

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 41/2020/DS-ST

Ngày 11 tháng 9 năm 2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 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 HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Djuăn Niê, bà Nguyễn Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Ngọc là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2020/TLST - DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2020/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần H, sinh năm 1949 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Cao Văn C, sinh năm 1956 (Có mặt), bà Trương Thị T, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị Tuyết A, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951 (Đều có mặt)

Địa chỉ: Thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

1. Ông Hầu D (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Đình C (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Quang C (Vắng mặt)

4. Ông Võ L (Vắng mặt)

5. Ông Cao Minh T, bà Lê Thị V (Đều có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

6. Ông Cao Văn H, bà Đoàn Thị H (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần H (Ông H) trình bày:

Năm 2008, ông nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn C (Ông C) thửa đất có diện tích 7.950,1m² với giá 259.000.000đ. Ông đã giao đủ tiền cho ông C nhưng vì tình sui gia nên các bên không viết bất kỳ giấy tờ gì. Đến năm 2011, ông có nhu cầu vay tiền của ông Năm L nên ngày 02 tháng 02 năm 2011, ông yêu cầu ông C viết giấy mua bán để đi vay tiền. Do giấy mua bán viết sơ sài nên ông không vay được. Năm 2012, ông lại có nhu cầu vay tiền và theo hướng dẫn của ông Năm L, ông ra tiệm photocopy, đánh máy bản hợp đồng đặt cọc. Sau khi đánh máy xong, ông thấy bản hợp đồng gồm 02 tờ, 03 trang dài quá nên ông yêu cầu chỉnh sửa cho ngắn lại thành 01 tờ, 02 trang. Đến ngày 25 tháng 8 năm 2012, ông mang hai bộ hồ sơ này về để ông C ký. Sau khi ký xong, ông mang bộ hồ sơ gồm 02 tờ, 03 trang đi vay tiền của ông Năm L. Đến nay, ông Năm L chết nên không lấy lại được, còn lại bản hợp đồng gồm 01 tờ, 02 trang ông cất giữ.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông C hẹn 30 ngày thì hoàn tất thủ tục, nhưng từ đó đến nay không thực hiện vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông C, bà T không thực hiện, thì phải thanh toán cho ông số tiền bằng giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường mà Hội đồng định giá đã xác định. Ông không yêu cầu ông C, bà T bồi thường 02 cây bạch đàn, 133m ống nước phi 55 và 03 cái cút phi 50.

Bản hợp đồng đặt cọc gốc gồm 01 tờ, 02 trang mà ông cung cấp là do ông thấy bản hợp đồng (02 tờ, 03 trang) nó dài quá nên ông biên soạn, sửa, bỏ đi 01 tờ gồm trang 01 và trang 02, đồng thời rút ngắn nội dung lại thành một trang. Đến nay, kết luận giám định chữ in mặt trước, chữ in mặt sau của hợp đồng không cùng một bản in, chữ viết mặt trước, chữ viết mặt sau không cùng người viết ra, số trang bị chỉnh sửa thì ông biết đó là việc làm không đúng, sai với quy định, nhưng thực tế là ông đã đặt cọc cho ông C số tiền 259.000.000đ, đề nghị Tòa án xem xét.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Cao Văn C (Ông C), bà Trương Thị T (Bà T) trình bày:

Ông bà có 02 thửa đất. Vì bận buôn bán nên năm 2007, ông bà cho con trai (Ông T), con gái (Bà A) mỗi người một thửa đất để làm nhà và phát triển kinh tế. Năm 2008, bà A kết hôn với ông T (Con trai ông Trần H), nên ông bà đã giao đất cho bà A cùng với gia đình ông H sử dụng nhưng không sang tên cho bà A.

Do ông Hồ có nhu cầu vay tiền của ông Năm L nên đã nói với ông C viết giấy mua bán để đi vay tiền, vì vậy ngày 02 tháng 02 năm 2011, ông C có viết giấy bán đất

cho ông H. Mục đích là giúp sui gia vay tiền của ông Năm L chứ không có việc chuyển nhượng. Do giấy bán đất viết sơ sài nên ông H không vay được. Đến ngày 25 tháng 8 năm 2012, ông H lại đến nhờ ông C ký giấy đặt cọc để đi vay tiền. Ông C có ký giấy đặt cọc, nhưng trong đó chỉ nêu rõ hơn về đối tượng chuyển nhượng, số tờ, số thửa, diện tích, vị trí, kích thước, tứ cận chứ không ghi giá cả chuyển nhượng và số tiền đặt cọc. Sau đó, ông H đã sử dụng hồ sơ trên để đi vay tiền của ông Năm L.

Năm 2017, ông T và bà A ly hôn, nên ông H đã sử dụng hợp đồng đặt cọc nói trên biên soạn, lắp ghép, chỉnh sửa, bỏ đi 01 tờ gồm trang 01 và trang 02, đồng thời rút ngắn nội dung thành một trang để in lại và viết số tiền đặt cọc vào mặt sau của trang 03 rồi dùng nó làm tài liệu khởi kiện. Bản thân ông H thừa nhận khi khởi kiện ông mới nộp cho Tòa án hợp đồng đặt cọc là bản phô tô gồm 02 tờ, 03 trang, còn bản gốc ông đưa cho ông Năm L để vay tiền không lấy lại được. Ông H cũng thừa nhận là sau khi thụ lý vụ án, ông H chấp ghép, chỉnh sửa hợp đồng đặt cọc, biên soạn rút ngắn trang lại. Ông H thấy việc làm đó là sai, không đúng với quy định của pháp luật, vì vậy ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà Cao Thị Tuyết A (Bà A) trình bày:

Năm 2007, ông C, bà T tặng cho ông T và bà mỗi người 01 thửa đất. Bà được tặng thửa đất có diện tích 7.950,1m², thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất thuộc thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2008, bà kết hôn với ông T nên bà và gia đình ông T cùng canh tác thửa đất này. Năm 2011, bà và ông T xây nhà và ở ổn định. Đến năm 2017 bà và ông T thỏa thuận ly hôn, đồng thời giao ngôi nhà cho bà quản lý, sử dụng.

Trước đây, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H vô hiệu và yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng bà đã rút đơn khởi kiện cho nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn T (Ông T) trình bày:

Ông là con của ông H và bà H. Ông không khởi kiện, cũng không có yêu cầu độc lập nhưng đồng ý với ý kiến của ông H.

Bà Nguyễn Thị H (Bà H) trình bày:

Trong đơn khởi kiện không có tên bà, do vậy bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Cao Minh T (Ông T), bà Lê Thị V (Bà V) trình bày:

Ông bà đồng ý với ý kiến của ông C, bà T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Cao Văn H (Ông H), bà Đoàn Thị H (Bà H) trình bày:

Năm 2007, ông bà có chứng kiến việc ông C, bà T tặng cho ông T, bà A mỗi người một thửa đất. Bà A được tặng thửa đất có diện tích 7.950,1m², thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất thuộc thôn Tân H, xã Ea T, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Hầu D (Ông D), ông Nguyễn Đình C (Ông C), ông Nguyễn Quang C (Ông C) và ông Võ L (Ông L) đều trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Ch như thế nào thì các ông không biết. Các ông chỉ thấy ông H sử dụng thửa đất từ năm 2008.

Tại Bản kết luận giám định số 12/PC54 ngày 30 tháng 12 năm 2017 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết Cao Văn C ở mặt sau hợp đồng đặt cọc so với mẫu so sánh là do một người viết ra. Chữ in mặt trước và mặt sau của hợp đồng đặt cọc không cùng bản in.

Tại Bản kết luận giám định số 1248/C54B ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Phân viện KHHS tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký, chữ viết Cao Văn C ở mặt sau hợp đồng so với mẫu so sánh do cùng một người. Chữ viết trang 01 và trang 02 không phải do một người viết ra. Số trang thứ hai bị xóa số 3.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 91, 92, 93, 94 và Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 405, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện thì phải thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường mà Hội đồng định giá đã xác định. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) giữa ông C với ông H vô hiệu. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H vô hiệu và yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Ông H khởi kiện yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A yêu cầu ông C, bà T thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy quan hệ pháp luật ở đây là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Ông H làm đơn khởi kiện và có nộp tiền tạm ứng án phí. Ông C, bà T có hộ khẩu thường trú tại xã Ea Tóh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, vì vậy Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1]. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông H đều thừa nhận việc ông C viết giấy bán đất là để giúp ông đi vay tiền của ông Năm L, nhưng do viết sơ sài nên

không vay được vì vậy đến ngày 25 tháng 8 năm 2012, ông C ký hợp đồng đặt cọc để ông tiếp tục đi vay tiền của ông Năm L chứ không phải là để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL số 25).

[3.1.2]. Lời khai của ông H không thống nhất về thời điểm chuyển nhượng, thời điểm giao tiền, về nguồn gốc chứng cứ. Lúc ông khai nhận chuyển nhượng năm 2008, đã trả đủ số tiền 259.000.000đ (Các BL số 25, 133b, 210). Lúc thì ông lại khai nhận chuyển nhượng vào ngày 02 tháng 02 năm 2011, đặt cọc ngày 25 tháng 8 năm 2012 (BL số 26). Có lần ông lại khai năm 2007, ông C đến nhà ông đề cập việc chuyển nhượng (BL số 26). Trong khi đó năm 2008, ông H và ông Ch mới là sui gia với nhau. Có lúc ông khai ông và ông Năm L ra tiệm phô tô đánh máy bản hợp đồng đặt cọc. Sau khi đánh xong, ông thấy nó dài nên ông yêu cầu chỉnh sửa lại cho ngắn. Sau đó, ông mang hai bản này về điền vào và đưa cho ông C ký (Các BL số 25, 310). Lúc ông lại khai ông mua hai bản hợp đồng mang về nhờ cô giáo viết rồi đưa ông C ký (BL số 26). Lúc ông lại khai sau khi thụ lý, ông tìm thấy hợp đồng gốc, vì nó dài nên ông biên soạn lại rồi mang về nhà, nhờ cô giáo viết lại (Các BL số 393, 409, 428). Như vậy lời khai của ông H tiền hậu bất nhất, thiếu cơ sở khách quan.

[3.1.3]. Giả sử có việc ông H và ông Năm L ra tiệm đánh máy. Sau khi đánh xong, thấy dài, ông H yêu cầu chỉnh sửa lại thì hai bản hợp đồng này chỉ rút ngắn về nội dung nhưng ngay cả tiêu đề, hình thức cũng khác nhau (V/v Sang – V/v sang). Tại điều 1 của bản hợp đồng phô tô ghi: “*Tài sản đặt cọc*”, Điều 2 ghi: “*Thời hạn đặt cọc là 12 tháng*”, còn Điều 1 của hợp đồng gốc lại ghi: “*Tài khoản đặt cọc*”, Điều 2 không ghi thời hạn đặt cọc”. Hơn nữa, nếu có việc chỉnh sửa như vậy thì tại sao ông H không in bản đã được chỉnh sửa thành hai bản để ông C ký mà lại dùng hai bản khác nhau về đề ông C ký. Nếu lời khai của ông H là đúng thì hai mặt của bản hợp đồng, thậm chí tất cả các mặt của các bản hợp đồng đều phải do một máy in ra, nhưng bản hợp đồng gốc mà ông H cung cấp, Công an giám định mặt trước và mặt sau lại không cùng một máy in ra (BL số 149).

[3.1.4]. Giả sử có việc ông H mua hai bản hợp đồng về nhờ người viết thì hai bản hợp đồng này phải giống nhau, chữ viết mặt trước và chữ viết mặt sau của một hợp đồng phải do một người viết ra (Cô giáo), nhưng ngược lại hai bản hợp đồng ông H cung cấp lại là hai bản khác nhau cả về hình thức lẫn nội dung. Cái có nội dung dài, cái có nội dung ngắn và kết luận giám định chữ viết mặt trước, chữ viết mặt sau không cùng một người viết ra. Nếu có việc ông H nhờ người viết (Cô giáo), thì lời khai của người này là có lợi cho ông H, thế nhưng khi ông C yêu cầu ông H cung cấp địa chỉ để triệu tập thì ông H lại không cung cấp (BL số 61). Điều đó chứng tỏ lời khai của ông H là không có căn cứ.

[3.1.5]. Nếu có việc đặt cọc thật thì tại sao ông H không dùng bản hợp đồng mà các bên đã ký kết để đi khởi kiện mà phải chỉnh sửa. Lý do chỉnh sửa thì ông không lý giải được. Ông chỉ cho rằng vì nó quá dài. Tòa án yêu cầu ông cung cấp hai trang gốc còn lại của bản được chỉnh sửa, nhưng ông H không cung cấp được. Bản thân ông H đã thừa nhận lúc khởi kiện ông chỉ nộp bản phô tô. Sau đó, ông về nhà tìm thấy bản gốc thấy nó dài nên ông tự ý chỉnh sửa rút ngắn lại, bỏ đi hai trang đầu, biên soạn nội dung thành một trang để in vào mặt trước của trang ba rồi nhờ cô giáo viết lại (Các BL số 393, 409, 428). Việc chỉnh sửa này ông C hoàn toàn không biết. Như vậy ở đây có sự khuất tất, giả mạo chứng cứ để che đậy cho việc không có thật, sửa từ không có số tiền đặt cọc thành có số tiền đặt cọc như lời ông C trình bày. Hơn nữa về hình thức của văn bản thì theo thông lệ các loại văn bản thường được đóng gáy bên trái của trang để tạo thành tập (Bấm gáy hoặc ghim...), nhưng bản hợp

đồng ông H cung cấp lại bản lỗi bên phải là trái với thông lệ. Nghĩa là có sự giả mạo chứng cứ. Ông H dùng mặt sau in ngược lại thành mặt trước.

[3.1.6]. Ông H cho rằng năm 2008 nhận chuyển nhượng và thanh toán đủ cho ông C số tiền 259.000.000đ. Thời điểm đó, thì đây là số tiền tương đối lớn nhưng ông H lại không yêu cầu ông C viết bất kỳ giấy tờ gì mà mãi đến ngày 02 tháng 02 năm 2011 các bên mới viết giấy bán đất. Việc viết giấy bán cũng rất là sơ sài, không có giá chuyển nhượng, không có chữ ký của bà T là vợ và chữ ký của các con ông C, không có công chứng, chứng thực là không hợp lý. Càng không hợp lý hơn là mãi đến ngày 25 tháng 8 năm 2012 (Sau bốn năm nhận chuyển nhượng, sau gần 02 năm viết giấy bán đất) mới đặt cọc và thời hạn đặt cọc ghi trong hợp đồng lại là 12 tháng. Việc mua bán và việc đặt cọc không cùng một lúc, cách nhau gần 02 năm. Nếu có việc chuyển nhượng năm 2008 mà đến năm 2012 đặt cọc thì liệu rằng ông C có đồng ý cho ông H sử dụng đất hay không. Nếu có việc chuyển nhượng và giao đủ tiền năm 2008 thì trong thời gian rất dài (09 năm) tại sao ông H lại không yêu cầu ông C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và cũng không khởi kiện. Trong khi đó hợp đồng ghi rõ là nếu không thực hiện việc chuyển nhượng thì sẽ phạt cọc và có quyền khởi kiện. Hơn nữa trong khoảng thời gian rất dài này, ông H cũng chỉ trồng thêm 02 cây bạch đàn, 133m ống nước và 03 cái cút (Tài sản rất nhỏ), nhưng ngược lại bà A (Con gái ông C) đã xây nhà và ở ổn định từ năm 2011 cho đến khi tranh chấp (BL số 30). Ông H cũng thừa nhận ông C có hai thửa đất có tổng diện tích 1,6 ha (BL số 210). Điều này phù hợp với lời khai của ông C là ông có hai thửa đất, ông cho con trai một thửa, con gái một thửa. Thực tế con trai, con gái của ông C đều đã xây nhà kiên cố. Quá trình giải quyết ly hôn, ông T cũng thỏa thuận giao nhà cho bà A và không còn tranh chấp gì (BL số 196).

[3.1.7]. Tại Điều 8 của hai bản hợp đồng đều ghi hợp đồng có 03 trang, nhưng hợp đồng gốc chỉ có hai trang, trang hai bị xóa số 03. Nội dung này phù hợp kết luận giám định là trang 03 bị tẩy xóa. Ông H thừa nhận bản hợp đồng gốc gồm 02 tờ, 03 trang ông đã nộp cho ông Năm L không lấy lại được. Lúc khởi kiện, ông chỉ nộp cho Tòa bản phô tô. Sau này, ông mới cung cấp bản gốc gồm 01 tờ, 02 trang. Vậy tại sao ông H không dùng bản gốc 01 tờ, 02 trang này để khởi kiện mà lại phải dùng bản phô tô 02 tờ, 03 trang. Lý giải cho điều này, đại diện của ông H cho rằng bản phô tô ông H nộp cho Tòa chỉ là để tham khảo (BL số 66) thì thấy rằng không có phù hợp. Sau khi có kết luận giám định chữ in mặt trước và chữ in mặt sau không cùng một bản in, chữ viết mặt trước và chữ ký mặt sau không cùng một người viết ra, trang hai bị xóa số 03 thì ông H nại ra rằng do ông Năm L nhờ ai đó viết và viết như thế nào thì ông không biết, ông không lý giải được (BL số 291). Lời khai này của ông H lại mâu thuẫn với chính lời khai của ông H là ông nhờ cô giáo viết.

[3.1.8]. Người làm chứng mà ông H yêu cầu triệu tập cũng chỉ xác nhận là thấy ông H canh tác thửa đất hiện có tranh chấp từ năm 2008, còn việc ông H có nhận chuyển nhượng hay không thì các ông không biết (Các BL từ số 175 – số 178). Trong khi đó ông H, bà H lại khẳng định là năm 2007, ông bà chứng kiến việc ông C, bà T tặng cho ông T và bà A mỗi người một thửa đất. Bản thân bà H là vợ ông H cũng từ chối không tham gia tố tụng (BL số 179). Như vậy chứng tỏ rằng bà H cũng không hề biết có hay không có việc ông C chuyển nhượng đất cho ông H.

[3.1.9]. Tất cả các mâu thuẫn nêu trên đã được làm rõ, ông H đều thừa nhận mục đích ông C viết giấy bán đất và hợp đồng đặt cọc là để giúp ông H đi vay tiền ông Năm L ngoài ra không có mục đích gì khác. Ông H cũng thừa nhận toàn bộ hợp đồng gốc ông cung cấp cho Tòa án là do chính ông là người chỉnh sửa, tự biên soạn rút ngắn nội dung.

Lời thừa nhận này của ông H là hoàn toàn phù hợp với Bản kết luận giám định chữ ký, chữ viết. Phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập có trong hồ sơ vụ án. Như vậy đã có đủ cơ sở khẳng định rằng không có việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và không có việc ông H thanh toán tiền cho ông C mà chỉ có việc ông C viết giấy bán đất và giấy đặt cọc để giúp ông H đi vay tiền ông Năm L (Các bên đều thừa nhận), vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ chấp nhận. Hiện nay, ông C, bà T đang quản lý, sử dụng thửa đất có tranh chấp nên giao cho ông C, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng. Tuy nhiên trong đó có 02 cây bạch đàn, 133m ống nước, 03 cái cút là tài sản của ông H và ngôi nhà của bà A (Được chia khi ly hôn) nhưng ông H, bà A không yêu cầu ông C, bà T trả lại nên không xem xét.

[3.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H vô hiệu và yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà A rút toàn bộ yêu cầu, vì vậy HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận, cho nên ông H phải chịu: 1.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản (Ông H đã nộp đủ, không phải nộp bổ sung) và 11.720.000đ tiền chi phí giám định. Ông H đã nộp 4.320.000đ, còn tiếp tục phải nộp 7.400.000đ. Ông C nộp 7.400.000đ, do vậy trả lại cho ông C 7.400.000đ sau khi thu được của ông H.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp dân sự không có giá ngạch là 300.000đ. Vì ông H là người cao tuổi, do đó được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 của Nghị Quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 của Luật người cao tuổi. Bà A rút đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nên trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 161, 165, 235, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 123, 358, 388, 401, 402, 407, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 722 và Điều 723 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 116, 328, 385, 398, 405, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H về việc buộc ông Cao Văn C, bà Trương Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp không tiếp tục thực hiện thì phải trả lại số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo thị trường.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Tuyết A về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn C với ông

Trần H vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc ông Cao Văn C, bà Trương Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Trần H phải chịu 1.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Ông Trần H đã nộp đủ, không phải nộp bổ sung.

+ Ông Trần H phải chịu 11.720.000đ tiền chi phí giám định. Ông Trần H đã nộp 4.320.000đ, còn tiếp tục phải nộp 7.400.000đ. Trả lại cho ông Cao Văn C 7.400.000đ sau khi thu được của ông Trần H.

4. Về án phí:

+ Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần H.

+ Trả lại cho ông Trần H 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042024 ngày 12 tháng 12 năm 2016, trả lại cho bà Cao Thị Tuyết A 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002408 ngày 16 tháng 01 năm 2018 đều đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

5. Về quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

ĐỖ VĂN DŨNG