TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:139/2018/DS-PT
Ngày: 17-8-2018.
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền.

Các Thẩm phán: - Bà Đặng Thị Đồng;

- Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 17-8-2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị N, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp B, xã D, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – bà Trần Thị N: Ông Phạm Thanh Đ – Luật sư của Văn phòng luật sư Thanh Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Địa chỉ: Khu phố M, phường B Đ, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1969 và anh Lê Thanh H, sinh năm 1973; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; nơi tạm trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; chị D, anh H có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Văn D2, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ T, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; nơi tạm trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Chị Lê Thị H2, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; nơi tạm trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ trụ sở: Số 266-268, đường N, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S: Bà Nguyễn Đức Thạch D3 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D3: Anh Nguyễn Thanh B – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch huyện T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12-11-2015 và Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23-6-2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 128/2013/DSPT ngày 04-7-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì vợ chồng chị D, anh H có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 267.600.000 đồng. Bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án vào năm 2014 nhưng đến nay hị D, anh H vẫn chưa trả cho bà được số tiền nào. Vào ngày 21-02-2017 chị D và anh H đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.211,3 m^2, thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh D2, chị H2 và anh D2, chị H2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 256627, ngày 28-02-2018. Việc chị D, anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây ghi tắt là QSDĐ) như vậy nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa chị D, anh H với anh D2 và chị H2 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 256627, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh D2 và chị H2 ngày 28/02/2017.

Bị đơn – chị Nguyễn Thị Kim D trình bày:

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp, không nhằm tẩu tán tài sản vì sau khi

chuyển nhượng toàn bộ số tiền thu được (bốn trăm triệu đồng) chị dùng để trả nợ cho bà Đoàn Thị N2, không dùng tiền này vào mục đích nào khác. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn- anh Lê Thanh H trình bày:

Anh thống nhất với toàn bộ ý kiến của chị D. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn D2 trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Việc anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị D và anh H là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và hiện nay vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch T để vay tiền. Đến ngày 15-3-2018, vợ chồng anh đã trả xong khoản vay trên cho Ngân hàng, Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại, hiện anh đang giữ. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Lê Thị H2 trình bày:

Chị thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh D2. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Thanh B trình bày:

Ngày 17-3-2017, anh D2 và chị H2 có vay của Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 256627, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh D2 và chị H2 ngày 28-02-2017. Đến ngày 15-3-2018, anh D2 và chị H2 đã trả xong khoản vay trên cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D2, chị H2. Nay Ngân hàng không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05-4-2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117,122 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa bà Nguyễn Thị

Kim D, ông Lê Thanh H với anh Nguyễn Văn D2, chị Lê Thị H2 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 256627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Văn D2, chị Lê Thị H2 ngày 28-02-2017.

Về chi phí định giá tài sản: Bà Trần Thị N phải chịu 7.000.000 đồng (ghi nhận bà đã nộp và chi phí xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 13-4-2018 bà Trần Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N để nhằm đảm bảo thi hành án cho bà số tiền mà Chị D, anh H còn nợ.

Ngày 17-4-2018 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ/KNPT-VKS-DS ngày 17 tháng 4 năm 2018 với nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa bà D, ông H với anh D2, chị H2.

Tại phiên tòa: Bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo; chị D, anh H và anh D2 không đồng ý với kháng cáo của bà N; chị D, anh H xác định ngoài phần đất chuyển nhượng cho anh D2, chị H2 thì vợ chồng không còn tài sản nào khác, chỉ chuyển nhượng đất, tài sản trên đất cho vợ chồng anh D2, chị H2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 thì phải hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 21-02-2017 giữa bà D, ông H với anh D2, chị H2 bởi vì mục đích chuyển nhượng là tẩu tán tài sản, bán đất không trả nợ cho bà N trong khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, tiền chuyển nhượng trả cho bà N2, bà H3 khi chưa có bản án có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo xâm phạm quyền lợi của chủ nợ, vi phạm Điều 124 của Bộ luật Dân sự, giá chuyển nhượng không hợp lý, thấp so với giá thị trường; anh D2 cho rằng công ty định giá cao nhưng không chứng minh được định giá sai cũng không khiếu nại; khi chuyển nhượng có tài sản trên đất nhưng bà D, ông H chỉ chuyển nhượng đất, cho vợ chồng anh D2 tài sản trên đất trong khi chưa thi hành trả nợ cho bà N, không có lập văn bản về việc giao nhận tài sản chuyển nhượng. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 21-02-2017 vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà N, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu; sửa Bản án sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05-4-2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà N tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông H với anh D2, chị H2 ngày 21-02-2017 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21-02-2017 giữa chị D, anh H với anh D2, chị H2, cho rằng việc chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà, thấy rằng:

Theo Bản án Dân sự phúc thẩm số: 128/2013/DS-PT ngày 04-7-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì chị D và anh H có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 267.600.000 đồng, năm 2014 bà N đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 09-01-2017 thi hành án theo đơn yêu cầu, theo quyết định này thì chị D và anh H có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 267.600.000 đồng và tiền lãi suất. Ngày 21-02-2017, vợ chồng chị D, ông H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.211,3 m^2, thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh D2, chị H2, trong hợp đồng ghi chuyển nhượng giá 60.000.000 đồng nhưng chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng; trên đất có tài sản của vợ chồng chị D, anh H gồm: Nhà ở chính định giá 23.239.440 đồng, lò mổ bò giá 13.995.180 đồng, nhà vệ sinh giá 4.699.970 đồng, hàng rào B40 giá 4.519.416 đồng, hàng rào kẽm gai giá 3.265.056 đồng, 03 cây sanh giá 900.000 đồng. Tổng cộng là 50.619.062 đồng, nhưng hai bên chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng tài sản trên đất là không phù hợp với hiện trạng thực tế.

Tại phiên tòa, chị D và anh H xác định chỉ chuyển nhượng đất riêng tài sản trên đất cho vợ chồng anh D2, chị H2. Xét thấy, việc cho tài sản trên đất là không phù hợp bởi lẽ, vợ chồng anh H, chị D còn nợ bà N theo bản án chưa thi hành.

Từ khi chuyển nhượng đất đến nay chị D, anh H vẫn ở tại nhà, đất này, chuyển nhượng đất giá 400.000.000 đồng là thấp so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng và thấp hơn giá do Công ty thẩm định giá định là

695.299.524 đồng, người nhận chuyển nhượng là em ruột chị D. Hiện tại chị D và anh H không còn tài sản nào khác để đảm bảo trả nợ cho bà N.

Tại Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: "*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển nhượng, chuyển đổi tài sản cho người khác mà không sử dụng tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành thì tài sản đó vẫn bị kê biên*". Việc chuyển nhượng trên chị D, anh H sử dụng tiền trả cho chị N2, chị H3 khi chưa có bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa chị D, anh H với chị H2, anh D2 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với người thứ 3, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này là vô hiệu. Bà N kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có căn cứ cần chấp nhận.

[2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy cần buộc anh D2, chị H2 trả lại cho anh H, chị D diện tích đất 1.211,3 m^2, thửa 13 và tài sản trên đất của chị D, anh H trị giá 50.619.062 đồng; hai bên xác định chuyển nhượng đất thực tế là 400.000.000 đồng, vì vậy cần buộc anh H, chị D trả lại cho anh D2, chị H2 400.000.000 đồng; đối với việc anh D2 giao tiền cho chị N2, chị H3 có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với tài sản là nhà xưởng (mái che) chị D, anh H xác định là tài sản của anh D2, chị H2 định giá 89.582.164 đồng. Xét thấy, cần giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất, do đó chị D, anh H được sở hữu nhà xưởng này có trách nhiệm trả lại cho anh D2, chị H2 số tiền 89.582.164 đồng.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không nhằm tẩu tán tài sản là không phù hợp.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa chị D, anh H với chị H2, anh D2 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa chị D, anh H với anh D2, chị H2 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Về chi phí định giá: Do yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà N được chấp nhận nên chị D và anh H phải chịu toàn bộ chi phí định giá là 7.000.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng, vì vậy chị D, anh H có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền 7.000.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa, anh D2 và chị D, anh H không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng này nên ghi nhận.

[9] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho anh D2, chị H2 đứng tên ngày 28-02-2018. Xét thấy theo hồ sơ thể hiện và ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D2, chị H2 đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai, không có ai khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ này và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị D, anh H với anh D2, chị H2 nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là vô hiệu. Do đó không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp với quyết định của bản án.

[10] Do sửa án sơ thẩm nên cần tính lại người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án quy định: "*2. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo liên quan đến phần bản án phải sửa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm*". Do kháng cáo của bà N được chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 124; Điều 131; Điều 500 của Bộ luật Dân sự; điểm 3 khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05-4-2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017 giữa chị Nguyễn Thị Kim D, anh Lê Thanh H với anh Nguyễn Văn D2, chị Lê Thị H2 là vô hiệu.

3.3. Buộc anh Nguyễn Văn D2 và chị Lê Thị H2 có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim D, anh Lê Thanh H phần đất diện tích 1.211,3 m^2, thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh hiện anh Nguyễn Văn D2, chị Lê Thị H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 256627, ngày 28-02-2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp và tài sản trên đất gồm: Nhà ở chính định giá 23.239.440 đồng, lò mổ bò giá 13.995.180 đồng, nhà vệ sinh giá 4.699.970 đồng, hàng rào B40 giá 4.519.416 đồng, hàng rào kẽm gai giá 3.265.056 đồng, 03 cây sanh giá 900.000 đồng, tổng cộng giá trị tài sản trên đất là 50.619.062 đồng. Chị D và anh H được sở hữu nhà xưởng (mái che) trị giá 89.582.164 đồng.

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim D và anh Lê Thanh H trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Văn D2, chị Lê Thị H2 số tiền 400.000.000 đồng và giá trị nhà xưởng là 89.582.164 đồng. Tổng cộng là 489.582.164 (bốn trăm tám mươi chín triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi bốn) đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp với quyết định của bản án.

Ghi nhận anh D2 và chị D, anh H không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2017.

3.5. Về chi phí định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị Kim D, anh Lê Thanh H phải chịu 7.000.000 (bảy triệu) đồng. Bà Trần Thị N đã nộp 7.000.000 đồng, vì vậy chị D, anh H phải trả lại cho bà N số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.6. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Kim D và anh Lê Thanh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả cho bà Trần Thị N 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số: 0024160 ngày 24-4-2017.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả cho bà Trần Thị N 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0025392 ngày 13-4-2018.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TANDH. Tân Châu;
- CCTHADSH. T;
- VKSNDH. Tân Châu;
- Phòng KTNV&THAHSTA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trương Thị Tuyền