TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **218**/2019/DS-PT
Ngày: 20 – 11 – 2019.
"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 toà: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 20/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2019/TLPT-DS ngày 04/7/2019 về việc "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng D; có mặt.

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

2. Bị đơn: Ông Phan Văn H, bà Dương Thị H; đều có mặt.

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

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đậu Ngọc L; vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm 11, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An

- Anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Bích T; đều vắng mặt.

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

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn M có văn bản ủy quyền ngày 23/3/2018 cho bà Nguyễn Thị Mộng D tham gia tố tụng.

- Chị Nguyễn Thị Thảo D; có mặt.

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

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đình L, vắng mặt.

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

- Ông Đậu Ngọc S, vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị N, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Hữu H, vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Đình H, vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình tham gia tố tụng 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 đất là 720m^2 và nhà cấp 4 tọa lạc trên đất thổ cư. Ngày 01/4/2007, bà D tiếp tục ký giấy sang nhượng đất ở cho ông H, bà H với diện tích 425,6m^2 liền kề với diện tích đất 720m^2. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 1.146,6m^2, 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. Tuy nhiên đây là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo. Bởi vì: Bà D và ông L chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn, đất và tài sản trên đất là của chồng cũ của bà là ông Nguyễn Văn C (đã chết) nhận chuyển nhượng năm 1997 để lại cho bà và các con. Vào năm 2010, do ông L thường hay cờ bạc nên bà D có nhờ bà H, ông H viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà để ông L khỏi thế chấp nhà đất cho người khác. Mặt khác trong thời gian này bà D làm ăn thua lỗ sợ bị siết

nợ mất nhà, đất 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 vào năm 2014 bà D và bà H có nhờ bà H giúp bà D nhận tiền bồi thường và nhận đất tái định cư. Do là hợp đồng giả tạo không phải là mua bán thật nên không có việc bà D và ông L nhận tiền của bà H, ông H số tiền 218.000.000 đồng (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). Do đó, 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, bà D không có trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông H, bà H.

- Quá trình tham gia tố tụng b*ị đơn 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 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H một lô đất thổ cư tại thôn N, xã C, huyện K với diện tích 720m^2 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 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H một lô đất thứ hai với diện tích 426,6m^2, 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 số tiền trên; Hợp đồng chuyển nhượng không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do bà D và ông L sau khi chuyển nhượng không có chỗ ở nên ông H, bà H cho mượn lại nhà ở, có giấy mượn nhà ghi ngày 25/3/2007. Đến ngày 13/6/2012, bà D, ông L lại thuê lại nhà với giá tiền 500.000đ/tháng. Ngày 14/6/2013, bà D gia hạn thuê nhà thêm 01 năm. Đến ngày 14/6/2014, ông H, bà H đến nhận lại nhà thì bà D không chịu bàn giao nhà và đất.

Vì vậy, ông H bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng D và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở diện tích 1.146,6 m^2 đất tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng ông H, bà H với bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L là hợp pháp. Buộc bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L và những người liên quan phải giao trả cho ông H, bà H diện tích đất là 1.146,6 m^2 và tài sản trên đất theo như các Hợp đồng chuyển nhượng trên.

- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đậu Ngọc L trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Mộng D chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1999, không đăng ký kết hôn. Ông L không ký vào giấy sang

nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H, bà Dương Thị H. Nay ông H, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D, ông L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007, ông L không đồng ý vì ông không ký, không lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H, bà H.

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 (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 là 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 có cho mẹ chung tôi là bà Nguyễn Thị Mộng D vay tiền để làm nhà. Năm 2004, bà D 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. 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 chúng tôi có xây thêm một cái quán, xây bờ rào và một chuồng heo. Năm 2009 chúng tôi sửa chữa và nâng cấp nhà và anh em chúng tôi nhất trí để mẹ chúng tôi bán mảnh đất chiều rộng 10m, chiều dài 20m cho ông bà Minh Đ để đi chữa bệnh tim, và cũng trong năm 2009 có đoàn đo đạc về đo đất giải tỏa. Vì chúng tôi đi làm ăn xa nên mẹ chúng tôi có nhờ bà Dương Thị H là chỗ chị em quen biết từ lâu đứng tên cho chúng tôi một miếng đất trong số 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, láng sân và 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 dượng quá mạo hiểm nên chúng tôi đã nhờ dượng là Đậu Ngọc L đứng tên một miếng đất, nhờ ông Đậu Ngọc Sơn đứng tên một miếng và ông Trần Anh Dũng 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 Nguyễn Văn T ở nhà. Năm 2014 ông Đậu Ngọc L dượng chúng tôi cờ bạc, rượu chè, đánh đập mẹ tôi tàn nhẫn và có một số người kiện mẹ tôi vì việc nợ nần, chúng tôi sợ sau này không có nhà ở và nhận được tiền đền bù. Trong lúc này bà H đến động viên và 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) và đều không có chữ ký của Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn M. Năm 2015, Nguyễn Văn T đứng ra làm nhà cấp 4 cho Nguyễn Văn S đã lập gia đình ra ở riêng trên diện tích đất đang tranh chấp. Những hợp đồng sang

nhượng và thuê nhà trên là giả tạo nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên các hợp đồng trên là vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Thảo D trình bày: Chị D là vợ của anh Nguyễn Văn S, việc mẹ chồng chị là bà Nguyễn Thị Mộng D và vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận việc sang nhượng nhà đất như thế nào thì chị không biết.

- Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng

Ông Nguyễn Đình L trình bày: Ông L không có quan hệ thân thiết gì với vợ chồng bà D và vợ chồng ông H, bà H. Trước đây ông có làm trưởng thôn N, xã C. Sau khi đọc xong giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở giữa ông L, bà D và vợ chồng ông H, bà H thấy đầy đủ nội D, người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng ký vào giấy đầy đủ thì ông có ký xác nhận vào giấy.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. Về việc ai là người lập giấy chuyển nhượng thì ông L không biết; bà D cho rằng đây là hợp đồng giải tạo thì ông L không biết, 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 chuyển nhượng đã lâu nên ông không nhớ tại hợp đồng có ghi số tiền hay không nhưng ông có nghe hai bên gia đình nói số tiền chuyển 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 426,6m^2 giữa gia đình ông L, bà D và gia đình ông H, bà H thì 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 thì ông S không biết, không có liên quan. Ông S thừa nhận là có đứng tên dùm cho 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 gì đến vụ án, không có việc ông S đứng tên dùm để nhằm trốn tránh nợ nần của bà D và 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. Khi đến mua thuốc tây tại nhà bà D thì bà D, bà H có gọi bà 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, không chứng kiến. Bà có nghe bà D nói là đã bán nhà và đất cho vợ chồng bà H. Còn 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 cũng 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 Nguyễn Hữu H trình bày: Ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị S là cha mẹ ruột của ông H. Hiện nay ông Đ đã chết, còn bà S tuổi cao, sức yếu và đang ở tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông 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 H là ông Đ, bà S có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mộng D (ông C đã chết do tai nạn giao thông) một lô đất có diện tích 3.000m^2. Hiện nay một phần diện tích đất nói trên đang xảy ra tranh chấp giữa bà D và vợ chồng ông H, bà H. Ông 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.

*Ông Nguyễn Đình H trình bày:*Vào ngày 30/8/2016 thì vợ chồng ông H có nhận chuyển nhượng từ ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D 01 lô đất có chiều ngang 8m và chiều dài 37m với giá 10.000.000 đồng, có xác nhận UBND xã C. Sau đó đến ngày 02/01/2007 do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà D lô đất trên. Gia đình ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông L, bà D việc chuyển nhượng trên là hoàn toàn có thật, còn việc chuyển nhượng giữa ông L, bà D và ông H, bà H như thế nào thì ông H không biết và không liên quan.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk 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 128; Điều 134; Điều 137; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng: Khoản 4,5 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.

1. 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.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H số tiền 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 06/5/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H số tiền 570.000.000 đồng và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại kết quả giám định chữ ký, chữ viết.

Bị đơn ông Phan Văn H và bà Dương Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội D Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk. Theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng D, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 giữa ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D và vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H là có thật, các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền cho nhau. Tuy nhiên, nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Võ Thị S vào ngày 10/10/1997. Ông Đậu Ngọc L không phải chủ sở hữu nhưng đã cùng bà D chuyển nhượng các thửa đất của ông C, việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông C gồm cha mẹ ông C và các con là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích T, cũng như không có văn bản ủy quyền gì đối với phần nhà, đất là di sản thừa kế từ ông C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chính quyền địa phương chứng thực là vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức của hợp đồng. Ngoài ra, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch của Trung tâm hành chính huyện K, chủ thể không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp

nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D và bị đơn ông Phan Văn H, bà Dương Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D và bị đơn ông Phan Văn H, bà Dương Thị H làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đậu Ngọc L, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Bích T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án được xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Phan Văn H, bà Dương Thị H đối với toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 20/3/2007, giữa bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L và vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H có lập Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở tại thôn N, xã C, huyện K với diện tích 720 m^2; có xác nhận của trưởng ban thôn N là ông Nguyễn Đình L. Ngày 01/4/2007, bà D, ông L tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H lô đất thứ hai với diện tích 426,6m^2 (liền kề với lô đất thứ nhất) có ông Trần Anh D và bà Nguyễn Thị N là người làm chứng ký vào bản cam kết về quyền sử dụng đất ngày 30/10/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H, bà H và bà D cùng các con là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích T có lập thêm giấy mượn nhà lập ngày 25/3/2007; giấy cam kết ngày 30/10/2010; Biên bản bàn giao nhà ở ngày 13/6/2012; hợp đồng thuê nhà ngày 13/6/2012, ngày 14/6/2013, các văn bản này đều phù hợp với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Bà D và các con đều thừa nhận đúng là chữ ký của mình trong các văn bản trên. Tại bản 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 chữ viết trong các Giấy chuyển nhượng đất là của ông Đậu Ngọc L. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D với vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H là có căn cứ pháp lý.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H và bà Dương Thị H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng sang nhượng đất thổ cư và nhà ở lập ngày 20/3/2007; Hợp đồng sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2007 giữa vợ chồng ông H, bà H với bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L là hợp pháp và buộc bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L, những người liên quan phải giao trả cho ông H, bà H diện tích đất là 1.146,6 m2 và tài sản trên đất theo các Hợp đồng chuyển nhượng trên. Xét thấy: Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng D và ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Võ Thị S vào ngày 10/10/1997. Năm 1999, thì ông C mất không để lại di chúc. Đến năm 2001, bà D và ông Đậu Ngọc L chung sống với nhau như vợ chồng thì ông L mới kê khai đất đứng tên mình, cùng với bà Nguyễn Thị Mộng D thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 cho vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông Cgồm cha mẹ ông Cvà các con là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích T, cũng như không có văn bản ủy quyền gì đối với phần nhà, đất là di sản thừa kế từ ông C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chính quyền địa phương chứng thực. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 giữa ông L, bà D và vợ chồng ông H, bà H đã vi phạm điều cấm của pháp luật về chủ thể thực hiện giao dịch; điều kiện chuyển nhượng, hình thức của Giấy chuyển nhượng được quy định tại các điểm a.4, a.5, a.6, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao. Mặt khác, cơ quan có thẩm quyền quản lý, sử dụng đất đai là UBND huyện K đã xác định diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên nằm hoàn toàn trong quy hoạch Trung tâm hành chính huyện K, tại thời điểm giao kết hợp đồng, cũng như thời điểm hiện tại thì thửa đất đang tranh chấp không đủ điều kiện để sang nhượng đất theo quy định. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông L và vợ chồng ông H, bà H được xác lập ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 vô hiệu là có căn cứ. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H, bà Dương Thị H.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định ở trên, việc xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có thật, tại kết luận giám định số 97/PC09 ngày 08/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk

Lắk xác định chữ viết có nội D "*Số tiền sang nhượng nhà và đất 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng chắn)"* trong giấy sang nhượng ngày 20/3/2007 và chữ viết có nội D *"Số tiền sang nhượng lô đất trên: 88.000.000đ (Tám tám triệu đồng) ông L, bà D đã nhận đủ"* trong Bản cam kết ngày 30/10/2010 là chữ viết được điền thêm. Tuy nhiên, bị đơn ông H, bà H cho rằng sau khi lập xong Hợp đồng chuyển nhượng thấy ghi thiếu số tiền chuyển nhượng nên các bên thống nhất để bà H điền thêm vào sau, ngay cùng thời điểm lập giấy chuyển nhượng đã được ông L, bà D đồng ý và ký vào. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Đình L là trưởng thôn N đã xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2007, cũng xác nhận có nghe hai bên gia đình nói số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Như vậy, có thể xác định có việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên là đúng; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng D.

[5] Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông L, bà D và ông H, bà H đều biết diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên cùng có lỗi như nhau là có căn cứ.

[6] Về thiệt hại: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/3/2007 và ngày 01/4/2007 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án Dân sự, Hôn nhân gia đình để tuyên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tính chênh lệch giá đất theo lỗi của mỗi bên phải chịu là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của các bên.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mộng D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phan Văn H và bà Dương Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về chi phí giám định chữ ký: Bà Nguyễn Thị Mộng D phải chịu 5.760.000 đồng, bà D đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng D và bị đơn ông Phan Văn H, bà Dương Thị H.

- Áp dụng Điều 128; Điều 134; Điều 137; Điều 298; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điểm a.4, a.5, a.6, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết số:02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng D.

- Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất thổ cư và nhà ở lập ngày 20/3/2007 và Hợp đồng sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2007 là vô hiệu.

- Buộc ông Đậu Ngọc L, bà Nguyễn Thị Mộng D phải có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H số tiền 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng). Trong đó, ông Đậu Ngọc L và bà Nguyễn Thị Mộng D mỗi người phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phan Văn H, bà Dương Thị H về việc: Công nhận Hợp đồng sang nhượng đất thổ cư và nhà ở lập ngày 20/3/2007; Hợp đồng sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2007 giữa vợ chồng ông H, bà H với bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L là hợp pháp và buộc bà Nguyễn Thị Mộng D, ông Đậu Ngọc L, những người liên quan phải giao trả cho ông H, bà H diện tích đất là 1.146,6 m2 và tài sản trên đất theo các Hợp đồng chuyển nhượng trên.

[3] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Mộng D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0010151 ngày 15/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K

Ông Phan Văn H và bà Dương Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0010133 ngày 06/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk

[4] Về chi phí giám định chữ ký: Bà Nguyễn Thị Mộng D phải chịu 5.760.000 đồng, bà D đã nộp xong.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn