cho ông Y P, bà H I thì tôi không đồng ý mà chỉ đồng ý cùng vợ trả số tiền đã vay là 295.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật .

Thửa đất nêu trên chúng tôi đã sang nhượng cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, các thủ tục sang nhượng đã thực hiện xong, vợ chồng tôi nợ tiền ông H, bà Th nên phải làm thủ tục bán đất để trừ nợ.

Tại phiên toà anh Y K xác định tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 có mặt 6 người gồm anh và vợ là chị H N, vợ chồng ông Y P, bà H I, ông Y Bl, ông Y B, tất cả mọi người đều ký vào giấy sang nhượng nêu trên, số tiền gốc vợ chồng anh Y K và chị H N nợ ông Y P, bà H I là 300.000.000 đồng, việc sang nhượng đất là để trừ nợ, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y P, bà H I thì anh Y K đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th trình bày:

Tôi biết ông Y P, bà H I thông qua việc họ đến gặp và đề nghị thoả thuận để vợ chồng tôi đưa cho ông bà ít tiền sau khi chúng tôi đã nhận chuyển nhượng của anh Y K, chị H N thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.601,5m², đã được Ủy ban nhân dân

huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 092840, cấp ngày 16/01/2015 mang tên chị H N và anh Y K, khi chuyển nhượng giữa chúng tôi có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng B vào ngày 24/7/2018. Sau đó đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận vào ngày 07/8/2018.

Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu trên đang được anh Y K, chị H N thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, do họ không có tiền trả ngân hàng nên đã nhiều lần đến gặp vợ chồng tôi để hỏi vợ chồng tôi có mua thửa đất trên không, sau nhiều lần họ đến hỏi thì vợ chồng tôi cũng đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, chúng tôi mang tiền đến ngân hàng để nộp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang nhượng, số tiền nộp vào ngân hàng gồm cả gốc và lãi là gần khoảng 1,4 tỷ đồng. Sau khi nộp tiền xong, chị H N, anh Y K thế chấp quyền sử dụng đất cho chúng tôi hẹn trong thời hạn 20 ngày nếu không có tiền trả thì sẽ chuyển nhượng đất cho chúng tôi, sau đó đến ngày 24/7/2018 do anh Y K, chị H N không có tiền trả nên đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên và một thửa đất khác (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 52, liền kề thửa đất số 52) cho vợ chồng tôi, sau đó chúng tôi đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng được Chi nhánh Văn phòng đất đai xác nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất cũng do vợ chồng tôi giữ.

Việc nhận sang nhượng giữa vợ chồng tôi và anh Y K, chị H N là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì anh Y K, chị H N đã giao đất cho chúng tôi quản lý, sử dụng cho đến nay, không có ai tranh chấp, trên đất chúng tôi đã trồng thêm cây bơ, cây sầu riêng.

Khi được Toà án nhân dân huyện Krông Búk thông báo, tôi mới biết việc anh Y K, chị H N và ông Y P, bà H I có tranh chấp, việc giữa họ có vay mượn tiền, viết giấy chuyển nhượng thửa đất nêu trên với nhau như thế nào tôi không biết. Tôi không đồng ý việc ông Y P, bà H I khởi kiện yêu cầu anh Y K và chị H N phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất nêu trên cho ông Y P, bà H I, đất do vợ chồng tôi nhận sang nhượng đúng quy định của pháp luật, chị H N cho rằng bị vợ chồng tôi ép buộc thực hiện việc chuyển nhượng là không đúng sự thật, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ghi ngày 23/5/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H đã trình bày:

Vào ngày 24/7/2018 gia đình chúng tôi cùng gia đình anh Y K Niê, chị H N Niê đã thoả thuận ký hợp đồng mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018. Từ đó đến nay gia đình vẫn đang canh tác, chăm sóc trên thửa đất này mà không có ai tranh chấp hoặc khởi kiện, đến nay được Toà án nhân dân huyện Krông Búk gửi giấy báo có liên quan đến ông Y P Êban, bà H I ADrong khởi kiện anh Y K Niê và chị H N Niê, tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật để không ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình tôi.

Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên toà người làm chứng ông Y B I Niê trình bày:

Tôi là bố anh Y K, tôi chứng kiến việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2017 tại nhà anh Y K, sau khi hai bên ký xong thì tôi ký vào mục

người làm chứng. Về nội dung hợp đồng thì tôi được nghe nói là để lấy bìa đỏ ở Ngân hàng ra, chứ không biết thêm nội dung gì khác vì không đọc lại cho mọi người nghe. Việc chuyển tiền chuyển nhượng thì tôi không thấy hai bên chuyển tiền cho nhau, các bên thoả thuận với nhau như thế nào thì tôi không biết.

Tại phiên toà ông Y B xác định, khi hai bên lập giấy sang nhượng đất ngày 15/4/2017 có mặt vợ chồng ông Y P, bà H I, vợ chồng anh Y K, chị H N, có người làm chứng là ông Y B và ông Y B I, mọi người đều ký vào giấy sang nhượng và biết về sự việc sang nhượng đất.

Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên toà người làm chứng ông Y B Niê trình bày:

Tôi là bác ruột anh Y K Niê, tôi được chứng kiến và biết việc hai bên lập hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 15/4/2017 tại nhà anh Y K, sau khi hai bên ký xong thì tôi ký vào chỗ người làm chứng. Chữ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Y P viết. Về nội dung hợp đồng thì tôi được nghe nói là để lấy bìa đỏ ở Ngân hàng ra, không biết thêm nội dung gì khác vì không đọc lại cho mọi người nghe. Việc chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi không chứng kiến, các bên thoả thuận với nhau như thế nào thì tôi không biết.

Tại phiên toà ông Y B cũng xác định, ông Y B trước đây là buôn trưởng Buôn E, xã ES, khi các bên thoả thuận việc sang nhượng đất rẫy thì có mặt ông B, ông B I vợ chồng ông Y P, vợ chồng anh Y K, chị H N họ đều ký vào giấy sang nhượng đất.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thống nhất được việc giải quyết các nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại phiên toà Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên toà, tại phiên toà Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của phiên toà sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, thấy rằng: Vào khoảng tháng 3/2017, chị H N có vay của vợ chồng ông Y P, bà H I tổng số tiền 300.000.000 đồng, do chị H N chưa có tiền trả nên ngày 15/4/2017, ông Y P, bà H I đến nhà anh Y K, chị H N để thoả thuận anh Y K, chị H N sẽ sang nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7605,1m², địa chỉ tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 092840, cấp ngày 16/01/2015 mang tên anh Y K, chị H N cho ông Y P, bà H I với số tiền 460.000.000 đồng. Hai bên lập giấy sang nhượng đất rẫy, số tiền sang nhượng đất được ông Y P, bà H I trừ vào số tiền chị H N nợ trước đó và ông Y P, bà H I chưa đưa số tiền 160.000.000 đồng cho anh Y K, chị H N. Việc sang nhượng đất giữa các đương sự diễn ra khi quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, không được công chứng, chứng thực là không đảm bảo về mặt hình thức, từ khi sang nhượng hai bên cũng chưa bàn giao và ông Y P, bà H I vẫn chưa canh tác trên đất, nên hợp đồng

chuyển nhượng đất ngày 15/4/2017 vô hiệu. Vì vậy, việc ông Y P, bà H I yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y P, bà H I. Đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/4/2017 giữa các đương sự vô hiệu, buộc anh Y K, chị H N trả lại số tiền 300.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 15/4/2017 đến ngày xét xử cho ông Y P Êban, bà H I Adrong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại việc 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, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc xác lập, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định.

[2.1] Căn cứ lời trình bày của các đương sự, người làm chứng, sự thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định vào ngày 15/4/2017 giữa ông Y P Êban, bà H I Adrong và anh Y K Niê, chị H N Niê đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được viết tay thể hiện dưới hình thức *Giấy sang nhượng đất rẫy* đề ngày 15/4/2017, việc xác lập trên cơ sở tự nguyện, ghi nhận việc anh Y K, chị H N chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m² cho ông Y P, bà H I, với giá thỏa thuận là 460.000.000 đồng nên giấy sang nhượng đất rẫy nêu trên là có thật.

[2.2] Về hiện trạng sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m², tọa lạc tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 092840, cấp ngày 16/01/2015 mang tên anh Y K Niê và chị H N Niê, đã được chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận vào ngày 07/8/2018, có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Ph;
- Phía tây giáp đất bà H T Ayun;
- Phía nam giáp đất ông Y Ng Niê và giáp đất ông Ph;
- Phía bắc giáp đường đất.

Về tài sản trên đất gồm có: 399 cây cà phê, trồng năm 2007; 239 cây tiêu trồng trên trụ sống, trồng năm 2017; 11 cây bơ, trồng năm 2017; 03 cây xoài, trồng năm 1996; 105 cây sầu riêng, trồng năm 2020, 02 bụi chuối, ngoài ra trên đất có 01 cây rừng.

Kết quả định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án xác định:

Về giá đất: Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m², thuộc vị trí 2, tọa lạc tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có giá theo giá nhà nước là 32.000 đồng/1m².

$$7.605,1 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ đồng/1m}^2 = 243.363.200 \text{ đồng.}$$

Theo khảo sát giá đất tại địa phương, cùng khu vực vị trí đất được định giá thì giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 70.000.000 đồng/1.000m², giá đất theo giá thị trường (đã bao gồm cây trồng trên đất) là:

$$7.605,1\text{m}^2 \times 70.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 = 532.357.000 \text{ đồng}.$$

Về giá trị tài sản trên đất: Cây cà phê: 399 cây, trồng năm 2007; tất cả đều loại B, có giá 255.700 đồng/cây; 399 cây x 255.700 đồng/cây = 102.024.300 đồng.

Cây tiêu trồng trên trụ sống: 239 cây, trồng năm 2017, trong đó:

- Cây loại B có 24 cây, có giá 494.800 đồng/cây; 24 cây x 494.800 đồng/cây = 11.875.200 đồng; Cây loại C có 215 cây, có giá 346.300 đồng/cây; 215 cây x 346.300 đồng/cây = 74.454.500 đồng.

- Cây bơ booth: 11 cây, trồng năm 2017, đều loại C, có giá 2.664.000 đồng/cây; 11 cây x 2.664.000 đồng/cây = 29.304.000 đồng.

- Cây sầu riêng: 105 cây, trồng năm 2020, chăm sóc năm thứ 3, trong đó:

- Cây loại B có 11 cây, có giá 441.000 đồng; 11 cây x 441.000 đồng = 4.851.000 đồng;

- Cây loại C có 94 cây, có giá 309.000 đồng/cây; 94 cây x 309.000 đồng = 29.046.000 đồng.

- Cây xoài: 03 cây, trồng năm 1996, đều loại C, có giá 897.000 đồng/cây; 3 cây x 897.000 đồng = 2.691.000 đồng.

- Cây chuối: 04 bụi chuối lớn, có 17 cây, chưa có buồng, có giá 12.000 đồng/cây; 17 cây x 12.000 đồng = 204.000 đồng; 01 bụi chuối nhỏ, có 02 cây, có giá 12.000 đồng/cây; 02 cây x 12.000 đồng = 24.000 đồng; trên đất có 01 cây rừng không tiến hành định giá.

Tổng giá trị tài sản cây trồng trên đất là: 254.474.000 đồng.

[2.3] Xét hình thức giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017.

Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 được viết tay nội dung thể hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được công chứng, chứng thực, không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không tuân thủ quy định về hình thức, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119, Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai nên cần xác định hợp đồng vô hiệu về hình thức là phù hợp.

[2.4] Xét nội dung, mục đích của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Giấy sang nhượng đất rẫy thể hiện nội dung nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 460.000.000 đồng. Tuy nhiên, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng mà thực tế tính đến ngày 15/4/2017 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, do không có khả năng trả nợ nên bị đơn đã lập giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 nhằm khấu trừ số nợ, được các bên đương sự thừa nhận, phù hợp chứng cứ về việc vay tiền do nguyên đơn cung cấp. Khi lập giấy sang nhượng đất rẫy thì hai bên đều xác định số tiền nợ vay đã chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn số tiền 160.000.000 đồng sau khi bị đơn làm xong thủ tục chuyển nhượng nhưng số tiền này nguyên đơn chưa giao cho bị đơn, các bên không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vì quyền sử dụng đất đang thế chấp

tại Ngân hàng. Vì vậy, việc hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52 theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.5] Xét quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, từ ngày lập giấy sang nhượng đất rẫy, anh Y K và chị H N vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất, chưa bàn giao đất cho ông Y P và bà H I quản lý, sử dụng là phù hợp. Ngoài ra, tại thời điểm hai bên lập giấy sang nhượng đất rẫy thì quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại tổ chức tín dụng, được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận, phù hợp với nội dung ghi nhận tại trang bổ sung giấy chứng nhận (bút lục 109) thể hiện, đến ngày 19/4/2017 mới được xoá nội dung đăng ký thế chấp, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận, tiếp đến ngày 20/4/2017 anh Y K, chị H N lại tiếp tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, đến ngày 18/6/2018 được xoá thế chấp, cũng trong ngày 18/6/2018 anh Y K, chị H N lại tiếp tục đem quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp cho ông Lê Văn H được Chi nhánh văn phòng đăng ký, đất đai huyện K xác nhận, đến ngày 24/7/2018 được xoá thế chấp và anh Y K, chị H N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52 cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, thủ tục sang nhượng đã thực hiện xong, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/8/2018. Thực tế ông H, bà Th đã nhận bàn giao đất và quản lý, sử dụng, canh tác cho đến nay, việc thế chấp, xoá thế chấp sau ngày hai bên xác lập giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017, anh Y K, chị H N đều không thông báo cho ông Y P, bà H I được biết. Vì vậy, việc chị H N cho rằng bị ông H, bà Th ép thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên lời khai này là không có cơ sở.

[2.6] Từ những phân tích, nhận định trên, nhận thấy hai bên giao kết, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017) là vi phạm điều cấm của pháp luật, không đảm bảo về hình thức hợp đồng, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng, nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn anh Y K, chị H N Niê phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 cho nguyên đơn. Vì vậy, cần tuyên giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/4/2017 giữa hai bên đương sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đều có ý kiến nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, như đã phân tích ở trên, việc giấy sang nhượng đất rẫy vô hiệu đều có lỗi của hai bên và có mức độ lỗi như nhau, nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Y P, bà H I số tiền 300.000.000 đồng và trả lãi phát sinh là phù hợp.

Tiền lãi tính từ ngày 15/4/2017 đến ngày xét xử vụ án ngày 18/9/2023, tương ứng 06 năm 05 tháng 03 ngày = 2343 ngày, áp dụng mức lãi chậm trả 10%/năm tương ứng 0,83%/tháng, số tiền lãi được tính là:

$$300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 2343 \text{ ngày} : 30 = 194.469.000 \text{ đồng}.$$

Tổng số tiền bị đơn anh Y K và chị H N phải trả cho ông Y P, bà H I là 494.469.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, tiền lãi là 194.469.000 đồng.

[3.1] Thừa đất số 52, tờ bản đồ số 52, hiện nay do ông H, bà Th quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 2018, đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận, ông Y Ploat, bà H I chưa nhận đất trên thực địa nên không buộc ông Y P, bà H I phải giao trả lại thửa đất nêu trên cho bị đơn là phù hợp.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, đã chi phí xong nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn anh Y K, chị H N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch (theo mức tính 20.000.000 đồng + 4% của giá trị tài sản vượt quá 400.000.000 đồng) là phù hợp.

Hoàn trả lại cho ông Y P Êban và bà H I Ađrong số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0004928 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 157, 158, 165, 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y P Êban, bà H I AĐrong về việc yêu cầu bị đơn anh Y K Niê và chị H N Niê phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m², tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 092840, cấp ngày 16/01/2015 mang tên anh Y K Niê và chị H N Niê, đã được chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/8/2018 cho ông Y P Êban và bà H I ADrong theo giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 15/4/2017 giữa bên chuyển nhượng là anh Y K Niê và chị H N Niê và bên nhận chuyển nhượng là ông Y P Êban và bà H I ADrong.

Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông Ph; phía tây giáp đất bà H T Ayun; phía nam giáp đất ông Y Ng Niê + giáp đất ông Ph; phía bắc giáp đường đất. Trên đất có 399 cây cà phê; 239 cây tiêu cây tiêu trồng trên trụ sống; 11 cây bơ; 03 cây xoài; 105 cây sầu riêng; 02 bụi chuối; 01 cây rừng.

2. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 15/4/2017 giữa bên chuyển nhượng là anh Y K Niê và chị H N Niê và bên nhận chuyển nhượng là ông Y P Êban và bà H I ADrong vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn anh Y K Niê và chị H N Niê có nghĩa vụ trả cho ông Y P Êban, bà H I ADrong tổng số 494.469.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 15/4/2017 đến ngày xét xử vụ án ngày 18/9/2023 là 194.469.000 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Nguyên đơn ông Y P Êban, bà H I ADrong không phải giao trả lại cho bị đơn anh Y K Niê, chị H N Niê thửa đất số 52, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.605,1m², đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 092840 cấp ngày 16/01/2015 mang tên anh Y K Niê và chị H N Niê, đã được chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Th, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 07/8/2018.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Y K Niê và chị H N Niê phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Y P Êban và bà H I ADrong số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Bị đơn anh Y K Niê và chị H N Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 23.778.760 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Y P Êban và bà H I ADrong số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0004928 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần quyết định liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần quyết định có liên quan đến

quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân