

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2022/DS-PT  
Ngày: 08-6-2022  
V/v: tranh chấp liên quan đến  
TS bị cưỡng chế để thi hành  
án...

**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:* Ông Đỗ Văn Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Diệp  
Ông Trần Quốc Vũ

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 5 và ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2022/TLPT-DS, ngày 02 tháng 03 năm 2022, về việc “V/v: tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST, ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2022/QĐXX-PT, ngày 29 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 7A, ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

**2. Bị đơn:** chị Huỳnh Thị Diễm T1, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp LH, xã LC, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh; trụ sở: khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh C – Chấp hành viên, theo văn bản ủy quyền số 466/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2021, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 363, tổ 3, ấp BH, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 3, tổ 9, ấp BP, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị U:* Luật sư Nguyễn Thế T2 - Công ty luật ĐT, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.4. Chị Lê Thị Ánh Đào H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 61, tổ 11, ấp BP, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 29, tổ 3, ấp BH, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

**4. Người kháng cáo:** người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị L, chị U và chị D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn - chị Nguyễn Thị Thu T trình bày:* Ngày 08/02/2019 chị nhận chuyển nhượng của chị Huỳnh Thị Diễm T1 thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 950.000.000 đồng, việc giao nhận tiền thành hai lần:

- Lần đầu: ngày 08/02/2019 giữa hai bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất”, chị đưa trước cho chị T1 số tiền 875.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn trả sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Chị T1 đưa cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) để chị đi làm thủ tục chuyển nhượng.

- Lần thứ hai: ngày 17/5/2019 chị và chị T1 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng Lương Tâm T3. Sau khi công chứng hợp đồng, chị đưa cho chị T1 số tiền 75.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng mục đích là để giảm tiền thuế.

Ngày 20/5/2019 chị nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT để sang tên thì ngày 28/5/2019 chị nhận được thông báo của Văn phòng đăng ký về

việc từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ do nhận được Quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện BC về việc phong tỏa tài sản theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01, 02, 03 và 04 ngày 27/5/2019 của TAND huyện BC. Chị có làm đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân huyện BC về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Chị được Tòa án nhân dân huyện BC trả lời việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng.

Ngày 04/02/2020 chị nhận được Thông báo thụ lý và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện CT về việc Chị Nguyễn Thị U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị T1. Ngày 24/3/2020 chị nhận được Quyết định hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên và nhận được quyết định đình chỉ vụ án.

Chị tiếp tục đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Tây Ninh để nộp hồ sơ thì được Văn phòng trả lời đã nhận được Quyết định tạm dừng số 44/QĐ-CCTHADS ngày 23/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Huỳnh Thị Diễm T1 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn là chị Huỳnh Thị Diễm T1 không có mặt cả trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng nên không có lời khai.*

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Chị Nguyễn Thị U trình bày:* Theo bản án số 04/2020/DS-ST ngày 31/01/2020 của TAND huyện BC xét xử buộc chị Huỳnh Thị Diễm T1 trả cho chị số tiền 127.000.000 đồng là tiền hui và tiền vay. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị làm đơn yêu cầu thi hành án theo đúng luật định và Chi cục thi hành án đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 21/QĐ-CCTHA ngày 06/4/2020 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh của chị T1 (trên đất có căn nhà tạm).

Tuy nhiên, quá trình thi hành án chị biết được thửa đất trên chị T1 đã chuyển nhượng cho chị T, chị không đồng ý việc chuyển nhượng này với các lý do sau:

- Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng là quá thấp so với giá trị đất thực tế. Theo chị T trình bày giá chuyển nhượng số tiền 950.000.000 đồng là cũng quá cao so với giá thực tế tại địa phương khu vực có đất.

- Chị T1 nợ chị tiền là trước khi chuyển nhượng đất cho chị T.

- Đã có quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

Từ những lý do trên chị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T1 là sai trái, giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, tẩu tán tài sản. Do đó chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T1 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh vô hiệu để lấy phần đất về thi hành án cho chị và những người được thi hành án khác. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Chị Nguyễn Thị D trình bày:* Theo bản án số 06/2020/DS-ST ngày 31/01/2020 của TAND huyện BC xét xử buộc chị Huỳnh Thị Diễm T1 trả cho chị số tiền 254.322.739 đồng là tiền vay. Chị T1 chỉ có tài sản là phần đất thửa số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT mà chị T1 chuyển nhượng cho chị T nhằm tẩu tán tài sản. Nay chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T1 vô hiệu với lý do như chị U trình bày.

*Tại đơn yêu cầu ngày 30/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Theo bản án số 05/2020/DS-ST ngày 31/01/2020 của TAND huyện BC xét xử buộc chị Huỳnh Thị Diễm T1 trả cho bà số tiền 32.000.000 đồng là tiền nợ hui. Chị T1 chỉ có tài sản là phần đất thửa số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT mà chị T1 chuyển nhượng cho chị T nhằm tẩu tán tài sản. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T1 vô hiệu với lý do như chị U trình bày.

*Tại đơn yêu cầu ngày 30/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Chị Lê Thị Ánh Đào H trình bày:* Theo bản án số 03/2020/DS-ST ngày 31/01/2020 của TAND huyện BC xét xử buộc chị Huỳnh Thị Diễm T1 trả cho chị số tiền 90.600.000 đồng là tiền vay. Chị T1 chỉ có tài sản là phần đất thửa số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT mà chị T1 chuyển nhượng cho chị T nhằm tẩu tán tài sản. Nay chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T1 vô hiệu với lý do như chị

U trình bày.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2021, Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh trình bày:*

Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của Chị Nguyễn Thị U, Chị Nguyễn Thị D, Bà Nguyễn Thị L, Chị Lê Thị Ánh Đào H và bản án của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh, Chi cục thi hành án ra 04 Quyết định thi hành án chủ động số 831, 832, 833, 834/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2020 và 04 Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 144, 145, 146, 147/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2020 đối với bà Huỳnh Thị Diễm T1. Thủ tục thi hành án tiến hành theo trình tự luật định như sau:

- Ngày 19/3/2020 chấp hành viên xác minh địa chính xã TB về điều kiện thi hành án của bà T1. Ngày 23/3/2020 bà Nguyễn Thị U có đơn yêu cầu việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản. Cùng ngày, Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 44/QĐ-CCTHADS ngày 23/3/2020.

- Ngày 03/4/2020 bà Nguyễn Thị U, Nguyễn Thị D, Lê Thị Ánh Đào H, Bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu kê biên tài sản.

- Ngày 06/4/2020 Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 21/QĐ-CCTHADS ngày 06/4/2020 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28 tại ấp BL, xã TB.

Ngoài ra, trước đó do nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03/02/2020 nên Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 13/QĐ-CCTHADS ngày 04/02/2020 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28 và đã tiến hành kê biên tài sản.

Chi cục thi hành án không có ý kiến về nội dung vụ án, do Tòa án xét xử theo quy định. Khi Chi cục thi hành án thực hiện việc kê biên thì tài sản vẫn còn đứng tên bà Huỳnh Thị Diễm T1 nên xác định việc ra quyết định kê biên là đúng quy định pháp luật. Sau khi nghe giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì Chi cục thi hành án không yêu cầu về nội dung này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST, ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Căn cứ vào Điều 91, Điều 228, Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai

2003; Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T đối với chị Huỳnh Thị Diễm T1 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Nguyễn Thị U, Chị Nguyễn Thị D, Chị Lê Thị Ánh Đào H và Bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Diễm T1 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 01 căn nhà tạm diện tích 20 m<sup>2</sup> và hàng rào lưới B40 cao 1,2 m x 54,7m xác định thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Thu T.

Chị Nguyễn Thị Thu T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biên động, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự; chi phí tố tụng, án phí thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 27-01-2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị L, Chị Nguyễn Thị U, Chị Nguyễn Thị D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Diễm T1 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho chị U trình bày: giá chuyển nhượng đất giữa chị T1 và chị T không bình thường vì nếu theo giá 50 triệu đồng thì quá thấp, mà giá 950 triệu đồng thì quá cao so với thực tế. Chị T1 lén bán tài sản nhưng không trả nợ là vi phạm các điều 117, 118, 122, 124 Bộ luật dân sự.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên



tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, 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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vắng mặt không lý do đã được Tòa án niêm yết theo quy định; Chi cục Thi hành án dân sự và chị H vắng mặt do có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 352,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp BL, xã TB, huyện CT giữa chị T1 (bên chuyển nhượng) và chị T (bên nhận chuyển nhượng) được lập ngày 08/02/2019 (chưa công chứng), sau đó hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 17/5/2019 trên cơ sở tự nguyện. Giá chuyển nhượng chị T khai và thể hiện trên giấy viết tay là 950 triệu đồng, còn trên hợp đồng công chứng là 50 triệu đồng.

[2.2] Tại thời điểm chuyển nhượng đất chị T1 không phải thi hành bản án có hiệu lực pháp luật nào, đất không bị kê biên hay có tranh chấp. Đây là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ cho bên nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, giữa các bên tham gia hợp đồng cũng không tranh chấp. Chị T đã giao đủ tiền cho chị T1 và đã quản lý đất từ tháng 02/2019 đến nay.

[2.3] Chị T nhận chuyển nhượng đất của chị T1 là trước thời điểm các bản án của Tòa án nhân dân huyện BC xét xử gần 01 năm (các bản án xử sơ thẩm ngày 31/01/2020). Giữa chị T1 và chị T không có mối quan hệ thân quen hay quan hệ gia đình; mục đích nhận chuyển nhượng đất của chị T là đầu tư sinh lời.

Việc chị T nhận chuyển nhượng đất tại thời điểm chưa có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án buộc chị T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nào không làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu; quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng được bảo vệ do ngay tình, công khai, không trái đạo đức xã hội và không trái pháp luật. Còn chị T1 không trả nợ cho các chủ nợ thì phải chịu hậu quả pháp lý từ hành vi của mình. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị T1 và chị T không vi phạm Điều 117 của Bộ luật dân sự.

[2.4] Hơn nữa, chị T nhận chuyển nhượng đất là thật; tại phiên tòa phúc thẩm các chủ nợ của chị T1 đều thừa nhận việc này. Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định *“Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”*; giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị T và chị T1 không thuộc trường hợp này; chị T nhận chuyển nhượng đất là thật, không phải giả tạo. Cho nên, việc chị T nhận chuyển nhượng đất của chị T1 được pháp luật bảo vệ. Điều 3 của Bộ luật dân sự quy định: *“1. Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản.*

*2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng...”*

[2.5] Đối với giá chuyển nhượng đất giữa chị T1 và chị T, dù là 50 triệu đồng hay 950 triệu đồng cũng không phải là căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; vì hai bên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng không tranh chấp về nội dung này.

Với phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu của chị D, chị U và bà L cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị U tại phiên tòa là không có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các nội dung khác không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L, Chị Nguyễn Thị U và Chị Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2003; Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ; 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.



1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T đối với chị Huỳnh Thị Diễm T1 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Nguyễn Thị U, Chị Nguyễn Thị D, Chị Lê Thị Ánh Đào H và Bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Diễm T1 được ký kết và công chứng ngày 17/5/2019 đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 28, có diện tích 352,8 m<sup>2</sup> tại ấp BL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 01 căn nhà tạm diện tích 20 m<sup>2</sup> và hàng rào lưới B40 cao 1,2 m x 54,7m xác định thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Thu T.

Chị Nguyễn Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Huỳnh Thị Diễm T1 phải chịu 300.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí; hoàn trả cho T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006874 ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Chị Nguyễn Thị U, Chị Nguyễn Thị D, Chị Lê Thị Ánh Đào H và Bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0007825, 0007826, 0007827 và 0007828 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Về chi phí tố tụng khác: Chị Huỳnh Thị Diễm T1 phải chịu chi phí giám định, thẩm định và định giá là 4.532.000 đồng. Chị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho chị T số tiền 4.532.000 đồng do chị T đã tạm ứng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị D, Chị Nguyễn Thị U và Bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0017099, 0017100, ngày 27/01/2022 và ngày 28/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

3. Trường hợp bản án 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 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- 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**

(Đã ký)

**Đỗ Văn Thịnh**