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

Bản án số: 120/2018/DS-PT
Ngày 28-6-2018
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 **Lưu Ánh Nguyệt.**

Các thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyền;**

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng.**

- ***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:*** Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2018/TLPT–DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà **Nguyễn Thị A1**, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 276, tổ 4, ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt).

2. Bà **Bùi Thị A2**, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ 4, ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà A1, bà A2: Ông Vương Sơn A3, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 3/64, ấp B4, xã B5, huyện B3, tỉnh Tây Ninh là người

đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2017 và ngày 24/3/2017); (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà **Dương Kim A4**, sinh năm 1962; (Vắng mặt).

2. Ông **Trần Văn A5**, sinh năm 1955; (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp B6, xã B7, huyện B3, Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà A4, ông A5: Bà Nguyễn Thị A6, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 24, tổ 4, khu phố 4, thị trấn B3, huyện B3, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2017); (Có mặt).

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

1. Ông **Nguyễn Văn A7**, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 116, tổ 2, ấp B8, xã B7, huyện B3, Tây Ninh; (Vắng mặt).

2. Bà **Dương Ngọc A8**, sinh năm 1971; cùng địa chỉ cư trú với ông A7 và là người đại diện hợp pháp của ông A7 (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017); (Có mặt).

3. Anh **Trương Bữu A9**, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ 9, ấp B8, xã B7, huyện B3, Tây Ninh; (Vắng mặt).

4. Chị **Võ Thị Ngọc A10**, sinh năm 1989; cùng địa chỉ cư trú với anh A9; (Vắng mặt).

5. Anh **Nguyễn Văn A11**, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Ấp B8, xã B7, huyện B3, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ tạm trú: Ấp B1, xã B2, huyện B3, Tây Ninh; (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Chị **Hà Thị A12**, sinh năm 1974; cùng địa chỉ cư trú với anh A11; (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 27/12/2016 của bà Bùi Thị A2, Đơn khởi kiện ngày 15/3/2017 của bà Nguyễn Thị A1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà A1, bà A2 trình bày:

Ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 có nợ tiền hụi bà A1 và bà A2 nhưng không trả nợ được, do đó ngày 05/01/2015 bà A1, bà A2 khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Tây Ninh giải quyết bằng các Bản án số: 53/2016/DS-ST, 54/2016/DS-ST, ngày 26/7/2016 và Bản án số: 11/2017/DS-PT ngày 12/01/2017, Quyết định số: 27/2016/QĐ-PT, ngày 07/12/2016 có hiệu lực pháp luật. Theo các bản án thì bà A4, ông A5 có nghĩa vụ trả cho bà A2 số tiền 1.046.628.600 đồng; trả cho bà A1, ông Nguyễn Viết C1 số tiền 1.310.229.000 đồng. Do ông A5, bà A4

không tự nguyện thi hành án nên bà A1, bà A2 yêu cầu thi hành án, nhưng ông A5, bà A4 không còn tài sản để thi hành số nợ trên cho bà A1, bà A2.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ngày13/02/2015 ông A5, bà A4 lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 diện tích đất 17.460 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 800, 804 được UBND huyện B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2000; diện tích đất 7.425 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 809, 2046 được UBND huyện B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2000 và diện tích đất 1.093 m^2, tờ bản đồ số 25, thửa đất số 195 được UBND huyện B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2001; các diện tích đất đều tọa lạc tại xã B7, huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay ông A5, bà A4 không còn tài sản để thi hành số nợ cho bà A1, bà A2 nên bà A1, bà A2 khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A5, bà A4 với ông A7, bà A8 lập ngày 13/02/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông A7, bà A8 ngày 29/8/2016; nhằm mục đích để ông A5, bà A4 có tài sản thi hành số tiền nợ của bà A1, bà A2. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà A1, bà A2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời bổ sung thêm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 với anh Trương Bữu A9, chị Võ Thị Ngọc A10, anh Nguyễn Văn A11, chị Hà Thị A12 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trương Bữu A9, chị Võ Thị Ngọc A10 và anh Nguyễn Văn A11, chị Hà Thị A12.

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 và người đại diện hợp pháp của ông A5, bà A4 trình bày:

Vào ngày 19/6/2013, vợ chồng ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 diện tích đất 17.460 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 800, 804; diện tích đất 7.425 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 809, 2046 và diện tích đất 1.093 m^2, tờ bản đồ số 25, thửa đất số 195; tất cả đều tọa lạc tại xã B7, huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Việc sang nhượng hai bên có lập hợp đồng nhưng không có công chứng theo quy định pháp luật mà có người chứng kiến do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A5, bà A4 đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B3. Sau khi sang nhượng ông A5, bà A4 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông A7, bà A8 quản lý sử dụng, đến ngày 13/02/2015 hai bên đến Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 29/8/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 cho ông A7, bà A8.

Nay ông A5, bà A4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A1 và bà A2, vì việc chuyển nhượng giữa ông bà với ông A7, bà A8 trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc, cũng không phải là tẩu tán tài sản. Mặt khác, ngày 22/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3 giữa bà A1, bà A2 với ông A7, bà A8 đã thỏa thuận cho ông A7, bà A8 chuyển nhượng diện tích đất mà ông, bà đã chuyển nhượng ông A7, bà A8 để ông A7, bà A8 trả nợ cho bà A1, bà A2 được Cơ quan thi hành án lập biên bản và ông A7, bà A8 cũng đã sang nhượng diện tích đất này cho người khác, do đó đối tượng mà bà A1, bà A2 yêu cầu hủy hiện nay không còn.

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 trình bày:

Ông, bà thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn A5 và bà Dương Kim A4 gồm các diện tích, thửa đất, tờ bản đồ như ông A5, bà A4 trình bày, tuy nhiên việc chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật và cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà vào ngày 29/8/2016, gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49.

Năm 2015 vợ chồng ông bà với bà A1, bà A2 có tranh chấp số tiền liên quan đến bà A4, ông A5 nên bà A1, bà A2 khởi kiện. Tại Bản án số: 245/2016/DS-PT, ngày 26/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, buộc vợ chồng ông bà phải trả cho bà A1, bà A2 số tiền 865.098.000 đồng. Do ông bà không tự nguyện thi hành án nên bà A1, bà A2 yêu cầu thi hành án và đồng thời yêu cầu ngăn chặn tài sản của ông, bà gồm diện tích đất 1.081,6 m^2 thuộc thửa số 377, tờ bản đồ số 72 và diện tích đất 22.816,7 m^2, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 49. Trên cơ sở đó, ngày 07/12/2016 Chấp hành viên ban hành Quyết định số: 25/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 diện tích đất nêu trên. Sau đó vào ngày 22/12/2016, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3 bà A1, bà A2 đồng ý cho vợ chồng ông, bà chuyển nhượng 02 diện tích đất trên để trả cho bà A2, bà A1 số tiền 865.098.000 đồng và ông, bà đã nộp đủ số tiền nợ bà A1, bà A2 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3 nên Chấp hành viên ban hành Quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS, ngày 22/12/2016 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại quyết định số 25 nêu trên. Từ đó ông, bà đã sang nhượng 02 diện tích đất này cho anh Trương Bửu A9, chị Võ Thị Ngọc A10 và anh Nguyễn Văn A11, chị Hà Thị A12.

Nay bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông A5, bà A4 lập ngày 13/02/2015 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/8/2016 cho ông, bà đứng tên sở hữu là không đúng nên không chấp nhận. Mặt khác, đối tượng mà bà A1, bà A2 yêu cầu hủy hiện nay không còn nên yêu cầu của bà A1, bà A2 là không có cơ sở.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Trương Bửu A9, chị Võ Thị Ngọc A10 trình bày:

Vào ngày 23/12/2016 anh, chị có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn A7 và bà Dương Ngọc A8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông A7, bà A8 ngày 29/8/2016 với giá hơn 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đúng theo trình tự quy định của pháp luật, anh chị cũng đã giao tiền đủ cho ông A7, bà A8 và đã nhận đất sử dụng cho đến nay; khi làm thủ tục sang nhượng đất không tranh chấp nên ngày 04/01/2017 anh, chị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 954305, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 49, diện tích 22.816,70 m^2. Việc anh, chị sang nhượng đất của ông A7, bà A8 là đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn A11, chị Hà Thị A12:

Anh A11, chị A12 là người đã nhận sang nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông A7, bà A8 ngày 29/8/2016, Tòa án đã trực tiếp nhiều lần đến gặp anh A11, chị A12 để làm việc và tống đạt các văn bản tố tụng nhưng anh, chị cố tình không nhận và từ chối làm việc nên coi như anh, chị từ bỏ quyền lợi của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 244 của Bộ Luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 218, 219 quyển số 01, ngày 13/02/2015 giữa ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 với ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2,

thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/8/2016 cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 đứng tên sở hữu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/3/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A1, bà Bùi Thị A2 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A1, bà A2 hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/02/2015 giữa ông A5, bà A4 và ông A7, bà A8; hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, CĐ 133825 ngày 29/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông A7, bà A8.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 thấy rằng:

[1] Bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 với ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 lập ngày 13/02/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông A7, bà A8 ngày 29/8/2016, bà A1, bà A2 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A5, bà A4 với ông A7, bà A8 nhằm tẩu tán tài sản vì theo quyết định của Bản án sơ thẩm số: 53/2016/DS-ST, 54/2016/DS-ST, ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh và Bản án phúc thẩm số: 11/2017/DS-PT ngày 12/01/2017, Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số: 27/2016/QĐ-PT, ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì ông A5, bà A4 có trách nhiệm trả cho bà A2 số tiền 1.046.628.600 đồng; trả cho bà A1, ông Nguyễn Viết C1 số tiền 1.310.229.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 17/8/2017 và Biên bản làm việc chấp hành viên thụ lý vụ, việc ngày 22/01/2018 thì hiện nay ông A5, bà A4 chưa thi hành cho bà A2 số tiền 1.046.628.600 đồng và chưa thi hành cho bà A1, ông

Nguyễn Viết C1 số tiền 1.310.229.000 đồng theo lời trình bày của bà A1 và bà A2 là đúng sự thật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bà A1, bà A2 cùng đại diện hợp pháp của ông A5, bà A4 và bà A8 thừa nhận ngày 13/02/2015 ông A5, bà A4 có lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã B7, huyện B3, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh và được công chứng là đúng. Bà A1, bà A2 cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông A5, bà A4 với ông A7, bà A8 nhằm giả tạo và có hành vi tẩu tán tài sản là không có cơ sở. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp tiền hụi giữa bà A1, bà A2 với bà A4, ông A5 tại Tòa án nhân dân huyện B3 thì giữa ông A5, bà A4 với ông A7, bà A8 đã có việc giao dịch sang nhượng diện tích đất trên mà việc này bà A1, bà A2 có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng nên Tòa án đã hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 là đúng theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

[2] Xét 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 218, 219 quyển số 01, lập ngày 13/02/2015 đối với diện tích đất 17.460 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 800, 804; diện tích đất 7.425 m^2, tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa đất số 809, 2046 và diện tích đất 1.093 m^2, tờ bản đồ số 25, thửa đất số 195 giữa ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 với ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8; về hình thức và nội dung của hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh là phù hợp với Điều 689, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014.

[3] Mặt khác, ngày 05/12/2016 bà Nguyễn Thị A1, bà Bùi Thị A2 có đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu diện tích đất 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 để đảm bảo cho việc ông A7, bà A8 trả nợ; ngày 07/12/2016 Chấp hành viên ban hành Quyết định số: 25/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối diện tích đất 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và diện tích đất 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 ngày 29/8/2016. Tuy nhiên, ngày 22/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3 thì bà A1, bà A2 thống nhất thỏa thuận: "*Chúng tôi thống nhất để cho bà A8 ,Ông A7 tự bán đất trả tiền cho chúng tôi và chúng tôi không thắc mắc gì, khi nào bán được đất nếu ai mua thì phải nộp tiền trả cho chúng tôi tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3* (BL Số 99). Ngày 22/12/2016, Chi cục thi hành án dân sự huyện B3 ra Quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử

dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối 02 diện tích đất 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và diện tích đất 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại xã B7, huyện B3, tỉnh Tây Ninh (BL số 98), ngày 22/12/2016 ông A7, bà A8 nộp số tiền 917.990.215 đồng để thi hành án cho bà A2, bà A1 (BL số 103, 104, 105). Do đó, cho thấy tại thời điểm ngày 22/12/2016, bà A1 và bà A2 đã thống nhất tự nguyện cho Ông A7, bà A8 chuyển nhượng cho người khác 02 diện tích đất mà trước đây ông A7, bà A8 đã chuyển nhượng của Ông A5, bà Chi để thi hành khoản tiền mà ông A7, bà A8 nợ bà A2, bà A1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A1 cho rằng khi bà ký biên bản thỏa thuận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B3 ngày 22/12/2016 (BL số 98) là do có sự nhầm lẫn, nhưng bà A1 không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Nên việc bà A2, bà A1 khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 218, 219 quyển số 01, ngày 13/02/2015 giữa ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 với ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ 72 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/8/2016 cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 đứng tên sở hữu là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 là đúng quy định của pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A1, bà Bùi Thị A2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bà A1, bà A2 không được chấp nhận nên bà A1, bà A2 mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng 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; các Điều 122, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 244 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A1, bà Bùi Thị A2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A1 và bà Bùi Thị A2 về việc yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 218, 219 quyển số 01, ngày 13/02/2015 giữa ông Trần Văn A5, bà Dương Kim A4 với ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133824, diện tích 1.081,6 m^2, thửa đất số 377, tờ

bản đồ 72 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 133825, diện tích 22.816,7 m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/8/2016 cho ông Nguyễn Văn A7, bà Dương Ngọc A8 đứng tên sở hữu.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị A2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A2 đã nộp 200.000 đồng tại Biên lai thu số 0000102 ngày 10/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà A2 phải nộp thêm 100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị A1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A1 đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0024065 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3; ghi nhận đã nộp xong.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị A2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A2 đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0025336 ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thị A1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A1 đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0025335 ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện B3;
- CCTHAD huyện B3;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt