TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2018/DS-PT
Ngày 19 - 01 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 242D/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Chúc L1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 01, đường T, khóm 3, phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 10 năm 2017) (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Ong P1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Anh Cao Thế L2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 48, Lô 10, đường B, khóm 2, phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

Chị Nguyễn Thị Mỹ P2 (P3), sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P2 (P3): Anh Cao Thế L2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 48, Lô 10, đường B, khóm 2, phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 01 năm 2017) (có mặt).

Em Ong Mỹ N1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Em Ong Thảo N2, sinh năm 2011 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Ong Mỹ N1, em Ong Thảo N2: Anh Ong P1, sinh năm 1980, chị Nguyễn Thị Mỹ P2 (P3), sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (chị P3 có mặt, anh P1 vắng mặt).

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 12, đường T, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trần Q, sinh năm 1952 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân N3.

Địa chỉ: Số 31, đường Phan Ngọc H, khóm 2, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Q: Chị Trần Tuyết H2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 31, đường Phan Ngọc H, khóm 2, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2017) (có mặt).

Anh Cao Hoàng V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 242D/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Hoàng V: Anh Huỳnh Thanh L3, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp X, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 10 năm 2017) (có mặt).

Ông Phan Văn S, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 242A/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, khóm 7, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ H1, bị đơn anh Ong P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 180m^2 tọa lạc tại xã H, thị xã B (nay là phường N, thành phố B) là của ông Nguyễn Văn Đ (ông nội của chị H1, đã chết năm 2009) cho chị vào năm 2000, đến ngày 05 tháng 01 năm 2004 hộ chị Nguyễn Thị Mỹ H1 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180m^2, thửa số 1257, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, thị xã B. Năm 2004, chị xin phép xây dựng và xây cất 02 căn nhà cấp IV liền kề lên phần đất ông nội cho, với mục đích sau này cho con của chị sinh sống, gia đình chị sinh sống trên nhà số 242D/1, còn lại căn nhà số 242/1 thì sau khi cây cất xong bỏ trống. Năm 2005, em ruột chị là chị Nguyễn Thị Mỹ P2 kết hôn với anh Ong P1 nhưng không có nhà sinh sống nên chị có cho chị P2 và anh P1 mượn căn nhà số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B cặp bên căn nhà của chị để sinh sống, do chị em trong gia đình nên không có làm giấy tờ gì về việc cho mượn ở. Đến năm 2008, cậu ruột của anh P1 bảo lãnh anh P1 đi du lịch và lao động ở nước Úc nhưng lúc đó anh P1 không có tài sản, không có đứng tên trong sổ hộ khẩu nên không thể làm thủ tục xuất cảnh được, anh P1 có yêu cầu chị cho đứng tên chủ hộ khẩu nhà số 242/1 và nhờ chuyển nhượng lại diện tích đất 90m^2 để anh P1 làm thủ tục xuất cảnh đi Úc, chị đồng ý việc này với anh P1. Ngày 21 tháng 7 năm 2008, chị và anh P1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo hợp đồng thì chị chuyển nhượng cho anh P1 diện tích 90m^2 nằm trong diện tích đất 180m^2 mà chị đã được cấp giấy nêu trên, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Năm 2009 (khoảng tháng 02), anh P1 xuất cảnh đi Úc, sau đó được 03 tháng thì quay về Việt Nam. Năm 2016, anh P1 có nợ tiền của ông Trần Q và phải thi hành án khoản nợ này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Q, quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của anh P1 là diện tích đất 90m^2 mà chị đã cho anh P1 mượn trước đây. Nay chị yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị với anh P1 và đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố B vào ngày 21 tháng 7 năm 2008, chị H1 yêu cầu vợ chồng chị P2 và anh P1 phải có nghĩa vụ trả lại cho chị căn nhà số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho anh P1 ngày 09 tháng 9 năm 2008. Ngoài ra, chị yêu cầu anh P1 và chị P2 trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý theo đo đạc thực tế là 165,30m^2 là bao gồm cả phần trước nhà (trong mái hiên), lộ giới quy hoạch và phần đất trống phía sau căn nhà mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh Ong P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Mỹ P2 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Cao Thế L2 thống nhất trình bày: Anh P1 và chị P2 kết hôn từ năm 2005, sau khi kết hôn thì vợ chồng anh chị có mượn căn nhà của chị vợ anh P1 là chị Nguyễn Thị Mỹ H1 để sinh sống, khi mượn không có làm giấy tờ gì do người quen trong gia đình. Đến năm 2008, cậu ruột của anh P1 là Lưu Hán K có bảo lãnh cho anh đi du lịch và lao động ở nước Úc, ông K có thuê người làm thủ tục để nhập cảnh nhưng lúc đó anh không có tài sản gì, ông K có nói với anh phến là thủ tục để nhập cảnh ở Australia thì cần phải có tài sản mới được nhập cảnh, sau đó anh P1 mới nói với chị H1 về việc mượn đứng tên tài sản của chị H1 để được đi xuất cảnh, chị H1 cũng đồng ý. Đến ngày 21 tháng 7 năm 2008, anh P1 và chị H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích la 90m^2, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường N, thị xã B. Ngày 09 tháng 9 năm 2008, anh P1 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 với diện tích 90m^2, thửa số 1470, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đ, phường N, thị xã B. Đến khoảng tháng 02 năm 2009, anh P1 xuất cảnh đi Australia, sau 03 tháng thì anh trở về Việt Nam và từ đó đến nay thì anh P1 không có xuất cảnh lần nào nữa. Nhà số 242/1, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B là vợ chồng anh mượn của chị H1 để sinh sống, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chị H1 chỉ là hình thức để hợp thức hóa thủ tục cho anh đi xuất cảnh ở Australia chứ thực tế anh P1 không có chuyển nhượng đất của chị H1, anh cũng không có trả tiền chuyển nhượng cho chị H1. Nay chị H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh P1 và chị H1 ngày 21 tháng 7 năm 2008, yêu cầu giao trả lại căn nhà số 242/1 mà vợ chồng anh chị sinh sống và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh P1 thì anh P1 và chị P2 đồng ý.

Chị Trần Tuyết H2 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Q – Chủ Doanh nghiệp tư nhân N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh Ong P1 có nợ tiền của ông Trần Q với số tiền 1.468.041.000 đồng, sự việc này đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2016/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, theo quyết định thì anh Phến có nghĩa vụ trả cho Doanh nghiệp tư nhân N3 do ông Q làm chủ với số tiền 1.468.041.000 đồng, chia ra trả 02 lần, lần 01 vào ngày 19 tháng 10 năm 2016 sẽ trả số tiền 821.552.444 đồng; lần 02 trả vào ngày 19 tháng 11 năm 2016 với số tiền 821.552.444 đồng, nhưng sau đó anh P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Q có làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B để yêu cầu thi hành án số nợ của anh P1, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định số 49/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 10 năm 2016, trước đó Cơ quan thi hành án đã có ngăn chặn việc anh P1 chuyển dịch tài sản cho người khác là ông Nguyễn Văn T là ba vợ của anh P1. Sau khi Cơ quan Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của anh P1 và thông báo về việc cưỡng chế thi hành án thì chị Nguyễn Thị Mỹ H1 là chị vợ của anh P1 có nộp đơn yêu cầu ngăn chặn việc thi hành án đến Viện kiểm sát nhân dân thành phố B. Đối với việc chị H1 yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H1 và anh P1, yêu cầu vợ chồng anh P1 trả lại căn nhà số 242/1 C, khóm Đ, phường N, thành phố B là nhằm để tẩu tán tài của anh P1, anh P1 có mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Q, ông Q không đồng ý với yêu cầu nào của chị H1 đối với anh P1 và chị P2. Từ lúc cho mượn nhà vào năm 2005 đến khi có quyết định thi hành án thì chị H1 lại không yêu cầu đòi lại nhà; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện năm 2008, đến năm 2009 thì anh P1 xuất cảnh và 03 tháng sau đã quay về nhưng đến nay chị H1 mới nộp đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong quá trình giải quyết vụ kiện tranh chấp nợ giữa ông Q và anh P1 thì anh P1 lại làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng đã bị ngăn chặn lại; từ đó cho thấy hành vi của anh P1 là nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ đối với ông Q.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B ông Lưu Hoàng L4 trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ tranh chấp đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S trình bày: Phần đất của chị Hồng trước đây đã đắp nền nối liền đất của chị H1 với đất của ông thì trước giờ là của chị H1 và chị H1 đã xây dựng công trình trên đó. Ông xác định phần đất này là của chị H1 không liên quan đến ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì em Ong Mỹ N1, em Ong Thảo N2 anh Cao Hoàng V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không gửi bản trình bày ý kiến.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256, Điều 689 Điều 694 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 166, Điều 500, điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21 tháng 7 năm 2008 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Cao Hoàng V với anh Ong P1 vô hiệu.

2. Giao diện tích đất 165,30m^2 có cấu trúc căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 242/1 đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2 được quyền sở hữu, sử dụng.

Diện tích đất có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất của ông Phan Văn S có số đo 4,50m.

+ Hướng Tây giáp với đường C có số đo 4,26m.

+ Hướng Bắc giáp với nhà đất của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 có số đo 9,31m + 20m + 7,67m.

+ Hướng Nam giáp với nhà đất của ông Nguyễn Văn H3 có số đo 9,33m + 20m + 7,64m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 3 năm 2017 và bản vẽ ngày 28 tháng 4 năm 2017).

3. Buộc anh Ong P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P2 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ H1 số tiền 366.897.120 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 đối với giấy chứng nhận số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 09 tháng 9 năm 2008 cho anh Ong P1.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu 780.000đ (Bảy trăm tám mươi ngàn đồng). Chị H1 đã nộp và chi xong.

6. Về án phí sơ thẩm: Anh Ong P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P2 phải nộp 18.344.856 đồng.

Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007156 ngày 30 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B nay được chuyển thu án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án và hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 10 năm 2017, bị đơn anh Ong P1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đánh giá, xem xét toàn diện chứng cứ, tài liệu để làm sáng tỏ sự thật của vụ án.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Mỹ P2 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do chị không có việc mua bán phần đất 90m^2 cũng như nhà ở và đất ở của chị Nguyễn Thị Mỹ H1.

Ngày 18 tháng 10 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Hoàng V kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Ong P1 phải trả lại nhà và đất ở cho gia đình anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Mỹ H1, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Cao Hoàng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Đ (ông nội chị H1) cho chị H1 vào năm 2000. Năm 2004 chị H1 được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2008 chị H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P1 và anh P1 đã được cấp quyền sử dụng đất, phần đất lộ giới và sau hậu liền kề với phần đất anh P1 nhận chuyển nhượng của chị H1 thì anh P1 thừa nhận thuộc quyền sử dụng của chị H1, đây là tình tiết không phải chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về nội dung: Qua đo đạc, thẩm định thực tế và mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu thì phần đất các bên tranh chấp có diện tích là 165,30m^2 (anh Ong P được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 90m^2 tại thửa 1470, tờ bản đồ số 05). Trong đó gồm 03 phần: Diện tích nằm trong lộ giới quy hoạch là 40,8m^2, phần diện tích được cấp giấy chứng nhận là 90m^2, phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là 34,5m^2; Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 3 năm 2017 thể hiện trên phần đất có căn nhà số 242/1 và các công trình khác, đất tại đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do anh P1, chị P2, em Thảo N và em Mỹ N2 đang quản lý, sử dụng. Mặc dù các bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 90m^2, nhưng hiện tại anh P1 sử dụng toàn bộ phần đất với diện tích 165,30m^2 liền mảnh đất này và các công trình trên đất, anh P1 thừa nhận nguồn gốc đất của chị H1 nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3] Ngày 21 tháng 7 năm 2008 giữa anh P1 với vợ chồng chị H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90m^2 tại thửa số 1257, tờ bản đồ số 05 với số tiền là 100.000.000 đồng. Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường N, thị xã B. Đến ngày 09 tháng 9 năm 2008, anh P1 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 với diện tích 90m^2 đất ở, thửa số 1470, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khóm Đ, phường N, thị xã B, tỉnh Bạc Liêu. Do hiện nay tài sản này đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ra quyết định cưỡng chế kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Q

theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2016/ST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21 tháng 7 năm 2008 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Cao Hoàng V với anh Ong P1, với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo để anh P1 hợp thức thủ tục xuất cảnh sang nước Úc (Australia). Hội đồng xét xử xem xét nguồn gốc đất và tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị H1 xác định chị được ông nội (là ông Đ) cho quyền sử dụng đất tranh chấp từ năm 2000, đến năm 2003 chị mới kết hôn với anh Cao Hoàng V. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 43, Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp này là tài sản riêng của chị H1, đến thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P1 thì chị H1 chưa có văn bản chuyển quyền sử dụng đất này thành quyền sử dụng đất chung của vợ chồng theo quy định tại điểm h khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai. Do đó, chị Hồng được quyền giao dịch đối với diện tích đất này mà không cần sự đồng ý của anh V.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21 tháng 7 năm 2008 được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân phường N là đúng quy định. Chị H1 yêu cầu hủy hợp đồng trên và anh P1 cũng đồng ý với yêu cầu của chị H1 do nội dung của việc chuyển nhượng này chỉ là hình thức cho anh P1 đứng tên bất động sản nhằm đủ điều kiện để được xuất cảnh nước ngoài. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21 tháng 7 năm 2008 được chứng thực ngày 24 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân phường N là đúng theo quy định tại Điều 689, Điều 694, Điều 698, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có căn cứ hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị H1 và anh P1.

[7] Người khởi kiện cho rằng hợp đồng được lập nhằm để cho anh P1 được đi Australia (Úc) theo diện thị thực 600. Theo Công văn số 539/PA72 ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh – Công an tỉnh Bạc Liêu cho biết điều kiện để một công dân được cấp hộ chiếu phổ thông ở trong nước theo quy định tại Điểu a khoản 3 Điều 15 của Nghị định 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ chỉ bao gồm: Tờ khai đề nghị cấp hộ chiếu phổ thông theo mẫu quy định, khi nộp hồ sơ phải xuất trình giấy chứng minh nhân dân của người đề nghị cấp hộ chiếu còn giá trị đối chiếu. Khi công dân Việt Nam được cấp hộ chiếu thì được xuất cảnh, nhập cảnh qua các cửa khẩu của Việt nam với nhiều mục đích như: Du lịch, thăm nhân nhân hoặc mục đích khác. Cho nên, hồ sơ xin thị thực đi thăm Úc (diện 600) của anh P1 cần có tên bất động sản là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Mặc khác, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam được xem xét theo pháp luật Việt Nam và tuân thủ theo quy định về hình thức và nội dung của pháp luật Việt Nam, không liên quan đến việc xuất cảnh hay quy định của nước ngoài.

[8] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2016/ST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thì anh P1 có nợ của ông Trần Q – Chủ doanh nghiệp tư nhân N3. Tiếp đó, ngày 19 tháng 6 năm 2016, anh Phến lại ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là cha ruột của chị H1 và là cha vợ của anh P1, thì bị cơ quan thi hành án ngăn chặn nên không thực hiện được. Việc anh Phến cùng thống nhất tài sản trên là của chị H1 mà lại đem tài sản trên tặng cho lại ông T là chưa đúng quy định của pháp luật và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng là nhằm mục đích tẩu tán tài sản trả nợ. Do đo, Tòa án sơ thẩm không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

[9] Đối với diện tích 34,5m^2 đất nằm phía sau giáp đất ông Phan Văn S. Chị H1, anh P1 và ông S đều thống nhất cho rằng phần đất này là của chị H1, chị H1 sử dụng đến năm 2005 cho chị P2 và anh P1 mượn, đến năm 2008 thì làm hợp đồng chuyển nhượng 90m^2, nhưng trên thực tế đã giao luôn phần đất này cho anh P1, chị P2 sử dụng. Xét thấy, chị P2 và anh P1 đã sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay nên công nhận cho anh P1, chị P2 tiếp tục sử dụng và buộc anh P1, chị P2 phải trả giá trị đất cho chị H1 theo biên bản định giá tài sản ngày 07 tháng 3 năm 2017 là phù hợp.

[10] Xét yêu cầu trả nhà, đất của chị H1 đối với anh P1, chị P2 thấy rằng: Chị H1 xác định năm 2004 chị có xin giấy phép xây dựng hai căn nhà liền kề nhau và chị cũng cung cấp chứng cứ là giấy phép xây dựng do chị H1 đứng tên. Đến năm 2005, chị cho vợ chồng anh P1 và chị P2 ở trên căn nhà đang tranh chấp như hiện nay. Anh P1 và chị P2 thống nhất theo lời trình bày của chị H1. Như vậy, từ năm 2005 chị H1, anh P1 và chị P2 đều biết có căn nhà tồn tại trên diện tích mà các bên tranh chấp và thực tế thì gia đình của anh P1, chị P2 ở từ năm 2005 cho đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ở ổn định cho đến ngày chị H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 30 tháng 11 năm 2016). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh P1 và chị P2 tiếp tục sử dụng đồng thời anh P1, chị P2 có trách nhiệm trả giá trị căn nhà cho chị H1 theo biên bản định giá tài sản ngày 07 tháng 3 năm 2017 là phù hợp.

[11] Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P1 là đúng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 09 tháng 9 năm 2008 cho anh Ong P1.

[12] Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Hoàng V cho rằng anh không có ký tên để giao dịch hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ H1 vào ngày 05 tháng 01 năm 2004 với diện tích là 180m^2 đất ở. Theo Sổ hộ khẩu số 26070 chủ hộ Nguyễn Thị Mỹ H1 thì anh V được chuyển đến từ ngày 15 tháng 11 năm 2006, nơi thường trú trước khi chuyển đến là ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Như vậy, khi cấp quyền sử dụng đất trên cho hộ Nguyễn Thị Mỹ H1 vào năm 2004 thì anh V không chung hộ khẩu với chị H1. Hơn nữa, theo quy định của pháp luật và nhận định nêu trên thì quyền sử dụng đất

là tài sản riêng của chị H1, anh V không có quyền định đoạt đối với diện tích đất này. Cho nên, Tòa án sơ thẩm không giám định chữ ký của anh V trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V như đã phân tích.

[13] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu 780.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 không được chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị H1 phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Anh Ong P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ H1 bị buộc nghĩa vụ trả giá trị nhà đất nên phải chịu án phí trên số tiền 366.897.120 đồng x 5% = 18.344.856 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 256, 689, 694 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 29 Luật Tố tụng Hành chính năm 2010; Nghị quyết số 104/2015/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2015 về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21 tháng 7 năm 2008 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Cao Hoàng V với anh Ong P vô hiệu.

2. Giao diện tích đất 165,30m^2 có cấu trúc căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 242/1 đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2 được quyền sở hữu, sử dụng.

Diện tích đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp với phần đất của ông Phan Văn S có số đo 4,50m.

Hướng Tây giáp với đường C có số đo 4,26m.

Hướng Bắc giáp với nhà đất của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 có số đo 9,31m + 20m + 7,67m.

Hướng Nam giáp với nhà đất của ông Nguyễn Văn H3 có số đo 9,33m + 20m + 7,64m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 3 năm 2017 và bản vẽ ngày 28 tháng 4 năm 2017).

3. Buộc anh Ong P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P2 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ H1 số tiền 366.897.120 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Mỹ H1 đối với giấy chứng nhận số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 09 tháng 9 năm 2008 cho anh Ong P1.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu 780.000 đồng. Chị H1 đã nộp và chi xong.

6. Về án phí :

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Ong P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P2 cùng phải chịu 18.344.856 đồng và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

6.2 Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu 200.000 đồng. Chị H1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0007156 ngày 30 tháng 11 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

6.3 Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Mỹ H1, anh Ong P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P2, anh Cao Hoàng V mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Chị H1, anh P1, chị P2, anh V mỗi người đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0007718 ngày 11 tháng 10 năm 2017, số 0007707 ngày 10 tháng 10 năm 2017, số 0007675 ngày 28 tháng 9 năm 2017, số 0007752 ngày 19 tháng 10 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa chịu trả các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. 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 thỏa 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, 7 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, Tổ HCTP.

LÊ THANH HÙNG