

Bản án số: 163/2022/DS-PT

Ngày 23- 3- 2022

*V/v “yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Thị Tú Oanh

Ông Phan Văn Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Kim Đoàn và ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc: “*yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn B, sinh năm 1967;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 005, Lô D, chung cư T, Đường C4, phường T, quận T, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 24/7/2017)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T – Luật sư Chi nhánh công ty Luật hợp danh Lạc V thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số 49 Nguyễn Hữu T, thị trấn B, huyện B, tỉnh L.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Quốc T, sinh năm 1989 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp P, xã Trường B, huyện C, tỉnh L

- Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đá) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 25 Nguyễn Thái B, khu phố 4, thị trấn C tỉnh L- Văn phòng Công chứng P (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 257 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh L- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 137, Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh L

- Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh L

4. người kháng cáo: nguyên đơn là ông Phạm Văn B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2017, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2017, ngày 11/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn B do bà Nguyễn Thị Cẩm T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2015/QĐST-DS ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thì “Bà Nguyễn Thị N xác nhận và cam kết có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn B số nợ là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Thời hạn trả: Chậm nhất đến ngày 31/12/2015. Thực hiện tại CCTHADS có thẩm quyền”.

Ngày 08/01/2016, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự (viết tắt là CCTHADS) Quận 2 ban hành Quyết định số 460/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của ông Phạm Văn B. Ngày 30/5/2016, Chi cục trưởng CCTHADS Quận 2 ban hành Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án cho CCTHADS huyện B, tỉnh Long An tiếp tục thi hành án đối với bà Nguyễn Thị N. Ngày 31/5/2016, Chi cục trưởng CCTHADS huyện B ra Quyết định số 1008/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu, các khoản phải thi hành “Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn B số nợ 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), thời hạn trả: Chậm nhất đến ngày 31/12/2015. Thực hiện tại CCTHADS có thẩm quyền”.

Sau đó, ông Phạm Văn B phát hiện ngày 23/5/2016, bà N đã chuyển nhượng các thửa đất 397, 398, 404, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã N, huyện B,

tỉnh Lcho ông Lê QuốcT nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Đến ngày 13/6/2016, ôngT ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Phạm Quốc V. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên, ông Phạm Quốc V đã được chỉnh lý sang tên.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Phạm Văn B có đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lê QuốcT được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 23/5/2016 đối với các thửa: 396, 398 và 404, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy chỉnh lý sang tên ngày 13/6/2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện từ bà Nguyễn Thị N sang ông Lê QuốcT đối với các thửa: Thửa 404, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 671900 do UBND huyện B cấp ngày 19/02/2013; Thửa 398, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649107 và thửa 397, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649108 cùng do UBND huyện B cấp ngày 28/8/2013.

- Tuyên vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc T và ông Phạm Quốc V được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 07/4/2017 đối với các thửa 397, 398; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 15/6/2017 đối với thửa 404. Các thửa đất cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy chỉnh lý sang tên đối với các thửa đất trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý ngày 01/6/2017 và ngày 04/7/2017 cho ông Phạm Quốc V.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê QuốcT, ông Phạm Quốc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An có Văn bản số 190/VPĐKĐĐ-TCD ngày 27/12/2017 trình bày ý kiến:*

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện chỉnh lý sang tên trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N sang cho ông Lê QuốcT và từ ông Lê QuốcT sang cho ông Phạm Quốc V đối với các thửa 396, 398 và 404, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Llà đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P có Văn bản số 07/2018/VPCC ngày 19/4/2018 trình bày ý kiến:*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V đối với thửa 404, tờ bản đồ số 6, đất tại xã Nhựt Chánh, huyện B, tỉnh Long An, xét thấy hồ sơ hợp lệ và đủ điều kiện, việc yêu cầu công chứng tự nguyện nên Công chứng viên công chứng vào Hợp đồng theo số 5295, quyền số 03/TP/CC-SCC/HNGD. Việc công chứng của Văn phòng công chứng P là đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B (Văn bản số 44/CV-CC2 ngày 19/12/2017).*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 133, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện ông Phạm Văn B đối với các yêu cầu: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lê QuốcT được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 23/5/2016 đối với các thửa: 396, 398 và 404, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện B, tỉnh Long An; Hủy chính lý sang tên ngày 13/6/2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện từ bà Nguyễn Thị N sang ông Lê QuốcT đối với các thửa: Thửa 404, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 671900 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19/02/2013; Thửa 398, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649107 và thửa 397, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649108 cùng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/8/2013; Yêu cầu vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 07/4/2017 đối với các thửa 397, 398; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 15/6/2017 đối với thửa 404. Các thửa đất cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện B, tỉnh Long An; Và yêu cầu hủy chính lý sang tên đối với các thửa đất trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chính lý ngày 01/6/2017 và ngày 04/7/2017 cho ông Phạm Quốc V.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 18/11/2019, nguyên đơn là ông Phạm Văn B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn Trình bày:*

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do: Theo khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 thì thời điểm bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng các thửa đất số 397, 398, 404 khi bà N đã có nghĩa vụ trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông B. Tuy nhiên, bà N không sử dụng số tiền chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án; Bà N chuyển nhượng các thửa đất số 397, 398, 404 sau thời điểm Quyết định 21/2015/QĐST-DS có hiệu lực và có quyết định thi hành án số 469/QĐ-CCTHA ngày 08/01/2016 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án

*\* Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc V vắng mặt.*

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T, Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đá), Văn phòng công chứng P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An có đơn xin xét xử vắng mặt.*

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21/2015/QĐST-DS ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông B và bà N có hiệu lực pháp luật thì thời điểm để xác định nghĩa vụ phải thi hành án của bà N là từ ngày 24/3/2015. Khi bà N chuyển nhượng các thửa đất số 397, 398, 404 cho ông Lê Quốc T thì bà N đã có nghĩa vụ trả tiền cho ông B. Nhưng sau khi chuyển nhượng, bà N không sử dụng khoản tiền thu được để thực hiện nghĩa vụ thi hành án là vi phạm pháp luật thi hành án dân sự. Đây là hành vi tẩu

tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ thuộc trường hợp giao dịch giả tạo nên các hợp đồng trên là vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2015/QĐST-DS ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị N xác nhận và cam kết có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn B số nợ là 400.000.000 đồng; Thời hạn trả chậm nhất đến ngày 31/12/2015.

Ngày 08/01/2016, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 ban hành Quyết định số 460/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của ông B. Ngày 30/5/2016, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 ban hành Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An tiếp tục thi hành án đối với bà N. Ngày 31/5/2016, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ra Quyết định số 1008/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của ông B.

Vào ngày 23/5/2016 bà N đã tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 397, 398, 404 thuộc tờ bản đồ số 6 tại xã Nhựt Chánh, huyện B do bà N đứng tên trên giấy chứng nhận cho ông Lê Quốc T. Sau đó ông T tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Phạm Quốc V.

Hiện nay, ông B kháng cáo cho rằng bà N đã có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ nên ông đề nghị tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, Quyết định công nhận thỏa thuận ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2 giữa bà N và ông B có hiệu lực thi hành Ny. Như vậy, thời điểm để xác định nghĩa vụ phải thi hành án của bà N là từ ngày 24/3/2015, thời hạn cuối cùng phải trả nợ là ngày 31/12/2015. Tuy nhiên khi đến hạn, bà N vẫn không trả được nợ theo cam kết. Sau khi tiến hành chuyển nhượng các thửa đất vào tháng 5/2016, mặc dù biết bản thân có trách nhiệm trả nợ cho ông B, nhưng bà N vẫn không sử dụng khoản tiền thu được để thực hiện nghĩa vụ. Đây được xác định là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà N.

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 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 đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”. Đồng thời tại Điều 129, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định: “*Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu*”.

Cấp sơ thẩm cho rằng không có chứng cứ chứng minh bà N đã nhận được Quyết định thi hành án số 460/QĐ-CCTHADS ngày 08/01/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 nên bà N vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc T, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông T là hợp lệ. Nhận định này là chưa phù hợp với những quy định pháp luật đã viện dẫn ở trên, bởi lẽ kể từ ngày 24/3/2015 bà N phải biết rõ mình có trách nhiệm thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ông B theo quyết định công nhận thỏa thuận tại Tòa án.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T đối với các thửa số 397, 398, 404 là vô hiệu. Do các hợp đồng này vô hiệu nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông V với các thửa đất trên cũng vô hiệu; từ đó hủy việc chỉnh lý sang tên từ bà N sang ông T và từ ông T sang ông V trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà N, ông T, ông V vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên nếu bà N, ông T, ông V có yêu cầu giải quyết đối với các hợp đồng vô hiệu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông B được chấp nhận nên ông B không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn B. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lê QuốcT được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 23/5/2016 đối với các thửa đất số 396, 398, 404, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Llà vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V được Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 07/4/2017 đối với các thửa 397, 398 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê QuốcT và ông Phạm Quốc V được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 15/6/2017 đối với thửa 404 là vô hiệu;

- Hủy phần chỉnh lý sang tên ngày 13/6/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện từ bà Nguyễn Thị N sang ông Lê QuốcT đối với các thửa đất số 397 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649108; thửa số 398 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 649107 cùng do UBND huyện B cấp ngày 28/8/2013; thửa số 404 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 671900 do UBND huyện B cấp ngày 19/02/2013;

- Hủy phần chỉnh lý sang tên đối với các thửa đất trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện từ ông Lê QuốcT sang ông Phạm Quốc V vào các ngày 01/6/2017 và ngày 04/7/2017.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) mà ông B đã nộp theo các biên lai thu số 0005583 ngày 14/8/2017 và 0006110 ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.



- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B không phải nộp. Trả lại cho ông B toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000633 ngày 19/11/2019 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Minh**