

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

Bản án số: 170/2018/DS-PT
Ngày: 12 - 9 - 2018
V/vtranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: BàBùi Thị Phương Loan
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa:Ông Huỳnh Văn Đoan – LàThư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày12 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2018/TLPT- DS ngày 14 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:160/2018/QĐPT-DS ngày27tháng 6năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Ngọc Thành – Văn phòng luật sư Đặng Huỳnh Quốc – Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Thái Bá Tr, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Thái Bá Tr: Luật sư Trương Thành Ký – Văn phòng luật sư Trương Thành Ký – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà Lan: Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1963 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lan (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

2. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ng, xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

3. Anh Võ Văn Ng, sinh năm 1981 (vắng mặt).

4. Chị Võ Thị H1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh C.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C.

6. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp tỉnh C (vắng mặt).

Địa chỉ: phường A, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Bá Tr – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Minh Đ thể hiện:

Vào khoảng năm 2000, phía bà Nguyễn Thị H có hỏi vay của ông Đ 80 chỉ vàng 24k, lãi suất bao nhiêu ông Đ không nhớ, có làm giấy tay, hiện nay ông Đ không còn giữ giấy tờ. Ngày 19/4/2001, bà H và chồng bà là ông Thái Bá Tr có đến thỏa thuận cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do bà H đứng tên với diện tích 10.400m² để vay 170 chỉ vàng 24k (đã cộng khoản vay năm 2000, ông Đ đưa thêm cho bà H 90 chỉ vàng 24k), lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 10 tháng.

Lúc thỏa thuận cầm cố có mặt ông Tr, nhưng đến khi giao vàng không có mặt ông Tr, mà chỉ có bà H. Bà H nhận đủ 90 chỉ vàng 24k và ký tên vào hợp đồng cầm cố, bà H giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ quản lý (việc giao không có làm biên nhận riêng), bà H mang hợp đồng về cho ông Tr ký sau, nhưng sau đó ông Tr có ký tên hay không thì ông Đ không biết.

Trong quá trình thế chấp vay vàng, bà H có đóng lãi được 02 tháng bằng 12 chỉ 06 phân vàng 24k, nhưng đến ngày 19/6/2001 bà H ngưng đóng lãi. Đến ngày 10/01/2003, bà H có nhờ ông Thái Bá L2 là anh ruột của ông Tr đứng ra soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng với nội dung là chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Đ, thời điểm đó có đo đạc diện tích đất để làm cơ sở tính giá trị đất, qua đo đạc phần đất có diện tích là 12.765m², giá 01 công bằng 30 chỉ vàng 24k (giá thị trường là không tới), nhưng các bên thống nhất thỏa thuận tổng giá trị đất là 295,5 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, có thỏa thuận thêm tiền tô mống, chòi vuông và cống xả nước thì phía ông Đ trả cho bà H thêm 5.000.000đ.

Hợp đồng cầm cố bằng vàng, nhưng đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì thỏa thuận trong hợp đồng bằng tiền, bởi vì từ trước đến thời chuyển nhượng không

thấy hợp đồng chuyển nhượng nào thể hiện bằng vàng nên thống nhất ghi giá chuyển nhượng bằng tiền. Do không tính toán nên ông Đ không biết 295,5 chỉ vàng 24k có tương đương với số tiền 150.000.000đ hay không. Tuy nhiên, thực tế giá trị thanh toán bằng vàng, chứ không phải bằng tiền như thỏa thuận trong hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng do bà H nhờ ông L2 thiết lập (không biết ai viết). Sau đó, ông L2 là người trực tiếp đi làm và hợp đồng được lập thành 03 bản. Bà H là người ký trước trong hợp đồng (không biết ký thời gian nào), ông Tr không có ký và cũng không có mặt, ông L2 không có ký tên. Đến ngày 13/01/2003, ông L2 mang hợp đồng đến nhà ông Đ, lúc đó có bà H và ông Tr cùng đi rồi mang hợp đồng đến Ủy ban nhân dân xã xác nhận, nhưng không được UBND xã xác nhận với lý do bà H thiếu nợ hui quá nhiều. Về sau tự ông Đ mang hợp đồng lên cho UBND xã xác nhận và giữ hết 03 bản hợp đồng này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2001. Trong đó, khoản lãi từ thời điểm thực hiện hợp đồng cầm cố đến ngày 10/01/2003 sau khi đối trừ 02 tháng bà H đã đóng, còn lại khoản lãi thỏa thuận giữa ông với bà H và ông Tr đến ngày thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 200 chỉ vàng 24k. Do bà H không có khả năng thanh toán nên các bên thỏa thuận ông Đ giao cho ông Tr 50 chỉ vàng 24k để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà H và ông Tr có đến mua 01 chiếc nhẫn 05 chỉ vàng 24k cùng một số nữ trang vàng 18k (nhẫn, vòng) tương đương với số tiền 11.648.000đ (không có xuất trình hóa đơn).

Thời điểm đó, các bên thỏa thuận quy đổi từ tiền thành vàng như sau: 11.648.000đ – 5.000.000đ (tiền công xỏ, tôm thả) = 6.648.000đ, tương đương 08 chỉ 03 phân vàng 24k.

Đối trừ các khoản: 295,5 chỉ vàng 24k giá trị đất chuyển nhượng – (200 chỉ vàng 24k giá trị hợp đồng + 50 chỉ vàng 24k ông Tr ứng) – (nhẫn 05 chỉ vàng 24k + 08 chỉ 03 phân vàng 24k là số vàng bà H và ông Tr mua nữ trang) = 32,2 chỉ vàng 24k.

Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/01/2003, yêu cầu ông Tr và bà H tiếp tục trả cho ông 170 chỉ vàng 24k, yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, đồng ý để Tòa án xác định lỗi để làm căn cứ bồi thường, nếu bên nào có lỗi phải bồi thường.

Theo văn bản giải trình, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Thái Bá Tr thể hiện:

Trước năm 2000, ông và bà H còn sống chung, việc bà H nợ ông Đ 80 chỉ vàng 24k có hay không ông Tr hoàn toàn không biết. Bà H có làm chủ hui bị bể và không có khả năng thanh toán. Vào ngày 10/01/2003, ông có thể chấp Giấy CNQSDĐ cho ông Đ vay 50 chỉ vàng 24k để trả nợ hui. Việc năm 2001, bà H có hợp đồng thế chấp đất cho ông Đ có hay không thì ông Tr không biết và ông Tr cũng không có ký tên trong hợp đồng. Việc bà H có nhận 90 chỉ vàng 24k từ ông Đ, việc này có hay không thì ông Tr không hay biết. Ông Tr không có đi với bà H

mua 05 chỉ vàng 24k và một số nữ trang khác tương đương với số tiền là 11.648.000đ. Ông Tr không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên khi ông Đ vào chiếm đất ông Tr đuổi ngay, không cho ông Đ canh tác.

Qua yêu cầu của ông Đ, ông Tr không đồng ý. Ông Tr chỉ đồng ý trả số vàng cầm cố đất là 50 chỉ vàng 24k, đồng thời số vàng này ông Tr đã thanh toán xong cho ông Đ (đã thi hành án xong).

Theo Công số 80/CV-TTBDG ngày 27/12/2017 của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp tỉnh C thể hiện:

Thực hiện theo đề nghị số 155/ĐN-CCTHA ngày 26/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc đề nghị Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp tỉnh C ký hợp đồng để bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Cái Keo, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau của ông Thái Bá Tr và bà Nguyễn Thị H. Giá khởi điểm, danh mục các loại tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 14/05/360/BDS ngày 06/5/2014 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ.

Từ đó, giữa TTDVBĐG tài sản với CCTHADS huyện Đầm Dơi đã tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 73/2014/HĐ ngày 30/5/2014 để bán đấu giá tài sản của ông Tr và bà H (tài sản đã ghi chi tiết trong hợp đồng số 73/2014/HĐ ngày 30/5/2014). Tiếp sau đó, Trung tâm đã tiến hành theo trình tự, thủ tục là Thông báo công khai trên Đài phát thanh truyền hình tỉnh Cà Mau, niêm yết tại ấp Xóm Dừa, ấp Cái Keo và xã Quách Phẩm theo đúng quy định.

Khi hết thời hạn đăng ký theo thông báo đã có hai khách hàng nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá. Do đó, Trung tâm đã tiến hành tổ chức đấu giá vào lúc 09 giờ ngày 08/7/2014, kết quả bà Phạm Thị L1 trú ấp Ngã Oác, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là người trúng đấu giá mua được tài sản là quyền sử dụng đất, công Tr xây dựng và cây trồng như đã ghi trong hợp đồng số 73/2014/HĐ ngày 30/5/2014. Với giá trị trúng đấu giá là 918.400.000đ.

Sau khi đấu giá thành, giữa Trung tâm và bà L2 đã ký hợp đồng mua bán tài sản số 77/HĐMB ngày 08/7/2014 (đã được công chứng), Trung tâm đã thông báo việc kết quả đấu giá thành cho CCTHADS huyện Đầm Dơi biết để tiến hành các bước tiếp theo như phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá, thời gian chuẩn bị bàn giao tài sản cho bà L2 và bà L2 đã thực hiện việc nộp tiền như sau: Bà L2 nộp tại Trung tâm số tiền 300.000.000đ, nộp tại CCTHADS huyện Đầm Dơi số tiền 618.400.000đ.

Số tiền nộp tại Trung tâm, sau khi trừ đi tiền thu phí đấu giá thành 15.526.000đ, số tiền còn lại 282.474.000đ Trung tâm đã chuyển toàn bộ cho CCTHADS huyện Đầm Dơi.

Riêng về khoản tiền thu phí đấu giá thành 15.526.000đ thì Trung tâm đã hoạch toán và báo cáo số thu năm 2014. Đồng thời, đã nộp vào Ngân sách và trích lại phần trăm theo quy định để chi cho hoạt động hàng năm.

Từ những lý do đã nêu trên, Trung tâm xin báo đến Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi như sau:

- Khi ký hợp đồng để bán đấu giá tài sản nêu trên, phía Trung tâm đã thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự, thủ tục trong hoạt động bán đấu giá tài sản.
- Về số phí thu được đã nộp vào Ngân sách và chi hoạt động hàng năm nên hiện nay khoản tiền này không còn giữ tại Trung tâm.
- Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Tr, vấn đề này Trung tâm không liên quan.

Theo Công văn số 22/CV-CCTHADS ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thể hiện:

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi và đơn yêu cầu thi hành án của đương sự. CCTHADS huyện Đàm Dơi ra Quyết định thi hành án số 589/QĐ-CCTHA ngày 15/5/2013, Quyết định thi hành án số 536/QĐ-CCTHA ngày 06/5/2013 buộc ông Thái Bá Tr, bà Nguyễn Thị H trú ấp Cái Keo, xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau phải trả cho ông Võ Minh Đ 324,23 chỉ vàng 24k, án phí phải nộp 50.907.600đ.

Do các đương sự không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, nhà ở và các công Tr xây dựng trên đất của ông Tr và bà H để định giá bán phát mãi thi hành án. Tài sản bán đấu giá bà Phạm Thị L1 trú ấp Ngã Oác, xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau mua trúng đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá tài sản số:77/HĐMB ngày 08/7/2014 giữa Trung tâm DVBDG tài sản tỉnh Cà Mau với bà L2. Chi cục Thi hành án chưa giao tài sản cho bà L2 (do điều kiện khách quan) thì Bản án 02/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi bị hủy án toàn bộ, nên không giao tài sản cho người mua trúng đấu giá thành. Số tiền bà L2 nộp mua tài sản được trả lại cho bà L2, còn lại chi phí cưỡng chế Chi cục Thi hành án tạm ứng từ kinh phí đơn vị chưa trích thu lại được để thanh toán trả lại cho đơn vị.

Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ yêu cầu Tòa án xem xét buộc cơ quan, tổ chức, cá nhân có sai phạm khi xét xử vụ án này trước đó phải có nghĩa vụ trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tổng số tiền chi phí cưỡng chế đã tạm ứng chi là 31.294.000đ (trong đó: Chi phí cưỡng chế 15.768.000đ, chi phí bán đấu giá tài sản 15.526.000đ đã nộp cho TTDVBDG tài sản tỉnh Cà Mau theo quy định của pháp luật.

Về diễn biến giải quyết vụ án nêu trên qua nhiều năm được tóm tắt nhursau:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2006/DSST ngày 21/9/2006 của TAND huyện Đàm Dơi đã tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/1/2003; buộc ông Tr và bà H phải trả cho ông Đ 296,94 chỉ vàng 24k và buộc ông Đ trả cho ông Tr và bà H 10.400m² cùng với Giấy chứng nhận QSDĐ. Tại Bản án phúc thẩm số: 163/2007/DSPT ngày 17/4/2007 của TAND tỉnh Cà Mau tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm số 82 nêu trên, buộc ông Tr và bà H phải trả cho ông Đ 05 lượng vàng 24k, các nội dung khác tách ra giải quyết ở vụ kiện khác. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 479/2010/DS-GĐT ngày 16/8/2010 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 163 và Bản án dân sự sơ thẩm số 82 nêu trên (giao hồ sơ

cho TAND huyện Đàm Dơi thụ lý giải quyết lại), bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ có việc ông Tr và bà H đã thế chấp đất cho ông Đ để vay 170 chỉ vàng 24k từ năm 2001 hay không? Sau đó có việc chuyển nhượng đất năm 2003 hay không? Số vàng 50 chỉ 24k mà ông Tr nhận của ông Đ năm 2003 tương đương với diện tích đất mà ông Đ nhận không? Nếu có yêu cầu, phải giám định chữ ký của bà H trong hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số : 02/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của TAND huyện Đàm Dơi tỉnh Cà Mau tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ; buộc bà H và ông Tr trả cho ông Đ 324,23 chỉ vàng 24k (trong đó vàng vốn 170 chỉ và vàng lãi 154,23 chỉ). Tại Quyết định giám đốc thẩm số : 23/2015/DS-GĐT ngày 27.5.2015 của Chánh án TAND tỉnh Cà Mau hủy toàn bộ Bản án số 02 nêu trên và giao hồ sơ về cho TAND huyện Đàm Dơi thụ lý, giải quyết lại.

Từ nội dung trên , tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5; Điều 35; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 127, Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 689, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành về các loại án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh Đ với bà Nguyễn Thị H và ông Thái Bá Tr được thiết lập ngày 10/01/2003.

2. Buộc ông Thái Bá Tr và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả và bồi thường thiệt hại cho ông Võ Minh Đ 275,75 (hai trăm bảy mươi lăm phẩy bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng , án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/4/2018, ông Thái Bá Tr kháng cáo (09 trang, bút lục 687 đến 691), kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, cho rằng:

- Tờ thế chấp tài sản ngày 19/4/2001 cho rằng ông Tr vay 170 chỉ vàng 24k là do ông Đ bịa đặt ra để vu khống vợ chồng ông Tr.

- Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2003 là do ông Đ bịa đặt ra để vu khống cho vợ chồng ông Tr chuyển nhượng đất cho ông Đ.

- Tờ giao kèo ngày 13/01/2003 là do ông Đ tự viết thêm bên dưới ngoài chữ ký của ông Tr.

Do không có việc nợ 170 chỉ vàng 24k, không có chuyển nhượng đất, nên mặc nhiên ông Tr không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Thái Bá Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Bá Tr, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Sau khi thụ lý lại vụ án, tại Bản án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh Đ với bà Nguyễn Thị H và ông Thái Bá Tr được thiết lập ngày 10/01/2003; đồng thời buộc ông Thái Bá Tr và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả và bồi thường thiệt hại cho ông Võ Minh Đ 275,75 chỉ vàng 24k (trong đó hoàn trả là 170 chỉ vàng 24k và bồi thường 105,75 chỉ vàng 24k). Đối với nội dung khởi kiện khác, ông Đ không yêu cầu tư cấp sơ thẩm, nên cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết. Do ông Tr không đồng ý với án sơ thẩm, nên có kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đây là phạm vi xét xử phúc thẩm của vụ án này.

[2]Về nội dung tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo lời trình bày của nguyên đơn, vào năm 2000 bà H có hỏi vay 80 chỉ vàng 24k, đến ngày 19/4/2001, bà H và ông Tr vay tiếp 90 chỉ vàng 24k, tổng cộng 170 chỉ vàng 24k, đồng thời bà H và ông Tr có thể chấp 01 Giấy chứng nhận QSDĐ do bà H đứng tên với diện tích 10.400m². Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được biên nhận vay 80 chỉ vàng 24k; trong biên nhận 170 chỉ vàng 24k (bút lục số 06) thì chữ ký của ông Tr được tra lời không giám định được. Cũng theo nguyên đơn, do bị đơn không trả nợ vay nên nguyên đơn có yêu cầu đến xã hòa giải và tại biên bản hòa giải ngày 24/7/2002 (bút lục số 13), (không có ông Tr dự), bà H có thừa nhận nợ số vàng 170 chỉ vàng 24k, chỉ còn tranh chấp về lãi, nên kết luận tại biên bản chuyển hồ sơ cho Tòa án huyện giải quyết.

[3]Tại hồ sơ thể hiện, đến ngày 13.01.2003, phía ông Đ cùng vợ chồng ông Tr – bà H tiếp tục thiết lập tờ giao kèo (bút lục số 04, 05) xác định vợ chồng ông Tr – bà H có nhận 05 lượng vàng 24k, tờ giao kèo này ông Tr thừa nhận có ký nợ, tuy nhiên từ dòng chữ “*Kể từ ngày này phần đất của chúng tôi đã thế chấp cho ông Võ Minh Đ, từ nay ông Đ sẽ được toàn quyền sử dụng không ai có quyền tranh chấp*” thì phía ông Tr không thừa nhận đoạn nội dung văn bản này. Tuy nhiên, đối với khoản nợ chung 50 chỉ vàng 24k này thì ông Tr - bà H đã thi hành án xong cho ông Đ.

[4]Theo ông Đ, sau khi thiết lập tờ giao kèo ngày 13.01.2003, thì các bên có xuống đo đất cụ thể (do đề làm cơ sở tính ra giá chuyển nhượng), vì có thỏa thuận vợ chồng ông Tr – bà H sẽ chuyển nhượng cho ông Đ toàn bộ diện tích đất đã thế chấp, với giá là 30 chỉ vàng 24k/công tầm lớn, khi đo đất có mặt ông Đ, ông Thái Bá L 2

(em ruột ông Tr), và có mặt ông Tr cùng đo (ông Tr đã khai tại biên bản phiên tòa ngày 21.9.2006, bút lục số 77, 78). Điều này là có cơ sở, vì tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ cho rằng các bên thỏa thuận đo đất để làm cơ sở tính toán khi chuyển nhượng, mỗi công tâm lớn ($1.296m^2$) = 30 chỉ vàng 24k; qua các lần huy án, xác minh tại địa phương thì giá chuyển nhượng thời điểm này mỗi công tâm 03 mét dao động từ 27 đến 35 chỉ vàng 24k (bút lục số 568, 569, 570). Diện tích đo đạc là $12.765m^2 = 295,5$ chỉ vàng 24k, sau đó mới thiết lập hợp đồng theo mẫu.

[5] Cũng theo ông Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do bà H nhờ ông L2 lập (không biết ai viết). Sau đó, ông L2 là người trực tiếp đi làm hợp đồng và hợp đồng được lập thành 03 bản. Bà H là người ký trước trong hợp đồng (không biết ký thời gian nào), ông Tr không có ký và ông cũng không có mặt. Đến ngày 13/01/2003, ông L2 mang hợp đồng đến nhà ông Đ, lúc đó có bà H và ông Tr cùng đi rồi mang hợp đồng đến UBND xã Quách Phẩm xác nhận nhưng không được UBND xã xác nhận với lý do bà H thiếu nợ hui quá nhiều. Đến ngày 01.3.2004, thời điểm này bà H đã bỏ địa phương đi, ông Đ tự mang hợp đồng lên cho UBND xã Quách Phẩm xác nhận và giữ hết 03 bản.

[6] Tuy nhiên, với lời trình bày của ông Đ cho rằng bà H đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng từ sơ thẩm ông không có yêu cầu giám định chữ ký; chỉ có ông Tr đã yêu cầu giám định các chữ ký của bà H, nhưng cơ quan giám định trả lời không giám định được. Đến tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được giải thích về nghĩa vụ chứng minh khi yêu cầu khởi kiện, nhưng ông Đ khẳng định không yêu cầu tiếp tục đưa lên tuyên trên (Viện khoa học hình sự – Tổng cục Cảnh sát tại TP. Hồ Chí Minh) để giám định chữ ký của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào hồ sơ mà xét xử. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông Đ giữ, nhưng ông cho rằng khi ký hợp đồng thì các bên không cùng ký tại UBND xã Quách Phẩm, và mãi đến hơn 01 năm khi bà H không còn ở địa phương thì hợp đồng mới được chứng thực. Trong hợp đồng ghi nhận bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H nhưng ký tên dưới dạng chữ viết là “H”, nhìn bằng mắt thường đều không giống những chữ ký H như tại các tờ thế chấp, tờ giao kèo, hòa giải (bút lục số 04, 05, 06, 13). Như vậy, cần khẳng định hợp đồng do ông Đ cầm giữ không phải chữ ký của bà H, hơn nữa việc chuyển nhượng tài sản chung nhưng không có chữ ký ông Tr và sau hơn 01 năm (khi bà H bỏ địa phương đi) ông Đ mới mang đi chứng thực, rõ ràng hợp đồng xác lập không đúng quy định của pháp luật tại thời điểm diễn ra giao dịch nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, từ đó không thể buộc ông Tr liên đới hoàn trả vàng và bồi thường thiệt hại tổng số vàng 275,75 chỉ vàng 24k như cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

[7] Như vậy, không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ trên là đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực, thực tế các bên chỉ dừng lại sự thỏa thuận từ thế chấp (ông Đ đã vào nhận đất thế chấp), sau đó đến khi thỏa thuận chuyển nhượng (ông Đ, ông Tr, ông L2 có đo đạc) để làm cơ sở tính toán giá trị chuyển nhượng. Tuy nhiên, trước thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ thì tại tờ thế chấp ngày 19.4.2001 (bút lục số 06), tại biên bản hòa giải ngày 24/7/2002 (bút lục số 13), bà H có thừa nhận nợ số vàng 170 chỉ vàng 24k; tại tờ giao kèo ngày 13/1/2003 đều có chữ ký của bà H, điều này có cơ sở xác định chỉ có bà H nợ ông Đ và thỏa thuận chuyển nhượng

phần đất cho ông Đ, các bên thỏa thuận lấy số vàng 170 chỉ vàng 24k bà H thiếu ông Đ để cản trở việc thỏa thuận chuyển nhượng. Cũng trong khoảng thời gian này đối với số vàng vay 50 chỉ 24k, khi vợ chồng ông Tr – bà H nợ ông Đ đều có chữ ký bà H – ông Tr, ông Tr thừa nhận nợ chung (đã trả xong), vì giao dịch này diễn ra một cách công khai giữa vợ chồng ông Tr với ông Đ, nhưng đối với tờ thể chấp bà H ký vay ông Đ 170 chỉ vàng 24k thì ông Đ khai không biết có phải chữ ký ông Tr hay không, vì khi vay và nhận vàng không có mặt ông Tr (giám định kết luận không giám định được chữ ký của ông Tr trong tờ thể chấp này). Vụ việc tranh chấp đưa đến xã hòa giải chỉ có bà H (không có mặt ông Tr), điều đo cho thấy khoản nợ 170 chỉ vàng 24k này chỉ được diễn ra giữa bà H và ông Đ. Hơn nữa, khoản vàng 80 chỉ trước đó cộng với 90 chỉ như ông Đ khai nhưng cũng không có biên nhận gì và ông Tr cũng không hay biết về việc giao dịch giữa bà H với ông Đ trong suốt quá trình giao dịch vay vàng chỉ diễn ra giữa bà H – ông Đ, từ đó không thể ràng buộc trách nhiệm liên đới của ông Tr đối với khoản vay 170 chỉ vàng này.

[8]Liên quan đến khoản vàng bà H nợ ông Đ 170 chỉ, chữ ký ông Tr không giám định được, chữ ký của bà H trên tài liệu tờ thể chấp (bút lục số 06) chưa được giám định. Song, mặc dù chữ ký trên tờ thể chấp chưa giám định được, nhưng sau khi tranh chấp tại xã, bà H đã bỏ địa phương đi, đến khi Tòa án thụ lý vụ án bà không tham gia tố tụng, điều này thể hiện bà H đã cố tình trốn tránh nghĩa vụ sau khi thực hiện giao dịch vay vàng của ông Đ. Vì vậy việc kết luận bà H nợ riêng ông Đ là có cơ sở, điều này cũng phù hợp với nội dung biên bản hòa giải tại xã, bà H đã nhận khoản nợ 170 chỉ vàng 24k này (bút lục số 13). Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ông Đ cung cấp không xác định bà H có ký hay không (không giám định được chữ ký của bà H); bà H bỏ đi hơn 01 năm hợp đồng mới mang ra UBND xã Quách Phẩm chứng thực, cơ quan chứng thực đã thực hiện không đúng trình tự quy định, đồng thời đất là tài sản chung của ông Tr – bà H nhưng cũng không có chữ ký của ông Tr. Vì vậy, giao dịch này đã vi phạm nguyên tắc về tính trung thực, trình tự thủ tục khi giao kết hợp đồng theo của quy định Bộ luật dân sự 1995. Từ đó, cần tuyên hủy hợp đồng này là phù hợp. Do ông Tr đang sử dụng đất và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đặt ra trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của ông Đ. Đối với việc thỏa thuận chuyển vàng vay 170 chỉ sang tiền thanh toán khi chuyển nhượng đất, còn hợp đồng vay vàng và thể chấp ông Đ không đặt ra tranh chấp; ông Đ chỉ đòi lại số vàng 170 chỉ và yêu cầu bồi thường thiệt hại, như vậy xét bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ 170 chỉ vàng 24k là phù hợp.

[9]Từ đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ về yêu cầu bà H hoàn trả đối với khoản vàng 170 chỉ 24k. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ buộc ông Tr và bà H cùng liên đới trả 170 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại 105,75 chỉ vàng 24k. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tr.

[10]Bản án sơ thẩm tuyên xử tranh chấp giữa ông Đ với ông Tr – bà H là không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự Võ Văn Ng, Võ Thị H1, Phạm Thị L1, Chi cục thi hành án huyện Đầm Dơi, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản, nên các đương sự không đặt ra kháng cáo, từ đó cấp xử phúc thẩm không xem xét.

[11] Tại phiên tòa, vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Vì

luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo và sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[12]Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Bá Tr, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[13]Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đ không phải chịu, ông Đ đã dự nộp 2.000.000 đồng, buộc bà H phải hoàn trả cho ông Đ là phù hợp.

[14]Về án phí:Án phí dân sự sơ thẩm, Ông Đ và bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.Giá vàng cấp sơ thẩm xác định là 3.660.000 đồng/chỉ vàng 24k.Ông Đ không được chấp nhận khoản yêu cầu bồi thường là $105,75 \text{ chỉ vàng } 24k \times 3.660.000 \text{ đồng} = 387.045.000 \text{ đồng} \times 5\% = 19.352.000 \text{ đồng}$. Ông Đ có nộp 02 lần tiền tạm ứng án phí 7.845.000đ, theo biên lai số 0016840 ngày 07/9/2015 và số tiền 7.845.000đ, theo biên lai số 0016853 ngày 23/9/2015, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được đối trừ và nộp tiếp số tiền còn lại là 3.662.000 đồng. Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số vàng $170 \text{ chỉ vàng } 24k \times 3.660.000 \text{ đồng} = 622.200.000 \text{ đồng} \times 5\% + 4\% \text{ phần vượt } 400.000.000 \text{ đồng} = 28.888.000 \text{ đồng}$ (chưa nộp).Án phí phúc thẩm, ông Tr không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

[15] Xét việc xét xử vắng mặt bà H, các đương sự khác trong vụ án đã được thực hiện đúng trình tự luật định.

[16]Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Thái Bá Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Võ Minh Đ ghi ngày 10.01.2003, Ủy ban nhân dân xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi xác nhận ngày 01.3.2004 (do ông Võ Minh Đ cung cấp).

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Võ Minh Đ số vàng 170 chỉ (một trăm bảy mươi) chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh Đ buộc trách nhiệm liên đới của ông Thái Bá Tr và bà Nguyễn Thị H bồi thường 105,75(một trăm lẻ năm phẩy bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Đ không phải chịu, ông Đ đã dự nộp 2.000.000 đồng, buộc bà H phải hoàn trả cho ông Đ.

Kể từ ngày ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H không thi hành khoản tiền nêu trên, thì còn phải chịu thêm lãi xuất phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Đ phải chịu 19.352.000 đồng, ông Đ đã dự nộp 02 lần tiền tạm ứng án phí 7.845.000đ, theo biên lai số 0016840 ngày 07/9/2015 và số tiền 7.845.000đ, theo biên lai số 0016853 ngày 23/9/2015, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được đối trừ và nộp tiếp số tiền còn lại là 3.662.000 đồng.

Bà H phải chịu án phí là 28.888.000 đồng (chưa nộp).

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Thái Bá Tr không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009738, ngày 02.4.2018 được hoàn lại.

Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út