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

Bản án số: 262/2018/DS-PT
Ngày 29-11-2018
V/v tranh chấp về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 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 **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị An Tiên**

Bà **Phạm Thị Hồng Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kiều Thanh** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnhTây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Sinh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 29 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2018/TLPT- DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 27 tháng 08 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 200/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị Hương L**, sinh năm 1986;

Cư trú tại: Số 33, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1960

Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tai: Số 6/29, đường L, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Võ Duy B**, sinh năm 1985; cư trú tại: số 417, đường A, k 1, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Đinh Thái H** – Công ty luật B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

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

1/ Ông **Nguyễn Thanh H** sinh năm 1966, vắng mặt.

Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1964, có mặt.

Cùng trú tại: Số nhà 94, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh;

2/ Chị **Nguyễn Thị Bé H**, sinh năm 1980, vắng mặt

Anh **Phạm Thanh T**, sinh năm 1981, vắng mặt

Cùng trú tại: Số nhà 53, hẻm 1, đường K, ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2917 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Hương L trình bày:

Trước đây, chị L là con dâu của ông P, bà B và là cháu dâu của bà Bà T, ông H. Chị và anh Nguyễn Thành M kết hôn từ năm 2010. Năm 2015, anh M trúng số, vợ chồng chị gửi tiền cho ông P, bà B giữ. Năm 2016, vợ chồng chị ly hôn. Tại bản án sơ thẩm số 19/2017/HNGĐ-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và Bản án phúc thẩm số 18/2017/HNGĐ-PT ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh buộc bà B, ông P có trách nhiệm giao lại cho chị 1.000.000.000 đồng và tiền chi phí giám định 9.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh xác minh điều kiện thi hành án thì phát hiện ông P, bà B đã chuyển nhượng phần đất diện tích 12.955 m^2 và phần đất diện tích 11.170m^2 cho ông H, bà Bà T. Đây là những tài sản duy nhất còn lại để thi hành án số tiền trên cho chị. Ngày 03/11/2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh có thông báo số 52/TB-THADS về việc khởi kiện xác định quyền sở hữu, sử dụng đất đối với tài sản thi hành án. Nay, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/4/2017 và ngày 02/6/2017 đối với phần đất diện tích 12.955m^2 và phần đất diện tích 11.170m^2 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa ông P, bà B với ông H, bà Bà T.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Trước đây chị L là con dâu của ông. Bà Bà T là em ruột của bà B. Vợ chồng ông mượn ông H, bà Bà T các khoản tiền gồm ngày 20/02/2004, mượn 500.000.000 đồng để xây nhà, ngày 25/6/2006 vay 500.000.000 đồng để làm mãng cầu và đến năm 2008 mượn thêm 700.000.000 đồng, tổng cộng ông bà mượn ông H bà Bà T 1.700.000.000 đồng. Do chị em nên không làm giấy tờ, không thế chấp tài sản chỉ ghi vào sổ của vợ chồng ông H, bà Bà T cho nhớ.

Năm 2016, ông H, bà Bà T yêu cầu ông bà trả tiền nhưng do không có tiền nên vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng các phần đất gồm phần đất diện tích 12.955m^2; phần đất diện tích 11.170m^2 theo giấy CNQSDĐ 13.790m^2 thực tế vợ chồng ông đã sang nhượng toàn bộ cho bà Bà T ông H tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 92,2m^2 tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T; phần đất 766m^2 tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh tại Phòng công chứng T cho vợ chồng ông H, bà Bà T để trừ nợ. Hiện, bà Bà T ông H đã được cấp giấy CNQSDĐ đối với các diện tích đất trên. Đối với phần đất diện tích 8572m^2 do ông M kê khai đăng ký sử dụng ông M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông và vợ chồng ông cũng chuyển nhượng cho bà Bà T, ông H.

Anh M là con trai ông có trúng số cho vợ chồng ông tiền. Sau đó vợ chồng anh M, chị L ly hôn và theo quyết định của Tòa án buộc vợ chồng ông phải giao cho chị L 1.000.000.000 đồng, ông không đồng ý nên không thi hành. Chị L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 12.955m^2 và phần đất diện tích 11.170m^2 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, ông không đồng ý.

- Theo bản tự khai ngày 28-12-2017, quá trính giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Bà là em ruột của bà Lê Thị B, là dì chồng của chị L. Vợ chồng ông P, bà B mượn vợ chồng bà số tiền gồm: Năm 2004 mượn 500.000.000 đồng, năm 2005 mượn tiếp số tiền 500.000.000 đồng và năm 2008 mượn số tiền 700.000.000 đồng. Tổng cộng, ông P, bà B đã mượn vợ chồng bà số tiền 1.700.000.000 đồng. Ông P, bà B mượn vợ chồng bà tiền để cất nhà, chữa bệnh và làm rẫy. Khi mượn tiền không có giấy tờ vì chị em với nhau, chỉ thỏa thuận khi nào có tiền thì bà B, ông P trả tiền cho ông bà.

Sau đó nghe nói gia đình ông P trúng số, vợ chồng bà có yêu cầu trả số tiền nợ nhưng không trả nên vợ chồng bà yêu cầu ông P, bà B phải làm thủ tục sang nhượng tài sản là các phần đất gồm phần đất diện tích 12.955m^2; phần đất diện tích 11.170m^2 theo giấy CNQSDĐ 13.790m^2 sau khi chuyển nhượng ông P còn lại diện tích 2620m^2 nhưng thực tế vợ chồng ông P cũng đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà, các phần đất tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 92,2m^2 tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T; phần đất 766m^2 toạ lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng bà, để cấn trừ khoản nợ 1.700.000.000 đồng, không phân cụ thể từng phần đất là bao nhiêu. Hiện vợ chồng bà đã được cấp giấy CNQSDĐ đối với các phần đất trên. Đối với phần đất diện tích 8572m^2 do ông M kê khai đăng ký sử dụng ông M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P và vợ chồng ông P cũng chuyển nhượng cho vợ chồng bà nhưng do giới hạn về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

Nay, chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 12.955m^2 và phần đất diện tích 11.170m^2 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, bà không đồng ý. Trong vụ kiện này bà không có tranh chấp và không yêu cầu bồi thường gì cả

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bé H trình bày:

Chị H là cháu ruột của bà Bà T, bà B. Hiện nay vợ chồng chị và các con đang nhỏ sinh sống trên căn nhà của bà Bà T để buôn bán và canh giữ vườn xoài cho bà Bà T. Chị L đang tranh chấp với ông P, bà B chị không có ý kiến và cũng không có tranh chấp gì cả.

Bà B là bị đơn, ông Hs và anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 124, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật đất đai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hương L đối với ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, Quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2042, Quyển số: 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B với ông Nguyễn Thanh H bà Lê Thị T đối với 02 phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H bà Lê Thị T giao lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B:

* Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.170m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích là 12213.8m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2261, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền trên đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông H dài 205,27m;

+ Nam giáp đất ông A1, ông H dài 34,30m; 21,20m;

+ Tây giáp đất M và đất ông A1 dài 22,91m; 20,04m và 171,77m;

+ Bắc giáp bờ suối dài 21,14m; 24,16m; 11,79m và 29,06m.

* Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là là 12.955m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích là 21527m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 695, 521, 522, 694 và 704, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền trên đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Q dài 98,87m;

+ Nam giáp thửa 705, 706, 707 dài 59,71m; 39,67m và 48,19m;

+ Tây giáp đất ông L, ông M dài 132,17m;

+ Bắc giáp thửa 509, 511 dài 116,50m;

- Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B trả lại cho ông Nguyễn Thanh H bà Lê Thị T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Bà T gồm: thửa đất số 2261, tờ bản đồ số 3, số CI 787170, số vào sổ cấp GCN: CS 04843 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày ngày 20/7/2017; thửa đất số 695, 521, 522, 694 và 704, tờ bản đồ số 3, số CH 211903, số vào sổ cấp GCN: CS 04733 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày ngày 31/5/2017. Bà B, ông P thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá lại toàn bộ chứng cứ; xem xét, đánh giá lại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2017 và 02/6/2017 đã được Công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng T và ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Thị T đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đinh Thái H trình bày ý kiến:

Về áp dụng pháp luật: Chị L khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà B với ông H, bà Bà T vào ngày 01/4/2017 và ngày 02/6/2017. Tuy nhiên đến ngày 5/5/2017 bản án phúc thẩm có hiệu lực thì mới phát sinh quyền nghĩa vụ của bị đơn theo quy định khoản 2 Điều 8 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015 và Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự để tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là không đúng.

Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông P, bà B thanh toán 1.000.000.000 đồng và buộc chịu án phí là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm chỉ chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 2/6/2017 giữa ông P bà B và ông H, bà Bà T. Ông P, bà B không phải trả 1.000.000.000 đồng và án phí tương ứng

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

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: Ngày 1/4/2017 vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng bà Bà T diện tích 12.955m^2. Đến ngày 2/6/2107, các bên tiếp tục tiến hành chuyển nhượng diện tích đất 11.170m^2. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và buộc vợ chồng bà Bà T giao lại các diện tích đất trên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng ngày 1/4/2017 diện tích 12.955m^2 nhưng cấp sơ thẩm buộc trả diện tích 21.527m^2 bao gồm diện tích đất 8572m^2 do ông M, ông Long kê khai đăng ký sử dụng và không nằm trong giấy CNQSDĐ là không đúng. Mặc khác, 02 hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nhưng cấp sơ thẩm buộc trả số tiền 1.000.000.000 đồng không đúng với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông P, bà Bà T sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bà T, ông P thì thấy rằng:

[1] Theo bản án số 19/2017/HNGĐ-ST ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và tại bản án số 18/2017/HNGĐ-PT ngày 5/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định buộc ông P, bà B có trách nhiệm giao lại cho chị L số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 1/4/2017, ông P, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 12.955m^2 và ngày 2/6/2017, bà B ông P ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng diện tích 11.170m^2 cho ông H, bà Bà T. Phần đất còn lại diện tích 2620m^2 theo giấy CNQSDĐ số 01669QSDĐ/296/QĐ-UB(H) và diện tích 8572m^2 thuộc các thửa 705, 706, 707, 511, 509 do ông M kê khai đăng ký sử dụng ông P, bà B cũng đã chuyển nhượng cho bà Bà T, ông H.

Quá trình giải quyết vụ án ông P, bà Bà T xác định ông P, bà B không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án cho chị L, lời trình bày trên của ông bà phù hợp với biên bản xác minh ngày 14, 22/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

[2] Xét thấy, ngày 1/4/2017 và ngày 2/6/2017, ông P, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên, sau khi bản án sơ thẩm buộc bà B, ông P có trách nhiệm thanh toán cho chị L số tiền 1.000.000.000 đồng và 9.000.000 đồng

tiền chi phí giám định và ngày 5/5/2017 bản án phúc thẩm có hiệu lực phải thi hành, các phần đất trên là tài sản duy nhất đảm bảo nghĩa vụ thi hành án ông P, bà B chuyển nhượng cho bà Bà T, ông H là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với chị L

Mặc khác, về giá trị đất chuyển nhượng không phù hợp với thực tế cụ thể Hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp diện tích là 11.170m^2 (đo đạc thực tế diện tích là 12.213,8m^2), theo giấy CNQSDĐ thửa số 2261, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh thể hiện giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, theo biên bản định giá có giá trị thực tế là 550.000.000 đồng/ 01 ha và hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp diện tích 12.955m^2, theo giấy CNQSDĐ thửa số 695, 521, 522, 694 và 704, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng tuy nhiên, giá được thẩm định là 550.000.000 đồng/ 01 ha.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà Bà T cho rằng việc chuyển nhượng đất là để cấn trừ số nợ 1.000.000.000 đồng nhưng lại không xác định việc chuyển nhượng đất trị giá bao nhiên trong tổng số tiền cấn trừ. Mặc khác theo giấy nợ bản pho to do bà Bà T cung cấp tại cấp phúc thẩm thể hiện nội dung "mượn 500 triệu ngày 20-2-2004, mượn 500 triệu ngày 25-6-2005, ngày 15/8/2016 đã trả xong", bà Bà T xác nhận giấy nợ trên do chính bà ghi, và hợp đồng chuyển nhượng được ký kết sau ngày 15/8/2016, do đó lời trình bày trên của ông Buôn, bà Bà T là không có cơ sở chấp nhận

Đây là giao dịch không có thực, dù về hình thức thể hiện như là một giao dịch. Do đó, giao dịch giả tạo sẽ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi hai bên ký kết một giao dịch được coi là giả tạo thì hai bên không có mục đích thực hiện giao dịch này. Giao dịch giả tạo chỉ nhằm che dấu một giao dịch có thực nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà B với bà Bà T, ông H là vô hiệu giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự nhưng buộc ông P, bà B trả cho bà Bà T, ông H 1.000.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án ông P, bà Bà T thừa nhận ông P, bà B đã giao diện tích đất 11.170m^2 và 12.955m^2 cho vợ chồng bà Bà T, ông H quản lý sử dụng do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Bà T, ông H giao lại các diện tích đất trên là phù hợp. Tuy nhiên, qua đo đạc thể hiện, phần đất diện tích 11.170m^2 có diện tích thực tế là 12.213,8 m^2, diện tích tăng là do thay đổi ranh và sai số giữa hai lần đo. Riêng diện tích 12.955m^2 đo đạc thực tế là 21.527m^2 tăng 8572m^2, tăng do có 05 thửa là 705, 706, 707, 511, 509 không có trong giấy CNQSDĐ. Theo phiếu cung cấp thông tin địa chính số 03/PCC-VPĐKĐĐ-CNTB ngày 24-8-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Tân Biên xác định thửa 705, 706, 707, tờ bản đồ số 3, thửa số 509 tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh tên người sử dụng là Lê Văn M được cấp giấy CNQSDĐ số 01602 ngày 6-5-1998. Thửa số 509 cũng do Lê Văn M đăng ký sổ mục kê. Riêng thửa 511 tên người sử dụng đất đăng ký sổ mục kê là Nguyễn Ngọc L. Các thửa đất trên không nằm trong giấy CNQSDĐ của ông P, không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 1-4-2017 giữa ông P, bà Bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Bà T, ông H giao cho ông P diện tích đất 12.955m^2 (đo đạc thực tế là 21.527m^2) là chưa chuẩn xác.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của ông Buôn, bà Bà T; sửa án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như nhận định trên

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Bà T, ông Buôn không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào các Điều 124, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà Bà T, ông P, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hương L đối với ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, Quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2042, Quyển số: 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B với ông Nguyễn Thanh H bà Lê Thị T đối với 02 phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng vô hiệu.

* Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.170m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích là 12.213,8m^2, đất thuộc thửa số 2261, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền trên đất, có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông H dài 205,27m;

+ Nam giáp đất ông A1, ông H dài 34,30m; 21,20m;

+ Tây giáp đất M và đất ông A1 dài 22,91m; 20,04m và 171,77m;

+ Bắc giáp bờ suối dài 21,14m; 24,16m; 11,79m và 29,06m.

* Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.955m^2, đất thuộc thửa số 695, 521, 522, 694 và 704, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền trên đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Q dài 98,87m;

+ Nam giáp thửa 705, 706, 707 dài 59,71m; 39,67m và 48,19m;

+ Tây giáp đất ông L, ông M dài 132,17m;

+ Bắc giáp thửa 509, 511 dài 116,50m;

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Bà T gồm: thửa đất số 2261, tờ bản đồ số 3, số CI 787170, số vào sổ cấp GCN: CS 04843 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/7/2017; thửa đất số 695, 521, 522, 694 và 704,

tờ bản đồ số 3, số CH 211903, số vào sổ cấp GCN: CS 04733 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày ngày 31/5/2017. Bà B, ông P thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí đo đạc, định giá: Bà B, ông P phải chịu 9.242.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Chị L đã nộp tiền tạm ứng đo đạc, định giá số tiền 9.242.000 đồng. Thu của bà B, ông P số tiền 9.242.000 (chín triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn) đồng trả lại cho chị L.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị B mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí tuyên hợp đồng vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Hương L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Hương L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0004793 ngày 15/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Án phí phúc thẩm: Ông P, bà Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông P, bà Bà T mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006018, 0006017 ngày 18/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp quyết định được thi hành án 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 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND tp Tây Ninh;
- Chi cục THADS Tp Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Thúy Phượng