

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 123/2019/DS-PT

Ngày: 07 - 08 - 2019.

*V/v “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
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: 1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 08 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 86/2019/TLPT-DS ngày 22/4/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DSST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2019/QĐ-PT ngày 21/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2019/QĐ-PT ngày 18/7/2019, giữa các đương sự:

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H1; địa chỉ: Số V, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Cao Văn C, sinh năm 1955 và bà Trương Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông C có mặt, bà T vắng mặt và bà T ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Văn C: Ông Nguyễn Thái T; địa chỉ: Số X, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1. Bà Cao Thị Tuyết A; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị A: Ông Phạm Duy C; địa chỉ: Đường N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.2. Ông Trần Văn T1; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hầu D (vắng mặt);

4.2. Ông Nguyễn Đình C1 (vắng mặt);

4.3. Ông Nguyễn Quang C2 (vắng mặt);

4.4. Ông Võ L (vắng mặt);

4.5. Ông Cao Minh T2 và bà Lê Thị V (đều có mặt);

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

4.6. Ông Cao Văn H2 và bà Đoàn Thị H3; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông H2 có mặt, bà H3 vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Cao Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A.

6. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2008 ông Cao Văn C, bà Trương Thị T có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/1997, giá chuyển nhượng 259.000.000 đồng, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông C1, Tây giáp đất ông D, Nam giáp đập nước và Bắc giáp đường. Ngày 02/02/2011, hai bên mới lập Giấy sang nhượng viết tay, ngày 25/8/2012, hai bên làm hợp đồng đặt cọc số tiền 259.000.000 đồng và ông C bà T đã nhận đủ số tiền. Khi làm hợp đồng đặt cọc thì ông C bà T cam kết sẽ làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập hợp đồng. Ông H đã nhiều lần yêu cầu ông C bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C bà T cố tình lẩn tránh, không thực hiện hợp đồng. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012.

Ngày 05/01/2017, ông có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung nếu

không sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.950,1m² đất tại thôn T, xã E, huyện K thì ông C bà T phải hoàn trả giá trị đất theo giá thị trường đối với diện tích đất trên và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần H.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Đối với diện tích đất 7.950,1m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52 thì ngày 22/01/2007 âm lịch gia đình đã họp và thống nhất cho con gái ông bà là bà Cao Thị Tuyết A sử dụng, canh tác và quản lý thửa đất trên. Năm 2008, bà Cao Thị Tuyết A kết hôn với ông Trần Văn T1 (là con trai ông Trần H) thì gia đình ông đã giao thửa đất trên cho bà A ông T1 thu hoạch cà phê để có điều kiện kinh tế xây dựng gia đình. Từ đó, bà A ông T1 và gia đình ông H cùng thu hoạch trên toàn bộ diện tích trên, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa gia đình ông với gia đình ông H. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 thì ông không biết, ông xác định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng đặt cọc là không phải do ông ký và viết ra. Theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết nên đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A và người đại diện theo ủy quyền của bà A trình bày:* Ngày 11/3/2007, ông C bà T có cho bà thừa đất diện tích đất 7.950,1m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52 tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên bản họp gia đình. Đầu năm 2008 bà kết hôn với ông T1 và cùng sống chung với gia đình ông T1, vì sống chung với gia đình ông T1 nên bà cho gia đình ông T1 cùng sử dụng thửa đất trên để chăm sóc và thu hoạch cà phê. Sau đó, vì công việc nhiều nên bà đã cho bố mẹ của ông T1 (ông H bà H1) tự chăm sóc và thu hoạch cây cà phê trên đất. Năm 2012 bà và ông T1 xây dựng 01 căn nhà trên thửa đất để sinh sống, năm 2016 vì vợ chồng bất đồng quan điểm nên năm 2017 hai bên đã ly hôn với nhau, đồng thời ông C bà T lấy lại thửa đất trên không cho bà và gia đình ông H canh tác, sử dụng nữa.

Ngày 30/11/2017, bà có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên Giấy bán đất ngày 02/02/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 giữa ông C và ông H là vô hiệu; buộc ông C, bà T phải thực hiện cam kết tại biên bản họp gia đình ngày 11/3/2007; công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho bà.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:* Do không có nhu cầu sử dụng nên ông C bà T đã chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m², tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng thì ông không nắm rõ. Khi chuyển nhượng thì hai bên có lập Giấy mua bán viết tay và Hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên nội dung cụ thể thì ông không nhớ vì thời gian quá lâu. Từ khi chuyển

nhượng cho đến năm 2016 thì ông H vẫn sử dụng thửa đất, không có tranh chấp với ai. Hiện nay, ông H khởi kiện ông C yêu cầu tiếp tục thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất trên thì ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và không có ý kiến gì. Về biên bản họp gia đình giữa ông C bà T với bà A thì đây là biên bản giả mạo, được lập sau khi ông Trần H khởi kiện ông C bà T và những người có trong biên bản họp gia đình là đều con và em của ông C. Về căn nhà xây cấp 04 diện tích 65m² trên thửa đất đang tranh chấp thì ông và bà A được tạo lập năm 2012, việc xây dựng căn nhà trên là do ông H cho mượn đất để xây dựng.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H (là chồng bà) thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Võ L, ông Nguyễn Đình C1, ông Nguyễn Quang C2 và bà Hoàng Thị B đều trình bày:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà T với ông H thì ông bà không biết, ông bà chỉ biết diện tích thửa đất mà hai bên đang tranh chấp đã được ông Trần H sử dụng từ năm 2008. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Cao Minh T2 và bà Lê Thị V đều trình bày:* Thực tế, ông C bà T không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông H, về Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 do nguyên đơn cung cấp thì ông bà xác định chữ ký, chữ viết tên Cao Minh T2, bà Lê Thị V trong Hợp đồng không phải do ông bà ký và viết ra. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Cao Văn H2 trình bày:* Năm 2007 ông có làm chứng việc vợ chồng ông C bà T có tặng cho con trai là ông T2 và con gái là bà A đất và quyền sử dụng đất theo biên bản họp gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 697; Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm a khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. 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.

1.1. Tuyên bố “Giấy bán đất” ngày 02/02/2011 đối với diện tích 7.950,1m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất” ngày 25/8/2012 giữa ông Cao Văn C với ông Trần H là vô hiệu.

1.2. Ông Cao Văn C phải hoàn trả cho ông Trần H số tiền 899.510.500 đồng.

1.3. Ông Cao Văn C và bà Trương Thị T phải hoàn trả cho chị Cao Thị Tuyết A số tiền 40.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS.

1.4. Ông Cao Văn C và bà Trương Thị T được quyền sử dụng 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn + nền nhà lát gạch hoa có diện tích 65m² (rộng 5.2m x dài 12.5m) tọa lạc trên diện tích 7.950,1m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Đình chỉ và trả lại đơn yêu cầu độc lập của chị Cao Thị Tuyết A về việc buộc ông Cao Văn C và bà Trương Thị T phải thực hiện theo cam kết tại biên bản họp gia đình ngày 11/3/2007 và công nhận quyền sử dụng đất cho chị Cao Thị Tuyết A đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/3/2019, bị đơn ông Cao Văn C kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A.

Ngày 19/3/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ

án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng; thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn C, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A được nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần H cho rằng năm 2008 ông nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Cao Văn C, bà Trương Thị T thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m², tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 259.000.000 đồng, tuy nhiên khi chuyển nhượng hai bên không lập văn bản. Năm 2011, vì ông có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên ông mới yêu cầu ông C viết Giấy sang nhượng đất ngày 02/02/2011 tuy nhiên trong nội dung giấy sang nhượng không ghi giá chuyển nhượng do đó ngày 25/8/2012 hai bên lập Hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 259.000.000 đồng về việc thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Cao Văn C cho rằng ngày 02/02/2011 ông có viết Giấy sang nhượng đất đối với thửa đất trên với mục đích để cho ông H vay vốn Ngân hàng vì thời điểm này hai ông là thông gia với nhau nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng, đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 thì ông không biết và ông cho rằng Hợp đồng đặt cọc trên là giả tạo. Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Giấy bán đất đề ngày 02/02/2011 do nguyên đơn ông Trần H cung cấp có nội dung ông Cao Văn C có bán cho ông Trần H thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² và có chữ ký xác nhận của người bán ông C, người mua ông Trần H; thì thấy: Bị đơn ông Cao Văn C thừa nhận có viết Giấy bán đất trên và ông xác định chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất là do ông viết và ký ra, tuy nhiên ông C cho rằng việc ông viết Giấy sang nhượng để nhằm mục đích giúp ông H vay vốn Ngân hàng nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, theo Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà, đất ngày 25/8/2012 (BL 167) do nguyên đơn cung cấp thì thấy nội dung Hợp đồng thể hiện việc đặt cọc số tiền 259.000.000 đồng giữa ông H với ông C đối với thửa đất trên và căn cứ Kết luận giám định số 12/PC54 ngày 30/12/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an

tỉnh Đắk Lắk và Kết luận giám định số 1248/C54B ngày 16/5/2018 của Phân viện KHHS tại Tp. Hồ Chí Minh đều kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Văn C dưới mục “Bên B” ở mặt sau Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/8/2012 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Văn C trong các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra. Mặc dù theo kết luận giám định nêu trên có kết luận Chữ in ở mặt trước của Hợp đồng đặt cọc không cùng bản in với chữ in ở mặt sau của Hợp đồng, Chữ viết tại trang số 01 của Hợp đồng so với chữ viết có nội dung “Phú Lộc, 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 Cao Văn C trong Hợp đồng có thể hiện các điều khoản của Hợp đồng đặt cọc, cụ thể tại Điều 6, Điều 7 của Hợp đồng. Đồng thời, ông C xác định ông với ông H không lập văn bản, hợp đồng giao dịch nào ngoài Giấy bán đất ngày 02/02/2011 nhưng đối với chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng đặt cọc thì ông C không chứng minh được chữ ký, chữ viết của ông là giả tạo. Mặt khác, theo lời khai của những người làm chứng ông Võ L, ông Nguyễn Đình C1, ông Nguyễn Quang C2 và bà Hoàng Thị B cũng đều xác định thửa đất đang tranh chấp được ông H sử dụng, canh tác từ năm 2008. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa hai bên là có thật, bản thân gia đình ông H đã sử dụng ổn định, liên tục. Tuy nhiên, Giấy bán đất trên chưa được các bên thực hiện việc công chứng, chứng thực, chưa tuân thủ quy định về mặt hình thức của Hợp đồng; nội dung của Giấy bán đất vi phạm quy định pháp luật, bởi lẽ căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/8/1997 là cấp cho hộ ông Cao Văn C, nhưng trong Giấy bán đất chỉ thể hiện một mình ông C là người bán đất, mà không có chữ ký xác nhận cũng như sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông C. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập vào ngày 02/02/2011 giữa ông C và ông H vô hiệu là phù hợp và cần xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giấy bán đất ngày 02/02/2011 là vô hiệu là không chính xác; ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 vô hiệu là không đúng vì Giấy bán đất và Hợp đồng đặt cọc là những tài liệu, chứng cứ xác định có việc chuyển nhượng và có nhận số tiền 259.000.000 đồng để làm căn cứ xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu cũng như xác định có hay không việc sang nhượng đất giữa hai bên nên cần chỉnh sửa.

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu căn cứ vào lỗi của hai bên đương sự như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp, cụ thể: Ông Cao Văn C phải chịu $\frac{3}{4}$ thiệt hại, ông Trần H phải chịu $\frac{1}{4}$ thiệt hại; như vậy ông C phải bồi thường cho ông H số tiền 640.510.500 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông C phải hoàn trả theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại cho ông Trần H là 899.510.500 đồng. Do toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp hiện nay ông C

bà T đang quản lý sử dụng nên không cần buộc ông H phải trả lại đất là phù hợp. Đối với bà Trương Thị T không có nghĩa vụ phải chịu liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông H số tiền trên, bởi lẽ bà không thừa nhận về Giấy bán đất ngày 02/02/2011 cũng như về Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 và đồng thời trong hai văn bản trên không có chữ ký xác nhận nào của bà T.

Đối với tài sản trên đất, nguyên đơn ông H cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng ông H có trồng thêm 02 cây bạch hà (bạch đàn) và chôn 133m đường ống nước. Xét thấy: Tại biên bản định giá tài sản ngày 22/11/2017 của Hội đồng định giá huyện K kết luận giá trị cây bạch hà thì không xác định được vì không có trong bản giá theo quy định, đối với 133m đường ống nước (ø55) không còn giá trị sử dụng; mặt khác, nguyên đơn không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định đối với nội dung trên là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn C.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A, xét thấy: Theo biên bản họp gia đình ngày 11/3/2007 đây là văn bản thỏa thuận của gia đình về việc tặng cho tài sản với nhau; mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 11/6/2019 ông C xác định ông chỉ cho con gái ông là bà A sử dụng thửa đất đang tranh chấp để phát triển kinh tế, thửa đất trên vẫn thuộc của vợ chồng ông; ngoài ra, giữa ông C bà T với bà A không có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà A để trả lại đơn là có cơ sở. Về căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp, thì thấy: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan ông T1, bà A đều xác định đây là tài sản mà ông T1 bà A tạo lập từ năm 2012, quá trình giải quyết vụ án các bên đã thống nhất giá trị thực tế căn nhà là 40.000.000 đồng và được bà A toàn quyền sử dụng. Vì thửa đất ông C bà T được quyền sử dụng nên ông C bà T có nghĩa vụ phải trả cho bà A giá trị căn nhà trên đất là 40.000.000 đồng như cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà A không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 bản phô tô gồm 02 tờ 03 trang và nội dung Hợp đồng đặt cọc bản gốc gồm 01 tờ 02 trang thì bản chất không khác nhau là không phù hợp, bởi lẽ bản Hợp đồng phô tô không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc bản gốc có nội dung thể hiện cụ thể về điều khoản của Hợp đồng theo như đã nhận định trên, đồng thời tại cấp phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn

không cung cấp được văn bản nào khác để phủ nhận, thay thế Hợp đồng trên; cho nên Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2.4] Tại sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn ông C cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp ông là người quản lý, hiện nay ông đã dùng quyền sử dụng đất trên thế chấp để vay vốn. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng đã hết thời hạn ông không cung cấp được; do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Cao Văn C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông C là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng vào các Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 697; Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Văn C và bà Cao Thị Tuyết A.
- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Tuyết A.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2011 đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.950,1m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K520470 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/8/1997 giữa ông Cao Văn C với ông Trần H là vô hiệu.

1.2. Ông Cao Văn C phải trả cho ông Trần H số tiền 899.510.500 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu, năm trăm mười ngàn, năm trăm đồng*).

1.3. Ông Cao Văn C và bà Trương Thị T phải trả cho bà Cao Thị Tuyết A số tiền 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

1.4. Ông Cao Văn C và bà Trương Thị T được quyền sở hữu 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn + nền nhà lát gạch hoa có diện tích 65m² (rộng 5.2m x dài 12.5m) tọa lạc trên diện tích 7.950,1m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Cao Văn C, hoàn trả lại cho ông Cao Văn C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng mà ông C đã nộp (bà Cao Thị Tuyết A nộp thay) theo biên lai thu số 0010569 ngày 13/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Bà Cao Thị Tuyết A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng mà bà A đã nộp theo biên lai thu số 0010568 ngày 13/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung