

Bản án số: **123/2017/DS-PT**
Ngày: 26 - 9 - 2017
V/v Yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án thụ lý số 101/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017, về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Buk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2017/QĐ-PT ngày 05/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1960 và bà Dương Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ông Đậu Ngọc L.

Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An.

- Anh Nguyễn Văn T; anh Nguyễn Văn M; anh Nguyễn Văn S; chị Nguyễn Thị Thảo D; chị Nguyễn Thị Bích T.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông L; anh T; anh M; anh S; chị D; chị T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mộng D tham gia tố tụng. Theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2017 và ngày 18/9/2017.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Mộng D; ông Phan Văn H, bà Dương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D trình bày: Ngày 20/3/2007, bà Nguyễn Thị Mộng D và ông Đậu Ngọc L có viết giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở cho ông Phan Văn H, bà Dương Thị H với diện tích 720m² và nhà cấp 4 tọa lạc trên đất thổ cư. Ngày 01/4/2007, bà D, ông L tiếp tục ký giấy sang nhượng đất ở với diện tích 425,6m² liền kề với diện tích đất 720m² cho ông H, bà H. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 1.146,6m², sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì giữa bà D, ông L và ông H, bà H có lập các hợp đồng thuê nhà ngày 13/6/2013 và ngày 14/6/2013. Bà D cho rằng đây là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo với những lý do sau:

Giữa bà D và ông L chung sống như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn, đất và tài sản trên đất là của chồng cũ của bà ông Nguyễn Văn C (đã chết) mua năm 1997 để lại cho bà và các con. Các hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa bà và vợ chồng ông H, bà H là giả tạo, không đúng với bản chất của giao dịch. Vào thời điểm này ông L thường hay cờ bạc, đánh đập vợ con, bà D sợ ông L thế chấp nhà và phá hết tài sản của chồng bà đã chết để lại nên từ chỗ quen biết bà có nhờ bà H, ông H viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà với nhau. Mặt khác, trong thời gian này bà D làm ăn thua lỗ sợ bị siết nợ mất đất, nhà và không lấy được tiền đền bù của Nhà nước khi giải tỏa (vì nhà đất nằm toàn bộ trong quy hoạch khu trung tâm hành chính huyện K) nên giữa bà D và bà H có trao đổi với nhau bà H giúp bà D nhận tiền bồi thường và nhận đất tái định cư. Do hợp đồng giả tạo, không phải là mua bán thật nên không có việc bà D, ông L nhận tổng số tiền 218.000.000 đồng của bà H, ông H (hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 20/3/2007 với số tiền 130.000.000 đồng; giấy chuyển nhượng nhà đất ký ngày 01/4/2007 với số tiền 88.000.000 đồng). Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở lập ngày 20/3/2007 và giấy chuyển nhượng đất ở ký ngày 01/4/2007 là vô hiệu.

Bị đơn vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H trình bày: Ngày 20/3/2007, vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng D và ông Đậu Ngọc L có bán cho vợ chồng ông H, bà H một lô đất thổ cư tại thôn N, xã C, huyện K với diện tích 720m² và một căn nhà xây cấp 4 tọa lạc trên đất, với số tiền 130.000.000 đồng. Ngày 01/4/2007, bà D lại tiếp tục bán cho vợ chồng ông H, bà H lô đất thứ hai với diện tích 426,6m² (liền kề với lô đất thứ nhất) với giá tiền là 88.000.000 đồng. Tổng số tiền sang nhượng nhà, đất là 218.000.000 đồng, ông H bà H đã giao đủ cho ông L, bà D.

Sau khi bán đất và nhà, bà D đề nghị mượn lại căn nhà đã bán cho ông H, bà H để ở (giấy mượn nhà ghi ngày 25/3/2007). Ngày 14/6/2013, gia đình bà D

lại làm hợp đồng gia hạn thuê nhà với số tiền 500.000 đồng/tháng và bà D đã trả đủ số tiền 6.000.000 đồng thuê nhà 01 năm. Sau khi hết hợp đồng thuê nhà, ngày 14/6/2014, ông H, bà H nhận lại nhà thì bà D không bàn giao nhà và đất. Ông H, bà H đã yêu cầu ban lãnh đạo thôn N đến lập biên bản để làm cơ sở sau này. Sau đó, ông H, bà H làm đơn khiếu nại đến UBND xã C và UBND huyện K, qua thời gian xác minh, Ủy ban nhân dân huyện K ban hành công văn số 80/UBND-TNMT ngày 14/01/2016, yêu cầu bà D bàn giao đất cho gia đình ông H, bà H với tổng diện tích 1.146,6m² và yêu cầu bà D chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bàn giao nhà cho ông H, bà H theo thỏa thuận giữa hai bên (hợp đồng thuê nhà hết hạn vào ngày 14/6/2014).

Nay bà D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư xác lập ngày 01/4/2007 là vô hiệu. Ông H, bà H không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà D phải bàn giao nhà đất cho ông bà theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký cũng như Công văn số 80/UBND-TNMT ngày 14/01/2016 của UBND huyện K về việc giải quyết đơn của bà H, ông H đã kết luận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đậu Ngọc L trình bày: Ông và bà D chung sống như vợ chồng với nhau từ năm 1999, không có đăng ký kết hôn. Ông L không lập, không ký giấy sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H. Nay ông H, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D, ông L phải thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007, ông L không đồng ý. Ông L ủy quyền cho bà D toàn quyền quyết định đến việc giải quyết vụ án tại Tòa án.

Anh Nguyễn Văn S trình bày: Anh là con đẻ của bà D và ông Nguyễn Văn C (đã chết). Việc bà D và vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất như thế nào, anh không biết. Từ trước đến nay ông H, bà H cũng chưa quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp nói trên, theo như lời bà D nói lại thì toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo. Anh S có ký vào các giấy tờ thuê nhà do bà H đưa đến cho anh ký chứ anh không biết rõ nội dung các giấy tờ này. Ngôi nhà cấp 4 diện tích 46,6m² hiện nay vợ chồng anh S, chị D đang ở làm từ đầu năm 2015. Giá tiền xây nhà thì anh S không biết vì toàn bộ tiền xây nhà do anh Nguyễn Văn T là anh trai anh S bỏ ra. Nguyễn vọng của anh S là được tiếp tục sử dụng đất và tài sản trên đất hiện nay.

Chị Nguyễn Thị Thảo D trình bày: Chị D là vợ anh Nguyễn Văn S, việc mẹ chồng chị là bà D và vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận về việc sang nhượng nhà đất như thế nào thì chị không biết. Từ trước đến nay chị chưa thấy ông H, bà H quản lý sử dụng đất đang tranh chấp, chị D nghe bà D nói hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Bà D cũng nói miệng cho vợ chồng chị D, anh S đất để làm nhà ở. Căn nhà cấp 4 diện tích 46,6 m² xây dựng năm 2015 trong diện tích đang tranh chấp, hiện nay vợ chồng chị D, anh S và con đang quản lý, sử dụng. Giá tiền xây nhà thì chị D không biết vì số tiền này do anh Nguyễn Văn T là anh trai anh S bỏ ra xây. Nay diện tích đất này đang xảy ra tranh chấp giữa bà D với vợ

chồng ông H, bà H nguyện vọng của chị D là tiếp tục được sử dụng đất và tài sản trên đất như hiện trạng.

Anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Năm 1997, ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (đã chết) là cha của anh T, anh M, anh S, chị T có mua một lô đất rẫy của ông Đ, bà S. Nguồn gốc tiền mua đất rẫy của của ông bà ngoại (cha mẹ bà Nguyễn Thị Mộng D) ở huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho vay tiền và vàng để mua. Năm 1999, ông C qua đời do tai nạn, năm 2003 ông bà ngoại lại cho mẹ của mấy anh em là bà D vay tiền để làm nhà với điều kiện nếu bà D đi bước nữa và không có tiền, vàng để trả nợ cho ông bà ngoại thì bà D phải giao lại toàn bộ tài sản cho các con và giao cho anh trai cả là Nguyễn Văn T đại diện. Năm 2004, mẹ chúng tôi không có tiền, vàng để trả nợ cho ông bà ngoại nên đã giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn T quản lý như đã hứa. Năm 2005, Nguyễn Văn S bị u não nên Nguyễn Văn T đã bàn với mấy anh em là bán một mảnh đất chiều dài 56m, chiều rộng 30m để chữa bệnh cho S. Năm 2008, gia đình có xây thêm quán, bờ rào và chuồng heo. Năm 2009, chúng tôi sửa chữa nhà và nhất trí để mẹ bán mảnh đất chiều rộng 10m, chiều dài 20m cho ông M bà Đ để đi chữa bệnh tim và cũng trong năm 2009 có đoàn đo đạc về đo đất giải tỏa. Vì đi làm ăn xa nên mẹ chúng tôi có nhờ bà Dương Thị H là chỗ quen biết đứng tên cho chúng tôi một miếng đất trong sổ đất của chúng tôi để sau này thuận tiện trong việc nhận tiền đền bù và được cấp đất tái định cư để ở. Năm 2010, chúng tôi có làm trần nhà, khoan giếng và lát sân, làm lò sấy. Khi huyện về kiểm tra lại nguồn gốc đất và kê khai giấy tờ, chúng tôi thấy việc làm của mẹ và dựng quá mạo hiểm nên chúng tôi đã nhờ dựng là Đậu Ngọc L đứng tên một miếng đất, nhờ ông Đậu Ngọc S đứng tên một miếng và ông Trần Anh D đứng một miếng đất để sau này anh em chúng tôi có đất tái định cư. Đến năm 2012, mẹ chúng tôi làm ăn thua lỗ định đi làm ăn xa nên đã viết một giấy ủy quyền cho bà H nhờ coi nhà và nhận tiền đền bù, có Ủy ban nhân dân xã C ký xác nhận nhưng lúc đó không có T ở nhà. Năm 2014, ông L dựng chúng tôi cờ bạc, rượu chè, đánh đập mẹ tôi và có một số người kiện mẹ chúng tôi vì việc nợ nần, chúng tôi sợ sau này không có nhà ở và nhận được tiền đền bù. Lúc này, bà H đến lừa mẹ con chúng tôi với lời hứa “để bác giữ cho không là họ lấy hết”. Tin lời bà H nên mẹ và anh em chúng tôi có ký với bà H một số giấy tờ gồm: giấy thuê nhà, giấy vay tiền, giấy giao nhà, tất cả đều là giả dối và đều không có chữ ký của anh T và anh M. Năm 2015, anh T đứng ra làm nhà cấp 4 cho anh S trên diện tích đất đang tranh chấp. Những hợp đồng sang nhượng và thuê nhà trên là giả tạo và trái pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên các hợp đồng trên là vô hiệu.

Những người làm chứng:

Ông Nguyễn Đình L trình bày: Ông không có quan hệ gì với vợ chồng bà D và vợ chồng ông H, bà H, ông chỉ ở cùng thôn với hai gia đình và trước đây ông có làm trưởng thôn N, xã C. Ông L có chứng kiến việc chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở giữa vợ chồng ông L, bà D với vợ chồng ông H, bà H, theo

ông được biết thì việc chuyển nhượng thực hiện trước năm 2007, nhưng đến năm 2007 hai bên gia đình mới lập giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở, trình bày nội dung ông L, bà D chuyển nhượng 720m² đất và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại thôn N, xã C cho ông H, bà H. Sau khi đọc xong giấy chuyển nhượng trên thấy đầy đủ nội dung và có người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng ký vào giấy đầy đủ thì ông L đại diện ban thôn ký xác nhận vào giấy. Về việc ai là người lập giấy chuyển nhượng thì ông L không biết, còn việc bà D cho rằng đây là hợp đồng giả tạo thì ông L không biết có giả tạo hay không, ông chỉ biết hai bên trình bày và ký tên đầy đủ thì ông ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Việc ký xác nhận giấy sang nhượng đã lâu nên ông không nhớ tại hợp đồng có ghi số tiền sang nhượng hay không nhưng có nghe hai bên gia đình có nói số tiền sang nhượng là 130.000.000 đồng. Và ông L nhớ ngày viết giấy là ngày 20/3/2007 chứ không phải ngày 10/3/2007. Còn việc chuyển nhượng lô đất thứ hai với diện tích 426,6m² giữa gia đình ông L, bà D và gia đình ông H, bà H ông L không biết.

Ông Đậu Ngọc S trình bày: Sự việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông H, bà H và vợ chồng ông L, bà D ông không biết. Ông S thừa nhận có đứng tên dùm bà D, ông L (ông L là em trai ông S) để được thêm một lô đất tái định cư khi giải tỏa. Ngoài ra, ông S không có lợi ích gì, không liên quan đến vụ án, không có việc ông S đứng tên dùm để nhằm trốn tránh nợ nần của bà D, ông L, ông S không biết gì về việc nợ nần của bà D và ông L.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Chữ ký và chữ viết trong bản cam kết (về quyền sử dụng đất) đề ngày 30/10/2013 là do bà viết và ký tên người làm chứng. Bà N ký tên người làm chứng trong trường hợp khi đến mua thuốc tây tại nhà bà D thì bà D, bà H có gọi N đến ký tên người làm chứng về việc chuyển nhượng đất. Về số tiền 88.000.000 đồng các bên giao nhận lúc nào thì bà N không biết, bà D có nói là đã bán nhà và đất cho bà H, việc giao nhận tiền giữa các bên thì bà N không chứng kiến. Về việc làm hồ sơ giả như trong cam kết thì do bà D nói với vợ chồng bà N và ông Trần Anh D là do đất đang có tranh chấp bị giải tỏa, nếu bà D, ông L đứng tên thì con cái không được nên có nhờ vợ chồng bà N đứng tên trên hồ sơ chứ vợ chồng bà N không biết, không có lợi ích gì. Do tin tưởng bà D nên vợ chồng bà N đã ký vào giấy tờ làm hồ sơ. Ông Trần Anh D là chồng bà N đã chết vào ngày 21/9/2016 âm lịch.

Ông Nguyễn Hữu H trình bày: Ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị S là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Hữu H. Hiện ông Đ đã chết, còn bà S tuổi cao, sức yếu đang ở tại thôn N, xã C, huyện K. Ông Nguyễn Hữu H có mối quan hệ họ hàng, thân thích với bà D, không có quan hệ họ hàng, thân thích gì với ông H, bà H. Vào năm 1997, cha mẹ ông Nguyễn Hữu H là ông Đ, bà S có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mộng D một lô đất có diện tích 3.000 m². Hiện nay một phần diện tích nói trên đang xảy ra tranh chấp giữa bà D và vợ chồng ông H, bà H. Ông Nguyễn Hữu H khẳng định diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông C, bà D mua của cha mẹ ông là ông Đ, bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 14/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Krông Buk đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 134, Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng D. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở lập ngày 20/3/2007 và Giấy sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2007 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc ông Đậu Ngọc L và bà Nguyễn Thị Mộng D phải hoàn trả cho ông Phan Văn H và bà Dương Thị H số tiền 218.000.000 đồng (Hai trăm mười tám triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm, tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2017, bị đơn ông H và bà H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; Ngày 28/6/2017, nguyên đơn bà D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc bà và ông L phải hoàn trả số tiền 218.000.000 đồng cho vợ chồng ông H và bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Về phần thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết nội dung vụ án chưa đúng quy định, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 31/3/2017, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và hoãn phiên tòa đến ngày 20/4/2017. Tại phiên tòa ngày 20/4/2017, do cần phải xác minh, thu thập, bổ sung chứng cứ nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa, thời gian mở lại phiên tòa sẽ được

thông báo sau. Tuy nhiên, đến ngày 06/6/2017, Tòa án cấp sơ thẩm mới mở lại phiên tòa là vi phạm khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn tạm ngừng phiên tòa. Mặt khác, phiên tòa ngày 06/6/2017 tiếp tục hoãn với lý do Chủ tọa phiên tòa vắng mặt mà không có thẩm phán dự khuyết thay thế. Đến ngày 14/6/2017, cấp sơ thẩm mở lại phiên tòa nhưng lại tiếp tục xét xử vụ án mà không tiến hành xét xử lại từ đầu là vi phạm thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

Bà D cho rằng các Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 giữa bà D và ông H, bà H giả tạo là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc bà D chuyển nhượng đất có Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích T là con của bà D và có ông Nguyễn Đình L, Nguyễn Thị N là người chứng kiến xác nhận. Sau đó, bà D và Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn S còn ký vào các giấy thuê nhà, mượn nhà với ông H, bà H; Ông Đậu Ngọc L cho rằng ông không ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất, tuy nhiên tại kết luận giám định số: 70/PC45 ngày 10/10/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk xác định chữ ký và viết trong các giấy chuyển nhượng đất là của ông L. Từ đó cho thấy việc chuyển nhượng đất giữa bà D với ông H, bà H là có thật và hoàn toàn tự nguyện.

Đối với nhận định của cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất chuyển nhượng nằm hoàn toàn trong quy hoạch Trung tâm hành chính huyện K, không được phép chuyển nhượng là chưa có căn cứ. Bởi lẽ, căn cứ khoản 2 Điều 29 và khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 quy định “*Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất..*”. Trong hồ sơ chỉ thể hiện “*đất đang tranh chấp nằm trọn trong quy hoạch khu Trung tâm huyện*” (BL 145). Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ về quy hoạch sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa xác minh làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, phương án bồi thường giải phóng mặt bằng hay chưa. Từ đó mới có căn cứ đánh giá được tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D và ông H, bà H.

[3] Về giải quyết hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông L, bà D phải hoàn trả cho ông H, bà H số tiền đã nhận là 218.000.000 đồng nhưng không xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra, không xác định lỗi của các bên tham gia hợp đồng và cũng không giải quyết (trong khi đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp) là sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ; vi phạm thủ tục tố tụng; sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên cần hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Phan Văn H và bà Dương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D và một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H, bà Dương Thị H.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Buk, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Phần án phí: Bà Nguyễn Thị Mộng D được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2016/0001259 ngày 28/6/2017; ông Phan Văn H và bà Dương Thị H mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2016/0001258 và AA/2016/0001257 ngày 23/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Buk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung