

Bản án số: 588/2020/DS-PT

Ngày: 09 - 11 - 2020

V/v: “*Tranh chấp 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 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 Hg Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 376/2020/TLPT-DS ngày 15/7/2020 về việc: “*Tranh chấp 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: 06/2020/DS-ST ngày 27/4/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 857/2020/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trịnh Thúc B, sinh năm 1953. Vắng mặt

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Hiệp Phước, huyện NT, tỉnh ĐN.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Khắc C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh. Có mặt

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị Thanh N, sinh năm 1977. Vắng mặt

Địa chỉ: , tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Thị Thanh N:

Ông Nguyễn QA, sinh năm 1973. Có mặt

Trú tại: Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trương Minh T, sinh năm 1970. Vắng mặt

3. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972. Có mặt

Cùng địa chỉ: tỉnh ĐN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN. Vắng mặt

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ– Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh Nhơn Trạch. Vắng mặt

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H do ông Lê Khắc C đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:*

Ông, bà, bà H và bà N là anh em họ. Trước đây, ông, bà có cho bà H, ông T vay tiền, do bà H, ông T không trả được nợ nên ông, bà đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án. Tại Bản án phúc thẩm số 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018, Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN đã tuyên buộc bà Trịnh Thị H và ông Trương Minh T có trách nhiệm trả cho ông, bà số tiền 1.920.000.000 đồng. Sau đó, ông bà đã nộp đơn yêu cầu Thi hành án, nhưng ông T, bà H đã chuyển nhượng tài sản để thi hành bản án trên cho bà Trương Thị Thanh N là thửa đất 221, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch với diện tích 242,7m².

Trước đó, do biết ông T, bà H cố tình dây dưa và bán đất để không phải trả nợ nên ngay sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 16/7/2017, bà Trần Thị H đã có đơn đề nghị Ủy ban Nhân dân xã Hiệp Phước ngăn chặn giao dịch đối với tài sản của ông T, bà H. Vì vậy, ngày 17/7/2017, Ủy ban Nhân dân xã Hiệp Phước có Tờ trình số 145/TTr-UBND về việc ngăn chặn giao dịch nhưng ngày 21/9/2017, bà Trịnh Thị H, ông Trương Minh T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước, huyện NT, tỉnh ĐN, diện tích 242,7m² cho bà Trương Thị Thanh N. Ngày 07/11/2017, bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 đối với diện tích đất nêu trên. Việc chuyển nhượng trên là nhằm tẩu tán

tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngày 20/12/2017, ông T, bà H và bà N đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam để vay tiền.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017, giữa bà Trịnh Thị H, ông Trương Minh T với bà Trương Thị Thanh N đối với diện tích 242,7m² thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước, huyện NT, tỉnh ĐN; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 ngày 07/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp cho bà Trương Thị Thanh N đối với diện tích đất nêu trên.

** Bị đơn ông Trương Minh T, bà Trịnh Thị H trình bày:*

Ông (T) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước. Ngày 21/9/2017, ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước cho bà N (là em ruột của ông) với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, đến ngày 07/11/2017 bà N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 đối với thửa đất nêu trên. Ông bà xác định do là có quan hệ ruột thịt nên ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N trong trường hợp bị vô hiệu. Ông bà không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn bà Trương Thị Thanh N trình bày:*

Ông T là anh ruột của bà, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước. Ngày 21/9/2017, ông T, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước cho bà với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, đến ngày 07/11/2017, bà (N) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687. Bà xác định bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên là đúng pháp luật.

Sau đó ngày 20/12/2017, bà đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam để vay tiền, mục đích bù đắp chi phí nuôi bò, thời Hn vay 24 tháng, hiện nay bà vẫn trả lãi và gốc.

Do có quan hệ ruột thịt với ông T, bà H nên bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà H trong trường hợp bị vô hiệu. Bà không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện*

NT, tỉnh ĐN do ông Lưu Minh Thông Chi cục trưởng đại diện theo pháp luật trình bày:

Đề thi hành Bản án số: 46/2017/DSST ngày 12/9/2017 của Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch và Bản án phúc thẩm số: 23/2018/DSPT ngày 30/01/2018 Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN. Ngày 08/3/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN ban hành Quyết định số 72/QĐ-CCTHA cho thi hành hai bản án trên.

Do ông T, bà H không chấp hành nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN đã xác minh tài sản của ông T, bà H và được biết: bà H và bà Nguyễn Thị Thao có sử dụng diện tích 860,3m² thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch và ông T, bà H sử dụng diện tích đất diện tích đất 242,7 m², tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 756898 và CA 756897 ngày 14/7/2015.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN đã ban hành Thông báo số 108/TB-CCTHADS ngày 12/3/2018 để ngăn chặn các giao dịch trên. Diện tích 860,3m² thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch cũng đã được bà H, bà Thao chuyển nhượng từ ngày 10/5/2017, trước khi bà H, bà Thao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/5/2018, bà N có đến Chi cục trình bày là: Ngày 21/9/2017, ông T, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch cho bà N với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, đến ngày 07/11/2017 bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687.

Ngày 18/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN đã ban hành Thông báo số 199/TB-CCTHADS để giải tỏa việc ngăn chặn các giao dịch trên. Ngày 02/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 169/TB-TLVA của Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch. Căn cứ vào Điều 48 Luật Thi hành án dân sự, chi cục đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 09/QĐ-CCTHA ngày 05/7/2018 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Chi cục đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải, làm việc công khai chứng cứ, tham dự phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh Nhơn Trạch đại diện trình bày:*

Tháng 10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ĐN - Chi nhánh Nhơn Trạch nhận được hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Minh T và bà Trịnh Thị H chuyển nhượng diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch cho bà Trương Thị Thanh N. Ngày 20/10/2017 và ngày 23/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ĐN - Chi nhánh Nhơn Trạch đã thực hiện quy trình để xác định tính hợp pháp của hồ sơ chuyển nhượng. Ngày 07/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trương Thị Thanh N đây cũng là diện tích đất đang tranh chấp. Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai hiện hành và các văn bản hướng dẫn thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN là đúng quy định nên Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh ĐN không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27/4/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H đối với bà Trịnh Thị H, ông Trương Minh T và bà Trương Thị Thanh N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 số vào sổ cấp GCN 11214 ngày 07/11/2017 với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước huyện NT, tỉnh ĐN do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh ĐN cấp cho bà Trương Thị Thanh N.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN do vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 số vào sổ cấp GCN 11214 ngày 07/11/2017 với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước huyện NT, tỉnh ĐN do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh ĐN cấp cho bà Trương Thị Thanh N.

4. Đình chỉ việc một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H đối với bà Trương Thị Thanh N và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, ngày 08/5/2020 bị đơn bà Trương Thị Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên và cho rằng vào tháng 7 năm 2017, ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H khởi kiện ông Trương Minh T, bà Trịnh Thị H là về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, không liên quan đến tài sản là thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, diện tích 242,7 m² mà bà N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông T bà H là đúng pháp luật, đã được thực hiện xong trước khi có bản án có hiệu lực pháp luật (30/01/2018). Thời điểm ngày 21/9/2017 là ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông T, bà H thì bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 07/11/2017 Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là đúng pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các đương sự thì có đủ căn cứ để kết luận việc ông T, bà H chuyển nhượng đất cho bà N vào ngày 21/9/2017 là hành vi tẩu tán tài sản vì ngày 13/7/2017 bà H và ông B đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà H ông T trả 1.920.000.000 đồng, và ngày 17/7/2017 Ủy ban Nhân dân xã Hiệp Phước có tờ trình số 145/TTr-UBND gửi Phòng Tài nguyên và Môi T huyện Nhơn Trạch, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch về việc ngăn chặn giao dịch quyền sử dụng đất đối với các

thửa đất số 90 tờ 02 (Cũ) và thửa 515 tờ 11 (mới). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Thanh N đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong Hn luật định, nên kháng cáo của bà N được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách các đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Thanh N, thấy rằng: Ngày 07/7/2017 ông Trịnh Thúc B, bà Trần Thị H có đơn khởi kiện đối với ông Trương Minh T, bà Trịnh Thị H về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu ông T bà H phải trả số tiền 1.920.000.000 đồng. Ngày 13/7/2017 Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch đã thụ lý vụ án. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch thì bà H thừa nhận trong thời kỳ hôn nhân với ông T đã nhiều lần vay tiền của ông B, bà H để cho người khác vay lại hưởng chênh lệch nhằm phục vụ kinh tế gia đình và công nhận hiện còn nợ lại 1.920.000.000 đồng và đồng ý trả khoản nợ này. Đến ngày 16/7/2017 bà H đã có đơn gửi UBND xã Hiệp Phước xin ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất của ông T, bà H để đảm bảo bảo cho việc thi hành án trả khoản nợ trên và ngày 17/7/2017 UBND xã Hiệp Phước có tờ trình số 145/TTr-UBND gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhơn Trạch, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch về việc ngăn chặn giao dịch quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 90 tờ 02 (Cũ) và thửa 515 tờ 11 (mới). Như vậy bà H đã thừa nhận rằng có nghĩa vụ trả số tiền 1.920.000.000 đồng cho ông B, bà H.

[6] Đồng thời, Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án dân sự phúc thẩm số 23/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN đều tuyên buộc ông T bà H có trách nhiệm trả cho ông B, bà H số tiền 1.920.000.000 đồng. Do

đó có đủ cơ sở để kết luận việc ông T bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 cho bà Trương Thị Thanh N (là em ruột ông T) đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, diện tích 242,7 m², xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch là giả tạo và vi phạm pháp luật nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông B bà H. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN giữa ông Trương Minh T, bà Trịnh Thị H với bà Trương Thị Thanh N vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN giữa ông Trương Minh T, bà Trịnh Thị H với bà Trương Thị Thanh N đối với diện tích đất 242,7 m², thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 11, xã Hiệp Phước huyện Nhơn Trạch là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho ông B bà H nên việc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 ngày 07/11/2017 cho bà Trương Thị Thanh N là không đúng các quy định của pháp luật đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng pháp luật.

[8] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T 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 Điều Điều 117, Điều 123; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2013;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Thanh N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H đối với bà Trịnh Thị H, ông Trương Minh T và bà Trương Thị Thanh N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 số vào sổ cấp GCN 11214 ngày 07/11/2017 với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước huyện NT, tỉnh ĐN do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh ĐN cấp cho bà Trương Thị Thanh N.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11941/20178 quyền số 20/2017-TP/CCC/HĐGD lập vào ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 ĐN do vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 711687 số vào sổ cấp GCN 11214 ngày 07/11/2017 với diện tích đất 242,7 m² tại thửa số 221, tờ bản đồ số 11 xã Hiệp Phước huyện NT, tỉnh ĐN do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh ĐN cấp cho bà Trương Thị Thanh N.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thúc B và bà Trần Thị H đối với bà Trương Thị Thanh N và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Ông B bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, H trả phần 600.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông B, bà H đã nộp theo biên lai thu số 003829 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch và theo biên lai thu số 0003556 ngày 07/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐN. Bà H, ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông B, bà H tự nguyện chịu 3.570.000 đồng chi phí thẩm định giá, đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

- Bà Trương Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp theo biên lai số 0003834 ngày 15/5/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh ĐN.

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

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân tối cao;
- VKS Nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM ;
- Tòa án Nhân dân tỉnh ĐN;
- Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh ĐN;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hg Minh Thịnh