TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 130/2020/DSPT Ngày 16 – 7 – 2020 *"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung, ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2020/TLPT-DS ngày 25/3/2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Văn K, sinh năm 1967; trú tại: Xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1954; trú tại: Xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1979; trú tại: đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/5/2020), có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1969; trú tại: xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

(Bà Q ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 17/02/2020).

3.2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1962, vắng mặt.

3.3. Chị Hoàng Thị T1, sinh năm 1983, vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Thanh V, sinh năm 1983, có mặt.

Cùng địa chỉ: Xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trương Ngọc T2, vắng mặt.

4.2. Ông Trương Đức H1, vắng mặt.

4.3. Chị Nguyễn Thị N, vắng mặt.

4.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Văn K trình bày:

Ngày 02/4/2010, vợ chồng anh Nguyễn Thanh V, chị Hoàng Thị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn K diện tích khoảng 170m^2, là một phần diện tích thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 28, GCNQSD đất số M 941824 do UBND huyện MĐ cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị G (là mẹ của anh V, là vợ của ông H, bà G đã chết năm 2000), trên đất có căn nhà xây cấp 4 và tài sản khác là 01 tủ gỗ, 01 bộ bàn ghế Salon gỗ tiện, giá trị chuyển nhượng 175.000.000 đồng. Nguồn gốc nhà và đất do ông H (bố của anh V) cho vợ chồng anh V, ông H đã đồng ý cho vợ chồng anh V bán để trả nợ nhưng chưa làm xong thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, do ông H đang làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho vợ chồng anh V. Hai bên đã bàn giao tài sản và nhận tiền xong theo giấy nhận tiền ngày 07/4/2010, không có tranh chấp.

Ngày 12/3/2012, do ông K không có nhu cầu sử dụng, chưa sang tên GCNQSD đất, nên đã đồng ý cho ông H chuộc lại nhà và đất nói trên với giá 210.000.000 đồng. Ông H đã trả cho ông K 110.000.000 đồng, hẹn đến ngày 12/5/2012 sẽ trả số tiền còn lại. Ông K đã giao nhà và đất cho ông H. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Quá thời hạn thanh toán, ông K đã nhiều lần yêu cầu ông H trả tiền nhưng ông H không chịu trả. Sau thời gian đó, ông K có công việc phải đi khỏi địa phương một thời gian nên không có điều kiện khởi kiện đối với ông H. Gia đình ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất nói trên tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện MĐ (gọi tắt là Ngân hàng) nên ông K cũng không thể lấy lại nhà và đất.

Ông K yêu cầu ông H phải trả 100.000.000 đồng nợ gốc theo thỏa thuận của hợp đồng và tiền lãi chậm trả là 65.800.000 đồng tính từ ngày 12/5/2012 đến ngày 04/9/2019 với mức lãi suất 9%/năm. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K yêu cầu tính lãi từ ngày 13/5/2012 đến ngày 05/9/2019. Ông K không yêu cầu gì về đất và tài sản trên đất.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án bị đơn ông Nguyễn Thái H trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất mà anh V, chị T1 đã chuyển nhượng cho ông K vào năm 2010 là của vợ chồng ông H, bà G. Do anh V, chị T1 không có khả năng trả nợ nên ông H đã cho vợ chồng anh V, chị T1 bán nhà và đất để trừ nợ cho ông K (việc tặng cho chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền). Khi chuyển nhượng, ông H có ký xác nhận giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2010 và giấy nhận tiền ngày 09/4/2010. Tuy nhiên, ông H không được nhận tiền mà số tiền chuyển nhượng 175.000.000 đồng được trừ vào số tiền mà vợ chồng anh V nợ ông K. Ngoài ra, vợ chồng anh V, chị T1 vay thêm của ông K 25.000.000 đồng cũng được ghi trong giấy nhận tiền. Khi chuyển nhượng trong nhà có 01 tủ gỗ và 01 bộ bàn ghế salon bằng gỗ.

Năm 2012, sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh V, chị T1 thì gia đình ông H yêu cầu anh V, chị T1 phải chuộc lại nhà. Anh V, chị T1 đã thế chấp GCN vay Ngân hàng số tiền 110.000.000 đồng để cho ông H đứng tên mua lại nhà và đất. Ngày 12/3/2012, ông K bán lại nhà và đất cho ông H giá 210.000.000 đồng, ông H đã trả cho ông K 110.000.000 đồng, hẹn đến ngày 12/5/2012 trả hết 100.000.000 đồng, nếu không thực hiện được thì căn hộ này thuộc quyền sở hữu của ông K, bà Quyền. Ông H không yêu cầu ông K phải trả lại tủ và bộ bàn ghế. Quá thời hạn trả tiền, ông H không có tiền trả nhưng ông K cũng không lấy lại nhà và đất. Do đó, đến năm 2017, Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp bán cho người khác. Ông H không bán nhà cho ông K và cũng không chuộc lại nhà. Nhà và đất gia đình ông H không được sử dụng vì vậy ông H không có trách nhiệm trả tiền cho ông K.

Tại đơn xin giải quyết tài chính ngày 15/01/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K phải trả lại số tiền 110.000.000 đồng.

3. Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày:

Bà D là vợ sau của ông H. Năm 2010 do vợ chồng anh V, chị T1 nợ tiền của ông K không có tiền trả nên gia đình ông H phải giao đất, nhà tại xã ER, huyện MĐ cho ông K. Giấy chuyển nhượng nhà ở và đất thổ cư ngày 06/4/2010 (viết nhầm thành 06/4/2001) do ông H bảo ký vào. Năm 2012, ông H có giao cho ông K 110.000.000 đồng để chuộc lại nhà (tiền do anh V, chị T1 thế chấp quyền sử dụng đất vay ngân hàng). Hết thời hạn trả tiền, ông K có đến đòi nhiều lần nhưng gia đình ông H không có tiền để trả, ông K cũng không lấy lại nhà thì ông K phải chịu mất số tiền 100.000.000 đồng. Bà D không liên quan và không có yêu cầu gì.

4. Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh V trình bày:

Năm 2010, ông H đồng ý cho vợ chồng anh V chuyển nhượng đất và nhà cấp 4 cho ông K với giá 175.000.000 đồng để trừ nợ. Hai bên thỏa thuận vợ chồng anh V có trách nhiệm làm các thủ tục tách GCN cho ông K. Năm 2012, vợ chồng anh V được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông K vào năm 2010. Gia đình anh V thế chấp QSD đất vay Ngân hàng để ông H đứng ra thỏa thuận với ông K chuộc lại nhà với giá 210.000.000 đồng. Ông H đã trả cho ông K 110.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 12/5/2012 sẽ trả hết. Đến hạn, ông H không có tiền trả nên đã nói với ông K trả lại 110.000.000 đồng, ông H sẽ giao lại đất, nhà nhưng ông K không đưa tiền. Hiện nay nhà và đất đã bị Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Việc chuyển nhượng của ông H với ông K năm 2012 anh V hoàn toàn không biết. Anh V yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T1 trình bày:

Trong quá trình chung sống, vợ chồng chị T1 có vay tiền của ông K, do không trả được nợ nên vợ chồng chị T1 đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông K để trừ nợ. Do thời gian lâu rồi nên chị T1 không nhớ số tiền nợ bao nhiêu, việc chuyển nhượng có những ai, ai cùng tham gia. Chị T1 và anh V đã ly hôn, không liên quan đến nội dung khởi kiện nên không có yêu cầu gì.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DSST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, 2 Điều 184; khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129, 429, 430, 440, 468, 502; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Thái H phải trả cho ông Mai Văn K số tiền 165.800.000 đồng theo hợp đồng mua lại nhà ngày 12/3/2012. Bao gồm tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 65.800.000 đồng (theo mức lãi 9%/năm tính từ ngày 13/05/2012 đến ngày 05/9/2019).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2020, bị đơn ông Nguyễn Thái H kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông K với ông H là vô hiệu, buộc ông K phải trả lại cho ông H số tiền 110.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái H – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 02/2020/DSST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 02/4/2010, vợ chồng anh V, chị T1 chuyển nhượng cho ông K diện tích 170m^2 đất và tài sản tạo lập trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại xã ER, huyện MĐ; 01 gian tủ; 01 bộ bàn ghế Salon tiện với giá 175.000.000 đồng. Đất có vị trí: Phía đông giáp đất VT; phía Tây giáp nhà anh V; phía Nam giáp đường quốc lộ 26; phía Bắc giáp suối. Việc chuyển nhượng được các bên lập giấy viết tay cho nhau, vợ chồng anh V, chị T1 và ông H ký xác nhận nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhương công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 09/4/2010, ông K đã giao cho vợ chồng anh V, chị T1 và ông H, Bà D (vợ sau của ông H) 200.000.000 đồng (Trong đó, 175.000.000 đồng giá trị

chuyển nhượng tài sản, 25.000.000 đồng vợ chồng anh V, chị T1 vay của ông K), ông K đã được nhận tài sản. Đồng thời, các bên thỏa thuận *"Đến **ngày 30/12/2010 âm lịch** vợ chồng anh V, chị T1 không mua được nơi ở mới xin chuộc lại nhà theo số tiền đã bán 175.000.000 đồng; vợ chồng anh V, chị T1 có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K".*

Xét nguồn gốc đất chuyển nhượng, thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp là một phần trong thửa đất số 18 (có tổng diện tích 1.035m^2), tờ bản đồ số 28, GCNQSD đất số M 941824 do UBND huyện MĐ cấp ngày 07/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị G, bà G và ông H là vợ chồng, có 6 người con gồm: Chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Thái T3, anh Nguyễn Thanh V, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị H3. Bà G chết năm 2000, không để lại di chúc, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà G gồm ông Nguyễn Mạnh H4 (bố bà G), ông H và 6 người con. Tại thời điểm ông K nhận chuyển nhượng tài sản không có sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà G. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là vô hiệu về hình thức và nội dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, các bên không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 02/4/2010 là hợp đồng có điều kiện cụ thể các bên thỏa thuận "*Đến **ngày 30/12/2010 âm lịch** vợ chồng anh V, chị T1 không mua được nơi ở mới xin chuộc lại nhà theo số tiền đã bán 175.000.000 đồng; vợ chồng anh V, chị T1 có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K".* Mặc dù, đến hạn anh V, chị T1 và ông H không chuộc lại nhà theo cam kết nhưng đến ngày 12/3/2012, ông H và ông K thỏa thuận ông H nhận chuyển nhượng lại nhà đất trên với giá 210.000.000 đồng, ông H đã trả cho ông K 110.000.000 đồng, số còn lại 100.000.000 đồng hẹn trả ngày 12/5/2012, việc chuyển nhượng được các bên lập "Giấy mua lại nhà" và ký nhận nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, ông K đã giao nhà cho ông H sử dụng, các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông K phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại và lãi suất chậm trả.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng: Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện anh V, chị T1, ông H được quyền chuộc lại nhà và có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông K nhưng ngày 01/11/2011, hộ anh V, chị T1 được Ủy ban nhân dân huyện MĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA474753 đối với diện tích 214,6m^2 thuộc thửa đất số 18B, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã ER, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk nhưng anh V, chị T1 và ông H không thông báo cho ông K biết, đến ngày 06/3/2012 anh V, chị T1 thế chấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA474753 bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đã vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện MĐ, sau khi vay vốn anh V, chị T1 không có khả năng trả nợ nên ngân hàng đã phát mãi tài sản, vì vậy đối tượng của hợp đồng không còn. Quá trình tham gia tố tụng, ông H, anh V xác nhận vợ chồng anh V, chị T1 thế chấp nhà đất vay ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng rồi đưa cho ông H 110.000.000 đồng để trả tiền mua lại nhà đất. Ngày 12/3/2012, ông H và ông K thỏa thuận với nhau ông H chuộc lại nhà đất với giá 210.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 110.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng hẹn trả ngày 12/5/2012. Đây là thỏa thuận mới hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với ý chí ngay từ ban đầu của các bên, hoàn toàn khách quan, ông K đã giao nhà cho ông H sử dụng, việc ông H sau khi được ông K giao nhà đất rồi giao anh V, chị T1 sử dụng là hoàn toàn phù hợp với ý chí, mong muốn và sự thật khách quan. Đến hạn, ông H không trả tiền là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Thái H phải trả cho ông Mai Văn K số tiền 165.800.000 đồng theo hợp đồng mua lại nhà ngày 12/3/2012. Bao gồm tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 65.800.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét lời khai của bị đơn cho rằng: Do anh V, chị T1 không có khả năng trả nợ nên ông H đã cho vợ chồng anh V, chị T1 bán nhà đất và vật dụng sinh hoạt 01 tủ gỗ; 01 bộ bàn ghế salon bằng gỗ để trả số tiền 175.000.000 đồng cho ông K chứ ông H không được nhận tiền là không là không có căn cứ vì không được ông K thừa nhận, không phù hợp tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án là Giấy nhận tiền ngày 09/4/2010 (BL144): Trong số tiền 200.000.000 đồng chỉ có 25.000.000 đồng là tiền anh V, chị T1 vay của ông K, còn lại 175.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng và ông H, Bà D là người ký giấy nhận tiền. Ông H cho rằng ông H không bán nhà cho ông K và cũng không chuộc lại nhà. Nhà và đất gia đình ông H không được sử dụng vì vậy ông H không có trách nhiệm trả tiền cho ông K là không phù hợp.

Tại đơn xin giải quyết tài chính ngày 15/01/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông K vô hiệu đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K phải trả lại số tiền 110.000.000 đồng và lãi suất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc đất như đã nhận định và phân tích tại mục [2.1], tại thời điểm ông K nhận chuyển nhượng tài sản không có sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà G. Tuy nhiên, hợp đồng có điều kiện được chuộc lại nhà đất và thực tế ông H đã được nhận lại nhà và hiện nhà đất đã thuộc quyền sử dụng của người khác nên không cần thiết phải xem xét giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng vì không làm thay đổi bản chất của thỏa thuận. Hơn nữa, ông H đưa ra yêu cầu trên sau khi

đã công khai, hòa giải chứng cứ nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của ông H yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông K với ông H là vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 02/2020/DSST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thái H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái H – Giữ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Thái H phải trả cho ông Mai Văn K tổng số tiền 165.800.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng) theo hợp đồng mua lại nhà ngày 12/3/2012. Bao gồm tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 65.800.000 đồng (theo mức lãi 9%/năm tính từ ngày 13/05/2012 đến ngày 05/9/2019).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thái H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Trả lại cho ông Mai Văn K 4.145.000đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0003301 ngày 04/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện MĐ;
- CCTHADS huyện MĐ;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền