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

Bản án số: **47**/2017/DS-ST
Ngày 27 tháng 9 năm 2017
V/v tranh chấp 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 THÀNH PHỐ B, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà **Khưu Liên Dung** - Nguyên cán bộ Hội LHPNVN thành phố B.

2- Bà **Lâm Thị Nguyệt Hồ** - Chủ tịch Hội LHPNVN phường A, thành phố B.

Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Văn Kép** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2016/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp "Liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2017/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **NTMH**, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Anh **OP**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **NTMP**, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P, anh OP: Anh **CTL**, sinh năm 1978; Địa chỉ: khóm C, phường D, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2017) (Có mặt).

2. Em **OMN**, sinh năm 2007 (Vắng mặt).

3. Em **OTN**, sinh năm 2011 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Anh **OP** là cha ruột và chị **NTMP** là mẹ ruột (Chị NTMP có mặt, anh OP vắng mặt).

4. **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu**.

Địa chỉ: khóm E, phường F, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông **LHL** - Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt).

5. Ông **TQ**, sinh năm 1952 - Chủ DNTNN.

Địa chỉ: phường F, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền: Chị **TTH**, sinh năm 1978. Địa chỉ: khóm G, phường F, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2017) (Có mặt).

6. Anh **CHV**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

7. Ông **PVS**, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

8. **Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu**.

Địa chỉ: khóm H, phường I, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông **LVT** - Chức vụ: Phó Cục trưởng Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bạc Liêu, phụ trách Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố B (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại "Đơn khởi kiện" ngày 21/11/2016, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay, chị NTMH là nguyên đơn trong vụ kiện trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 180m^2 tọa lạc tại xã B, thị xã B (nay là phường B, thành phố B) là của ông nội của chị là ông NVĐ (đã chết năm 2009) cho chị vào năm 2000, đến ngày 05/01/2004 hộ chị NTMH được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180m^2; thửa 1257; tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại xã B, thị xã B (nay là phường B, thành phố B). Năm 2004, chị xin phép xây dựng và xây cất 02 căn nhà cấp IV liền kề lên phần đất ông nội cho, cất 02 căn nhằm mục đích sau này cho con của chị sinh sống, gia đình chị sinh sống trên nhà số 242D/1, còn lại căn 242/1 thì sau khi xây cất xong bỏ trống. Năm 2005, em ruột của chị là NTMP kết hôn với OP nhưng không có nhà sinh sống nên chị có cho P và OP mượn căn nhà số 242/1 khóm A, phường B, 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 OP bảo lãnh cho OP đi du lịch và lao động ở nước Úc nhưng lúc đó OP không có tài sản, không có đứng tên trong hộ khẩu nên không thể làm thủ tục xuất cảnh đi du lịch và lao động ở Úc được, OP có nói với chị về việc này, OP 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 OP làm thủ tục xuất cảnh đi Úc, chị cũng đồng ý việc này với anh OP. Ngày 21/7/2008, chị và anh OP có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo hợp đồng thì chị đồng ý chuyển nhượng cho anh OP diện tích đất 90m^2 nằm trong tổng số 180m^2 mà chị đã được cấp giấy nêu trên, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng. Năm 2009 (khoảng tháng 02), OP xuất cảnh đi Úc, sau đó được 03 tháng thì quay về Việt Nam. Năm 2016, OP có nợ tiền của ông TQ 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 TQ, quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của OP là diện tích đất 90m^2 mà chị đã cho anh OP mượn trước đây nên chị nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh OP để lấy lại tài sản mà chị đã cho

OP và P mượn; mặt khác lộ CVL hiện nay đang mở rộng nên chị muốn lấy lại tài sản để sửa chữa xây dựng lại trại lưới. Nhà đất 242/1 khóm A, phường B, thành phố B là của chị, vợ chồng OP và P mượn để ở, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 90m^2 cho OP chỉ là hợp thức hóa thủ tục cho OP xuất cảnh đi Australia chứ thực tế chị không có chuyển nhượng tài sản gì cho OP, chị cũng không có nhận tiền chuyển nhượng gì từ anh OP nên nay chị yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị với anh OP và đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B, thành phố B vào ngày 21/7/2008; chị H yêu cầu vợ chồng NTMP và OP phải có nghĩa vụ trả lại cho chị căn nhà số 242/1 khóm A, phường B, thành phố B; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho OP ngày 09/9/2008. Ngoài ra chị yêu cầu anh OP và chị P trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý theo đo đạc thực tế là 165,30m^2 là bao gồm cả phần phía 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.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 23/5/2015, anh OP là bị đơn và chị NTMP là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng trình bày: Anh và NTMP kết hôn năm 2005, sau khi kết hôn thì vợ chồng anh có mượn căn nhà của chị vợ là chị NTMH để sinh sống, khi mượn không có làm giấy tờ gì do người quen trong gia đình. Đến năm 2008, cậu ruột của anh là LHK có bảo lãnh cho anh đi du lịch và lao động ở nước Úc, cậu của anh có thuê người làm thủ tục cho anh xuất cảnh nhưng lúc đó anh không có tài sản gì, ông K có nói với anh là thủ tục để nhập cảnh ở Australia thì cần phải có tài sản thì mới được nhập cảnh, sau đó anh mới về nói với chị H về việc mượn đứng tên tài sản của chị H để được đi xuất cảnh, chị H cũng đồng ý. Đến ngày 21/7/2008, anh và chị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 90m^2, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B, thị xã B. Ngày 09/9/2008, anh 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 A, phường B, thị xã B. Đến khoảng tháng 02 năm 2009, anh xuất cảnh đi Australia, sau 03 tháng thì anh trở về Việt Nam cho đến nay, từ thời gian đó cho đến nay thì anh không có xuất cảnh lần nào nữa. Nhà số 242/1 khóm A, phường B, thành phố B là vợ chồng anh mượn của chị vợ là chị H để sinh sống, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chị H chỉ là hình thức và để hợp thức hóa thủ tục cho anh đi xuất cảnh ở Australia chứ thực tế anh không có chuyển nhượng đất gì của chị H, anh cũng không có trả tiền chuyển nhượng gì cho chị H. Nay chị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh và chị H ngày 21/7/2008, 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 thì anh OP và chị P đồng ý với các yêu cầu của chị H với lý do như anh và chị P đã trình bày ở trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2017 và tại phiên tòa hôm nay, anh CTL là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh OP và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị NTMP trình bày: Thống nhất với lời khai, ý kiến của OP và P ngày 23/5/2017. Phần đất thực tế mà OP nhận lúc ký hợp đồng chuyển nhượng là nhiều

hơn so với giấy chứng nhận được cấp, vì bao gồm cả nhà mà H đã cất năm 2003 và cả phần mương mà H đã đắp nền liền kề phía sau, đúng như Tòa án đã thẩm định ngày 07/3/2017. OP xuất cảnh đi nước ngoài nhiều lần, chứ không phải một lần như OP đã trình bày. Nay, anh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh OP và chị H ngày 21/7/2008, đồng ý giao trả lại căn nhà số 242/1 mà vợ chồng anh OP, chị H đang sinh sống và đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh OP.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 23/5/2017, chị TTH là đại diện theo ủy quyền của ông TQ – Chủ DNTNN là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: OP có nợ tiền của ông TQ 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 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, theo quyết định thì anh OP có nghĩa vụ trả cho DNTNN do ông TQ làm chủ với số tiền 1.468.041.000 đồng, chia ra trả 02 lần, lần 01 vào ngày 19/10/2016 sẽ trả số tiền 821.552.444 đồng; lần 02 trả vào ngày 19/11/2016 với số tiền 821.552.444 đồng nhưng sau đó anh OP không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông TQ. Sau đó ông TQ có làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B để yêu cầu thi hành án số nợ của anh OP, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định số 49/QĐ-CCTHADS ngày 24/10/2016, trước đó Cơ quan thi hành án đã có ngăn chặn việc anh OP chuyển dịch tài sản cho người khác là ông NVT là ba vợ của anh OP. Sau khi Cơ quan Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của anh OP và thông báo về việc cưỡng chế thi hành án thì chị NTMH là chị vợ của anh OP có nộp đơn yêu cầu ngăn chặn việc Thi hành án đến Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sự việc này do cơ quan thi hành án thông báo lại cho ông TQ biết, ngoài ra cơ quan thi hành án còn thông báo cho ông TQ biết việc chị H nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố B để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh OP. Đối với việc chị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh OP, yêu cầu vợ chồng anh OP trả lại căn nhà số 242/1 khóm A, phường B, thành phố B là nhằm để tẩu tán tài của anh OP, anh OP có mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông TQ, ông TQ không đồng ý với yêu cầu nào của chị H đối với anh OP và chị P. Từ lúc cho mượn nhà vào năm 2005 đến khi có quyết định thi hành án thì chị H lại không yêu cầu đòi lại nhà; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện năm 2008, đến năm 2009 thì anh OP xuất cảnh và 03 tháng sau đã quay về nhưng đến nay chị H 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 TQ và anh OP thì anh OP lại làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NVT nhưng đã bị ngăn chặn lại; từ đó cho thấy hành vi của anh OP là nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ đối với ông TQ.

Tại văn bản ngày 05/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố B do ông LHL - Chủ tịch làm đại diện là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vụ tranh chấp đúng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấp lời khai ngày 26/9/2017 đối với ông PVS là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Phần đất mà H trước đây đã đắp nền nối liền đất của H được cấp giấy chứng nhận quyền với đất của ông thì trước giờ là của H và H đã xây dựng công trình trên đó. Ông S xác định phần đất này là của H, không liên quan đến ông.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho OMN, OTN, anh CHV là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng OMN, OTN, anh CHV vắng mặt không lý do, không gửi bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì. Đề nghị Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp "Liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng chị NTMH, anh CHV với anh OP được chứng thực của Ủy ban nhân dân phường B là hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu của chị H về yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu giao trả nhà đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng chỉ có 90m^2, nhưng thực tế đất chuyển nhượng nhiều hơn và không có chuyển nhượng nhà trên đất nên đề công nhận phần đất dư và nhà trên đất cho anh OP, anh OP phải trả giá trị nhà và phần đất dư theo biên bản định giá của Hội đồng định giá là 366.897.120 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi Tòa án thụ lý vụ án ngày 30/11/2016, xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nhưng trong quá trình chuẩn bị xét xử, qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ các bên cung cấp thể hiện việc phát sinh tranh chấp giữa các bên xuất phát từ việc tài sản tranh chấp bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết là "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" theo quy định tại Khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về dân sự, bị đơn là anh OP và tài sản là bất động sản có cùng địa chỉ tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* Về nội dung vụ án:

[3] Chị NTMH và anh OP đều thống nhất có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2008 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B ngày 24/7/2008, ngoài ra hợp đồng còn có chồng của chị H là anh CHV ký tên vào. Nay, chị H, anh OP cùng thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định trên thực tế chị H, anh OP có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90m^2 thuộc thửa 1257, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại khóm A, phường B là có thật, chị H cung cấp bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà các bên tranh chấp có diện tích 165,30m^2 (Trong đó 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) thuộc thửa 1470, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng là đất ở đô thị được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 ngày 09/9/2008 cho anh OP. Trên phần đất có cấu trúc căn nhà tại số 242/1 khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thì theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2017 thể hiện nhà đất này đang do anh OP, chị P, em OTN và em OMN đang quản lý, sử dụng.

[5] Xét diện tích đất mà các bên tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 90m^2, nhưng đo đạc thực tế là 165,30m^2. Trong 165,30m^2 có 40,8m^2 nằm trong quy hoạch lộ giới, diện tích 34,5m^2 nằm trên phần đất của ông PVS, nhưng ông S xác định phần đất này từ lúc ông nội của H cho H thì H đã sử dụng ổn định đến nay và ông khẳng định đây là phần đất của H, chứ không phải của ông. Khi chuyển nhượng cho OP thì chị H cắt phân nữa diện tích của mình (180m^2) từ trước ra sau, bao gồm cả phần đất nằm trong lộ giới quy hoạch và cả phần đất phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế thì từ năm 2005 đến nay, anh OP, chị P là người sử dụng toàn bộ diện tích đất đúng theo biên bản thẩm định của Tòa án ngày 07/3/2017. Do đó, có đủ căn cứ xác định diện tích thực tế mà chị H chuyển nhượng cho anh OP ngày 21/7/2008 là 165,30m^2.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 21/7/2008 đúng theo mẫu quy định, và được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân phường B. Chị H yêu cầu hủy hợp đồng này với lý do chỉ cho anh OP mượn chứ không có chuyển nhượng, việc chuyển nhượng chỉ là hình thức cho anh OP đứng tên bất động sản để đủ điều kiện đi xuất cảnh nước ngoài. Hội đồng xét xử thấy rằng cả nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21/7/2008 và được chứng thực ngày 24/7/2008 tại Ủy ban nhân dân phường B là đúng theo quy định tại các Điều 689, Điều 694, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên không có căn cứ hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị H, anh OP.

Hơn nữa, chị H cho rằng cho anh OP mượn nhà đất để đứng tên nhằm mục đích đủ thủ tục để đi xuất cảnh lao động nước ngoài và đại diện theo ủy quyền của anh OP và chị P là anh CTL thống nhất theo ý kiến chị H. Căn cứ theo Công văn số 539/PA72 ngày 10/5/2017 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 Điểm a Khoản 3 Điều 15 Nghị định 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 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 thân nhân hoặc mục đích khác. Tại chứng cứ do anh CTL giao nộp ngày 24/8/2017 về việc hướng dẫn nộp hồ sơ xin thị thực lao động kết hợp với kỳ nghỉ lần một (Diện thị thực 462) dành cho Việt Nam, anh L cho rằng theo hướng dẫn này bắt buộc phải minh chứng có tài sản. Tuy nhiên, anh L, anh OP cũng không cung cấp được các chứng cứ anh OP đi lao động tại nước Úc và đã đáp ứng những điều kiện do hướng dẫn này đã liệt kê, bao gồm: Thư giới thiệu của Cục Quản lý Lao động Nước ngoài, Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội Việt Nam; các giấy tờ bằng cấp đại học; bằng chứng về khả năng thành thạo tiếng Anh;…

Theo lời trình bày của chị TTH đại diện theo ủy quyền của ông TQ-Chủ DNTNN thì năm 2016 anh OP được xác định nợ của ông TQ bằng quyết định của Tòa án đã có hiệu lực. Tiếp đó, ngày 19/6/2016 anh OP lại ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông NVT là cha ruột của chị H và là cha vợ của anh OP, thì bị cơ quan thi hành án ngăn chặn nên không thực hiện được. Việc anh OP đồng ý hủy hợp đồng thế chấp là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để không trả nợ. Hội đồng xét xử xét thấy chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh OP chấp nhận là không có cơ sở pháp lý.

Bên cạnh, tại phiên tòa anh L cho rằng khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông NVT vào ngày 19/6/2016 thì có bàn bạc các thành viên trong gia đình có cả ông NVT, anh OP và chị H, nhưng chị H không thừa nhận có việc này, ông NVT và anh OP lập hợp đồng tặng cho chị hoàn toàn không biết. Mặt khác, nếu thật sự chị H có việc cho anh OP mượn nhà đất để đứng tên thì đã có việc trả lại nhà, đất cho chị H, chứ không có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông NVT như vào ngày 19/6/2016. Cho nên không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa chị H, anh OP là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H đối với anh OP.

Ngoài ra, theo lời anh OP trình bày, khoảng tháng 02 năm 2009, anh xuất cảnh đi Australia (Úc), sau 03 tháng thì anh trở về Việt Nam cho đến nay, từ thời gian đó cho đến nay thì anh không có xuất cảnh lần nào nữa. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh OP xác định từ lúc được cấp hộ chiếu anh OP đã xuất cảnh đi nước ngoài khoảng 10 lần, chứ không phải một lần. Cũng tại Công văn số 539/PA72 ngày 10/5/2017 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh - Công an tỉnh Bạc Liêu xác định từ ngày 07/3/2008 đến ngày 10/5/2017 thì anh OP đã xuất, nhập cảnh Việt Nam 10 lần qua cửa khẩu Tân Sơn Nhất. Như vậy, lời khai của người ủy quyền và người được ủy quyền mâu thuẫn nhau, càng chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh OP là đúng thực chất, không nhằm che giấu mục đích khác như các đương sự trình bày.

[7] Đối với diện tích 34,5m^2 nằm phía sau giáp đất ông PVS. Chị H, anh OP và ông PVS đều cho rằng diện tích đất này là của chị H, chị H sử dụng đến năm 2005 thì cho P và OP mượn, đến năm 2008 thì làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ để 90m^2, nhưng trên thực tế đã giao luôn phần đất này cho anh OP, chị P sử dụng. Xét thấy, chị P và anh OP đã sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay, nên công nhận cho anh chị tiếp tục sử dụng và buộc anh OP, chị P phải trả giá trị đất cho chị H theo biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2017. Cụ thể: Anh OP và chị P phải trả cho chị H 3.350.000đ/m^2 x 34,5m^2 = 115.575.000đ.

[8] Đối với yêu cầu giao trả nhà, đất của chị H đối với anh OP, chị P, Hội đồng xét xử xét thấy: Chị H cho rằng vào năm 2004 chị có xin giấy phép xây dựng hai căn nhà liền kề nhau, chị cũng cung cấp chứng cứ là giấy phép xây dựng do chị H đứng tên. Đến năm 2005, thì cho vợ chồng OP và P ở trên căn nhà đang tranh chấp như hiện nay. Anh OP và chị P thống nhất theo lời trình bày của chị H. Như vậy, từ năm 2005 chị H, anh OP và chị P đều biết có căn nhà tồn tại trên diện tích đất mà các bên đang tranh chấp và thực tế thì gia đình của anh OP, chị P ở từ năm 2005 cho đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ở ổn định cho đến ngày chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (30/11/2016). Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/7/2008 chỉ thể hiện chuyển nhượng diện tích đất, không bao gồm giá trị nhà trên đất. Như đã phân tích trên, thì anh OP và chị P được quyền sử dụng đất, và anh chị đã sử dụng ổn định trên nhà này từ trước đến nay nên giao nhà cho anh OP và chị P tiếp tục sử dụng. Anh OP và chị P có trách nhiệm trả giá trị căn nhà cho chị H theo biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2017.

Như vậy, anh OP, chị P có trách nhiệm trả 222.881.400đ + 11.907.000 đ + 5.953.500đ + 3.526.740đ + 7.053.480đ = 251.322.120đ cho chị H.

[9] Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H, anh OP là hợp pháp, việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh OP cũng đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 09/9/20108 cho anh OP.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá: Chị NTMH phải chịu 780.000đ theo quy định tại Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[11] Về án phí:

Chị NTMH không được chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất nên chị H phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh OP và chị NTMP bị buộc nghĩa vụ trả giá trị nhà đất nên phải chịu án phí trên số tiền 366.897.120đ x 5% = 18.344.856 đồng theo quy định tại Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

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.

- Căn cứ các 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.

- Căn cứ Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu của chị NTMH về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21/7/2008 giữa chị NTMH, anh CHV với anh OP 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 khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho anh OP, chị NTMP được quyền sở hữu, sử dụng.

Diện tích đất có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất của ông PVS có số đo 4,50m.
+ Hướng Tây giáp với đường CVL có số đo 4,26m.
+ Hướng Bắc giáp với nhà đất của chị NTMH có số đo 9,31m + 20m + 7,67m.
+ Hướng Nam giáp với nhà đất của ông NVH có số đo 9,33m + 20m + 7,64m.

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

3. Buộc anh OP và chị NTMP có trách nhiệm trả cho chị NTMH số tiền 366.897.120đ (Ba trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn một trăm hai mươi đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị NTMH đối với giấy chứng nhận số AN 676384 do Ủy ban nhân dân thị xã B (Nay là thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 09/9/20108 cho anh OP.

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

6. Về án phí sơ thẩm: Anh OP và chị NTMP phải nộp 18.344.856 đồng (Mười tám triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị NTMH phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) áp phí dân sự sơ thẩm, số tiền 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007156 ngày 30/11/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B nay được chuyển thu án phí.

7. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Trong trường hợp bản án, quyết định này 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 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.

Án xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/9/2017). Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

LÊ PHAN CÔNG TRÍ

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ.