

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 13/2020/DS-GĐT

Ngày 31/3/2020

Về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long, ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần H, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần H là ông Nguyễn Huy H1; địa chỉ nhà số H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Cao Văn Ch, sinh năm 1955;

2.2. Bà Trương Thị Th (vợ ông Ch), sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Cao Thị Tuyết A (con ông Ch); địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị A là ông Phạm Duy C; địa chỉ: nhà số N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Anh Trần Văn T (con ông Trần H); địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông Trần H); địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Trần H trình bày:

Năm 2008, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 125, tờ bản đồ 52, diện tích 7.950,1 m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Cao Văn Ch với giá 259.000.000 đồng; thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số K520474 ngày 15/8/1997 cho “*Hộ: Cao Văn Ch*”; đất đã trồng cà phê và ông H đã giao đủ tiền cho ông Ch nhưng vì là thông gia nên không lập hợp đồng, không viết giấy giao nhận tiền. Năm 2011, khi có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, ông H yêu cầu ông Ch viết *Giấy bán đất* và yêu cầu ông Ch đưa kèm cho ông H bản photocopy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đứng tên “*Hộ: Cao Văn Ch*” để ông H thế chấp vay tiền Ngân hàng nhưng không vay được tiền. Ngày 25/8/2012 theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng, ông H ra tiệm nhờ người đánh máy Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất rồi đem về viết và đưa cho ông Ch cùng các con ông Ch ký tên. Sau đó, ông H đưa Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất cho ông Năm Lửa (ở B) nhờ vay tiền Ngân hàng. Sau khi trả tiền và thanh lý hợp đồng với ông Năm Lửa, ông H quên không lấy lại Hợp đồng đặt cọc (bl 25,26). Đầu năm 2017, con trai của ông H là anh Trần Văn T ly hôn với con gái ông Ch là chị Cao Thị Tuyết A.

Khi ký Hợp đồng đặt cọc ông Ch cam kết sẽ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng pháp luật cho ông H trong vòng 30 ngày nhưng mặc dù ông H nhiều lần yêu cầu, ông Ch bà Th cố tình lẩn tránh, không thực hiện. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ch, bà Th xác lập *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo đúng quy định của pháp luật để chuyển nhượng thửa đất 125 cho ông H, trường hợp cố tình không thực hiện thì ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ch, bà Th thanh toán cho ông H quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường.

- *Bị đơn là ông Cao Văn Ch trình bày:* Vì là Sui gia (thông gia) nên ngày 02/02/2011 ông Ch có ký *Giấy bán đất* viết tay cho ông H, để tạo điều kiện cho ông H vay tiền Ngân hàng chứ không có việc ông Ch chuyển nhượng đất cho ông H và thực tế vợ chồng ông Ch đã cho con gái là chị Cao Thị Tuyết A thửa đất 125 từ năm 2007 theo *Biên bản hợp gia đình* ngày 11/3/2007. Đầu năm 2008 chị A kết hôn với anh T con trai ông H và về ở chung với gia đình ông H nên vợ chồng ông Ch cho phép chị A thu hoạch cà phê để xây dựng kinh tế gia đình riêng của con gái. Ông Ch không thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất với ông H và các con của ông Ch cũng không biết, không ký các Hợp đồng đặt cọc mà ông H xuất trình (bl 50).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị Tuyết A trình bày:* Vào ngày 11/3/2007 sau khi đám giỗ ông nội xong, cha mẹ Chị họp và lập *Biên bản hợp gia đình*, nội dung chia đất cho con là anh Cao Minh T1 và Chị. Chị A được chia thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1 m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đầu năm 2008 Chị kết hôn với anh T (con trai ông H) và về sống chung với cha mẹ chồng nên Chị cùng gia đình ông H cùng chăm sóc, thu hoạch cà phê trên thửa đất 125. Năm 2012, vợ chồng Chị xây dựng nhà và ở trên đất, năm 2017 vợ chồng Chị ly hôn thì Chị được chia căn nhà trên đất nhưng cha mẹ Chị (ông Ch, bà Th) lấy lại đất để canh tác. Nay chị A khẳng định không có việc cha mẹ Chị chuyển nhượng đất cho cha mẹ chồng của Chị nên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và *Giấy bán đất* viết tay do ông H xuất trình là vô hiệu. Ngày 30/11/2017, chị A có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận

chị A có quyền sử dụng thửa đất 125 theo nội dung *Biên bản họp gia đình* ngày 11/3/2007.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T (con trai ông Trần H) trình bày:* Do không có nhu cầu sử dụng nên ông Ch bà Th đã chuyển nhượng cho cha anh T là ông Trần H thửa đất 125, giá chuyển nhượng anh T không biết. Khi chuyển nhượng hai bên có lập *Giấy bán đất* viết tay và *Hợp đồng đặt cọc* nhưng nội dung cụ thể anh T không nhớ vì đã quá lâu; từ khi chuyển nhượng đến năm 2016 thì cha anh T vẫn sử dụng thửa đất, không có tranh chấp. Hiện nay, cha anh T khởi kiện yêu cầu ông Ch tiếp tục thực hiện *Hợp đồng* chuyển nhượng thì anh T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha. Về *Biên bản họp gia đình* ngày 11/3/2007 lập giữa ông Ch, bà Th với chị A thì anh T cho rằng đây là *Biên bản* lập sau khi cha Anh khởi kiện ông Ch, bà Th và những người ký tên trong *Biên bản* là con và em của ông Ch nên *Biên bản* này không có giá trị. Về căn nhà cấp 04 diện tích 65m² tồn tại trên đất là do vợ chồng Anh xây dựng năm 2012, khi xây dựng được cha mẹ của anh T đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H (vợ ông Trần H) đề nghị* Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng anh Cao Minh T1 và chị Lê Thị V (là con trai, con dâu ông Ch, bà Th) trình bày:* Thực tế ông Ch bà Th không chuyển nhượng thửa đất 215 cho ông H; chữ ký, chữ viết dưới đề tên Cao Minh T1, Lê Thị V trong *Hợp đồng đặt cọc* ngày 25/8/2012 do ông H xuất trình không phải chữ ký, chữ viết của Anh Chị (bl 33, 34).

- *Người làm chứng là ông Võ L, ông Nguyễn Đình C, ông Nguyễn Quang C1 và bà Hoàng Thị B đều trình bày:* Các Ông Bà không biết có hay không việc chuyển nhượng đất giữa ông Ch với ông H, chỉ biết thửa đất hiện có tranh chấp do ông H sử dụng từ năm 2008. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng là ông Cao Văn H (em ông Ch) trình bày:* Năm 2007 Ông có làm chứng việc ông Ch, bà Th lập *Biên bản họp gia đình* cho con gái là chị Cao Thị Tuyết A quyền sử dụng thửa đất 215.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/02/2019, Tòa án nhân dân huyện K

Nhận định (tóm tắt): (1). Nội dung *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 thể hiện ông Ch chuyển nhượng cho ông H thửa đất 125 và quá trình sử dụng đất ông H có trồng thêm 02 cây bạch đàn và chôn 133m đường ống nước để tưới cà phê. Đối chiếu bản photocopy “*Hợp đồng đặt cọc V/v Sang nhượng nhà, đất*” ngày 25/8/2012 gồm 2 tờ, 3 trang và bản gốc “*Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất*” gồm 01 tờ, 2 trang thì thấy hình thức, nội dung, chữ viết và chữ ký của trang 03 trong 02 bản hợp đồng là từ một bản. Mặc dù kết quả giám định kết luận chữ viết trang 01 và trang 02 của bản gốc “*Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất*” không phải do cùng một người viết ra nhưng đối chiếu nội dung bản gốc “*Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất*” với nội dung bản photocopy “*Hợp đồng đặt cọc V/v Sang nhượng nhà, đất*” thì bản chất không khác nhau. Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk và của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh đều kết luận chữ ký, chữ viết Cao Văn Ch trong *Giấy bán đất* và *Hợp đồng đặt cọc* do một người ký và viết ra. Do

đó, xác định có việc ông Ch chuyển nhượng đất cho ông H và ông Ch đã nhận 259.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc chuyển nhượng đất vô hiệu vì không đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu, ông Ch có lỗi $\frac{3}{4}$, ông H có lỗi $\frac{1}{4}$ nên buộc ông Ch hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông H tổng số tiền 899.510.500 đồng; (2). Đối với yêu cầu độc lập của chị A yêu cầu Tòa án công nhận Chị có quyền sử dụng thửa đất vì ông Ch, bà Th đã đồng ý cho chị A tại *Biên bản họp gia đình* ngày 11/3/2007 thì đây chỉ là việc vợ chồng ông Ch, bà Th hứa tặng cho tài sản cho con gái nên căn cứ khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì chị A không có quyền khởi kiện nên đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần này; (3). Ông Ch, bà Th có quyền sử dụng thửa đất 215 nhưng phải thanh toán cho chị A giá trị căn nhà xây dựng trên đất là 40.000.000 đồng.

Từ nhận định trên, quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Cao Thị Tuyết A tuyên bố *Giấy bán đất* ngày 02/02/2011 và “*Hợp đồng đặt cọc v/v sang nhượng nhà, đất*” ngày 25/8/2012 giữa ông Ch với ông H vô hiệu.

Ông Ch phải hoàn trả cho ông H 899.510.500 đồng. Ông Ch và bà Th có quyền sử dụng thửa đất 215 trên có căn nhà cấp 4 nhưng phải hoàn trả chị A 40.000.000 đồng.

Đình chỉ và trả lại đơn yêu cầu độc lập của chị A.

- Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ông Ch kháng cáo cho rằng ông không chuyển nhượng đất cho ông H, cũng như chưa nhận tiền đặt cọc của ông H; chị A kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị.

+ Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vì việc thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa khách quan làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 07/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Nhận định (tóm tắt): (1). Ông H cho rằng năm 2008 nhận chuyển nhượng thửa đất 215 của ông Ch với giá 259.000.000 đồng nhưng không lập văn bản. Năm 2011 vì có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên ông H yêu cầu ông Ch viết *Giấy bán đất* ngày 02/02/2011 nhưng nội dung không ghi giá chuyển nhượng nên ngày 25/8/2012 hai bên ký *Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất* ghi ông H đặt cọc 259.000.000 đồng. Trong khi đó, ông Ch cho rằng ngày 02/02/2011 ông Ch có ký *Giấy bán đất* với mục đích tạo điều kiện cho ông H vay vốn Ngân hàng vì hai ông là thông gia với nhau, còn thực tế không có việc chuyển nhượng đất và ông không có nhận tiền của ông H; (2). Xét, ông Ch thừa nhận có ký *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 với mục đích giúp ông H vay vốn Ngân hàng nhưng ông Ch không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, nội dung *Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất* ngày 25/8/2012 thể hiện ông Ch nhận tiền cọc 259.000.000 đồng và kết luận giám định đều kết luận là chữ ký, chữ viết của ông Ch dưới mục người nhận tiền. Mặc dù Kết luận giám định xác định bản in mặt trước không cùng bản in mặt sau của Hợp đồng, chữ viết tại trang số 01 của Hợp

đồng so với chữ viết có nội dung “P, ngày 25/08/2012” tại trang 02 của Hợp đồng là không phải do cùng một người viết ra, số trang của trang thứ 02 của Hợp đồng đã bị xóa, số bị xóa là số “3”; nhưng xét thấy trang có chữ ký, chữ viết của ông Ch trong Hợp đồng có thể hiện các điều khoản của Hợp đồng đặt cọc, cụ thể tại Điều 6, Điều 7 của Hợp đồng. Mặt khác, lời khai của những người làm chứng ông Võ L, ông Nguyễn Đình C, ông Nguyễn Quang C1 và bà Hoàng Thị B đều xác định thửa đất đang tranh chấp ông H sử dụng, canh tác từ năm 2008. Như vậy, việc chuyển nhượng đất là có thật, ông Ch đã nhận 259.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ngày 02/02/2011 giữa ông Ch với ông H vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm tuyên bố Giấy bán đất ngày 02/02/2011 vô hiệu là không chính xác vì Giấy bán đất và Hợp đồng đặt cọc là tài liệu, chứng cứ xác định có việc chuyển nhượng và nhận 259.000.000 đồng làm căn cứ xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên; (3). Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K đề nghị hủy án sơ thẩm, giải quyết lại sơ thẩm để thu thập bản gốc “Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất” ngày 25/8/2012 gồm 2 tờ, 3 trang và đủ 3 trang của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/8/2012 thì thấy không cần thiết vì bản photocopy “Hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà, đất” không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bản gốc “Hợp đồng đặt cọc” có nội dung thể hiện cụ thể về điều khoản của Hợp đồng theo nhận định trên, đồng thời tại cấp phúc thẩm hai bên không cung cấp được văn bản nào khác phủ nhận, thay thế 02 bản Hợp đồng nêu trên.

Từ nhận định trên, quyết định: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm (chỉ sửa cách tuyên án: Sơ thẩm ghi “Tuyên bố Giấy bán đất ngày 02/02/2011 và “Hợp đồng đặt cọc v/v sang nhượng nhà, đất” ngày 25/8/2012 giữa ông Ch với ông H vô hiệu”; Phúc thẩm ghi “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2011 giữa ông Ch với ông H vô hiệu”).

- Ngày 12/11/2019, ông Ch có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/02/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm lại với nhận định:

Về tố tụng:

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trần H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất” lập ngày 25/8/2012 giữa ông Cao Văn Ch, bà Trương Thị Th với ông Trần H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Cao Thị Tuyết A yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1 m² theo Biên bản họp gia đình ngày 11/3/2007, nhưng Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện K

lại đình chỉ và trả lại đơn yêu cầu độc lập; còn Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không đề cập đến yêu cầu độc lập của chị Anh, là không giải quyết triệt để vụ án, vi phạm quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại hồ sơ vụ án có 02 bản hợp đồng đặt cọc, bản Hợp đồng đặt cọc photocopy có 2 tờ 3 trang, bản gốc Hợp đồng đặt cọc có 1 tờ 2 trang (cả hai bản hợp đồng đều không được công chứng, chứng thực). Tại khoản 3 Điều 8 của cả hai bản hợp đồng đều thể hiện hợp đồng đặt cọc bao gồm 3 trang được chia thành 4 bản, nhưng nguyên đơn không cung cấp được ai là người đang cất giữ các bản hợp đồng khác và Tòa án cũng chưa tiến hành thu thập tài liệu để đối chứng là vi phạm Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Nguyên đơn ông Trần H cho rằng, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Cao Văn Ch, bà Trương Thị Th từ năm 2008, nhưng hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng. Còn ông Ch thì cho rằng, mục đích viết giấy bán đất là để ông Trần H thế chấp vay tiền Ngân hàng, nhưng không vay được. “Giấy bán đất” ngày 02/02/2011, không ghi giá chuyển nhượng, không thể hiện hai bên đã chuyển nhượng đất từ năm 2008. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm xác định “Giấy bán đất” vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với “Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất” ngày 25/8/2012: Tại bản Kết luận giám định số 1248/C54B ngày 16/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

“ 1...Chữ ký đứng tên Cao Văn Ch, chữ viết họ tên “Cao Văn Ch” dưới mục “Bên B” trên “Hợp đồng đặt cọc”, ngày 25 tháng 8 năm 2012 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Văn Ch trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người ký và viết ra... ” nhưng không giám định chữ ký, chữ viết trên bản Hợp đồng đặt cọc là chữ ký tươi hay chữ ký photocopy là chưa đảm bảo tính khách quan.

2. Chữ viết tại trang 1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết có nội dung “25-08-2012” thuộc mục “Hợp đồng có hiệu lực từ” trong “Điều 8: Điều khoản cuối cùng” và chữ viết thuộc mục “P, ngày 25 tháng 08 năm 2012” tại trang 2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là không phải do cùng một người viết ra.

3. Chữ in trên 02 (hai) trang tài liệu cần giám định ký hiệu A có cùng phong (Fonts) chữ và có cùng kích cỡ chữ.

4. Không xác định được phong (Fonts) chữ của chữ in trên 02 (hai) trang tài liệu cần giám định ký hiệu A là phong chữ gì.

5. Không xác định được hai (02) trang tài liệu cần giám định ký hiệu A là có phải được in ra từ cùng một máy in hay không.

6. Số trang của trang thứ 2 tài liệu cần giám định ký hiệu A đã bị xóa. Số bị xóa là số “3” ...”

Như vậy, bản “Hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà, đất” ngày 25/8/2012 giữa ông Cao Văn Ch với ông Trần H không đúng về hình thức, nội dung hợp đồng không phù hợp, nhưng Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Buộc ông Cao Văn Ch,

bà Trương Thị Th phải trả cho ông Trần H số tiền 899.510.500 đồng là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn Ch và bà Trương Thị Th.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông H khởi kiện trình bày năm 2008 (có lúc ông H khai năm 2011 - bút lục 02), ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 125, tờ bản đồ 52, diện tích 7.950,1 m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Ch với giá 259.000.000 đồng, hai bên đã ký *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 và 02 bản Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 25/8/2012, ông H đã giao đủ tiền và đã nhận bàn giao vào canh tác đất từ năm 2008 (có lúc ông H khai nhận bàn giao, vào canh tác năm 2012 - bút lục 02). Trong khi đó, ông Ch trình bày vì con gái ông Ch sắp về làm dâu nhà ông H nên năm 2007 vợ chồng ông Ch có cho con gái thừa đất số 125, trên đất đã trồng cà phê để con gái khai thác phục vụ kinh tế gia đình riêng; ông Ch xác định không bán đất cho ông H mà việc ông Ch ký *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 để giúp sui gia vay tiền Ngân hàng; ông Ch cũng như anh T1, chị V (con trai, con dâu ông Ch) không thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc với ông H (bút lục 50, 33, 34).

[2]. Ông H khai không thống nhất trước sau về thời điểm nhận chuyển nhượng đất, thời điểm giao tiền, cụ thể tại **Bản tự khai** ngày 28/12/2016 và **Biên bản ghi lời khai** ngày 10/01/2017 (bl 25, 26) ông H khai nhận chuyển nhượng thửa đất 125 của ông Ch từ năm 2008, đã giao đủ ngay 259.000.000 đồng và nhận bàn giao, vào canh tác đất nhưng không làm thủ tục, đến năm 2011 mới yêu cầu ông Ch viết *Giấy bán đất* nhưng tại **Đơn khởi kiện** ngày 02/12/2016 (bl 02), ông H lại khai ngày 02/02/2011 hai bên lập và ký *Giấy bán đất*, ngày 25/8/2012 lập Hợp đồng đặt cọc và giao 259.000.000 đồng “*đồng thời ông Ch, bà Th giao lô đất cho tôi canh tác sản xuất từ ngày 25/8/2012 cho tới nay*”. Mặt khác, nội dung *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 không có điều khoản cơ bản, bắt buộc không thể thiếu của loại Hợp đồng mua bán là giá cả và phương thức thanh toán nên trình bày của ông H cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông Ch theo nội dung *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 là không có cơ sở, điều này cho thấy trình bày của ông Ch rằng ông Ch ký *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/02/2011 nhằm giúp Sui gia vay tiền Ngân hàng là có cơ sở.

[3]. Ông H xuất trình bản gốc “**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất**” ngày 25/8/2012 gồm 01 tờ 02 trang (bl 167) và bản photocopy “**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất**” ngày 25/8/2012 gồm 2 tờ, 03 trang (bl 41), theo ông H thì bản gốc “**HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất**” gồm 2 tờ, 03 trang ông H giao cho ông Năm Lửa ở B nhờ vay tiền nhưng quên lấy lại nên không có đề xuất trình. Xét, về nguồn gốc 02 bản Hợp đồng đặt cọc nêu trên ông H khai không thống nhất trước sau, cụ thể tại **Bản tự khai** ngày 28/12/2016, ông H khai “*Năm 2011, ông H ra tiệm đánh máy làm hợp đồng đặt cọc “về việc sang nhượng nhà và đất”... khi in ra thấy dài quá nên tôi có điều chỉnh*

nội dung gọn theo ý của tôi nên có hai bộ khác nhau, tuy nhiên tôi đã mang hai bộ này về viết và vào gia đình ông Ch...ông Ch đã gọi con Cao Minh T1 và con dâu Lê Thị V ký làm chứng” nhưng **Biên bản ghi lời khai** ngày 10/01/2017, ông H lại khai năm 2011 ông H chỉ yêu cầu ông Ch viết “*Giấy bán đất*” ngày 02/02/2011 còn “*sang năm 2012 ông H mua 02 mẫu hợp đồng đặt cọc V/v sang nhượng nhà đất rồi nhờ 01 cô giáo viết nội dung, đến ngày 25/8/2012 thì tôi vào nhà ông Ch và được ông Ch ký nhận, cũng có anh Cao Minh T1 là con trai, chị Lê Thị V là con dâu ký nhận là người làm chứng*”. Mặt khác, nếu trình bày của ông H tại **Bản tự khai** ngày 28/12/2016 nêu trên là đúng thì 02 bản Hợp đồng đặt cọc chỉ khác nhau ở đặc điểm nội dung bị rút ngắn, nhưng tiêu đề 02 bản Hợp đồng lại khác nhau cụ thể một bản tiêu đề “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang...*” còn một bản tiêu đề “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang...*”, như vậy, trình bày này của ông H là không đúng sự thật.

[4]. Nếu trình bày tại **Bản tự khai** ngày 28/12/2016 của ông H (ông H ra tiệm nhờ đánh máy Hợp đồng đặt cọc “*khi in ra thấy dài quá nên tôi có điều chỉnh nội dung gọn theo ý của tôi nên có hai bộ khác nhau*”) là đúng thì lẽ ra 02 trang của bản gốc *HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” gồm 01 tờ 02 trang (bản được giám định) phải cùng bản in, nhưng **Kết luận giám định** số 12/PC54 ngày 30/12/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: “5.2. Chữ in ở mặt trước...không cùng bản in với chữ in ở mặt sau...” (bl 149). Hơn nữa, trang 2 của *HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” ghi “*Hợp đồng Đặt Cọc bao gồm 03 trang*” nhưng Hợp đồng chỉ gồm 01 tờ 02 trang là mâu thuẫn và **Kết luận giám định** số 1248/C54B ngày 16/5/2018 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đối với *HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” gồm 1 tờ 02 trang cũng kết luận: “...6. Số trang của trang thứ 2 tài liệu cần giám định ký hiệu A đã bị xóa. Số bị xóa là số “3” (bl 165). Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy có đủ cơ sở xác định bản gốc *HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” có 3 trang nhưng ông H đã biên soạn rút ngắn nội dung 02 trang đầu vào 1 trang để in vào mặt trước của trang thứ 3, thành Hợp đồng đặt cọc gồm 1 tờ 2 trang. Ngoài ra, **Kết luận giám định** số 1248/C54B ngày 16/5/2018 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh còn kết luận: “2. Chữ viết tại trang 1...và chữ viết...tại trang 2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là không phải do cùng một người viết ra”, điều này cho thấy 02 trang trong 01 tờ bản gốc *HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” do hai người khác nhau viết, điều này bất thường không phù hợp với thực tế.

[5]. Từ các tài liệu được dẫn chứng, phân tích tại các mục [2], [3], [4] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng: (i). Ông H khai không thống nhất trước sau về thời điểm nhận chuyển nhượng đất, thời điểm giao tiền và nội dung *Giấy bán đất* viết tay ngày 02/2/2011 không ghi giá, phương thức thanh toán nên trình bày của ông H là có mua đất của ông Ch năm 2008 (hoặc năm 2011) là không có cơ sở để tin tưởng; (ii). Ông H khai về xuất xứ 02 bản Hợp đồng đặt cọc cùng đề ngày 25/8/2012 (bản gốc “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” và bản photocopy “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*”) không thống nhất trước sau; (iii). Trình bày của ông H tại **Bản tự khai** ngày 28/12/2016 (là ông H ra tiệm nhờ đánh máy Hợp đồng đặt cọc “*khi in ra thấy dài quá nên tôi có điều chỉnh nội dung gọn theo ý của tôi nên có hai bộ khác nhau*”) là không đúng vì tiêu

đề 02 bản Hợp đồng đặt cọc không giống nhau, 02 trang của bản “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” không cùng bản in, nội dung “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” ghi Hợp đồng có 3 trang nhưng chỉ có 2 trang và “Số trang của trang thứ 2 của “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” đã bị xóa. Số bị xóa là số “3”. Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy có đủ cơ sở xác định bản gốc (như trình bày của ông H) của “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” ngày 25/8/2012 do ông H xuất trình là tài liệu xác lập “*cắt ghép, giả tạo*”. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk và của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh đối với tài liệu “*cắt ghép, giả tạo*” là bản “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” đề ngày 25/8/2012 {kết luận chữ ký, chữ viết dưới đề tên Cao Văn Ch trong Giấy bán đất viết tay ngày 02/02/2011 và chữ ký, chữ viết tại “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v sang nhượng nhà, đất*” do một người ký và viết ra và trong khi tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 26/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định cơ quan giám định “*không giám định chữ ký, chữ viết trên bản Hợp đồng đặt cọc là chữ ký tươi hay chữ ký photocopy là chưa đảm bảo tính khách quan*”} để xác định có việc ông Ch bán đất và đã nhận đủ 259.000.000 đồng của ông H là không có cơ sở.

[6]. Xét: (i). Khoản 3 Điều 8 của cả 02 bản Hợp đồng đặt cọc đều ghi Hợp đồng lập 4 bản, trong khi ông H khai (bl 25, 26) bản gốc “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” gồm 2 tờ, 03 trang ông H “*nhờ (ông Năm Lửa) B vay vốn, tôi đã vay 150 triệu thời gian vay 3 năm tuy nhiên một năm sau tôi đã trả tiền và tôi đã thanh lý hợp đồng với (ông Năm Lửa) khi trả xong tiền tôi quên không lấy lại giấy đặt cọc*” nên không có đề xuất trình mà chỉ xuất trình bản photocopy (bl 41); (ii). Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 26/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đặt ra vấn đề Kết luận giám định số 1248/C54B ngày 16/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Văn Ch tại “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” so với chữ ký, chữ viết mẫu của ông Cao Văn Ch (tài liệu mẫu là Giấy bán đất viết tay ngày 02/2/2011) do cùng một người ký và viết ra “*nhưng không giám định chữ ký, chữ viết trên bản Hợp đồng đặt cọc là chữ ký tươi hay chữ ký photocopy là chưa đảm bảo tính khách quan*”; (iii). Anh Cao Minh T1 và chị Lê Thị V cho rằng chữ ký, chữ viết đề tên anh Cao Minh T1, chị Lê Thị V với tư cách người làm chứng trong “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” ngày 25/8/2012 không phải chữ ký, chữ viết của Anh Chị (bl 33,34). Xét, Tòa án các cấp chưa giải thích rõ cho ông H về quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để tự ông H thu thập (hoặc ông H chỉ rõ ai giữ, nếu ông H yêu cầu thì Tòa án có thể giúp đỡ thu thập) 04 bản gốc của “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” gồm 2 tờ, 03 trang (nếu có); chưa yêu cầu cơ quan giám định trả lời chữ ký và chữ viết dưới đề Cao Văn Ch tại “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” là “*chữ ký tươi hay chữ ký photocopy*” và chưa xem xét trình bày của anh T1, chị V về việc không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình tại “*HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC V/v Sang nhượng nhà, đất*” là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và chưa đánh giá xác định chứng cứ là vi phạm quy định tại Điều

95, 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án đúng pháp luật, do đó Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét cần hủy cả bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[7]. Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử :

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần H với bị đơn là ông Cao Văn Ch và bà Trương Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Cao Thị Tuyết A, anh Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA-THẨM PHÁN**

Đặng Kim Nhân

