

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 256/2021/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2022

V/v: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 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: 494/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021 về việc: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 433/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: 32/2, khu phố 5, phường Tân H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957; địa chỉ: 25B/5, khu phố 4, phường Tân H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1962; địa chỉ: 25B/5, khu phố 4, phường Tân H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Xuân Ch, sinh năm 1967; địa chỉ: địa chỉ: 32/2, khu phố 5, phường Tân H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Đường Đồng Khởi, phường Tân H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 1998/STNMT-VP ngày 14/04/2017: Ông Huỳnh Văn Tuấn. Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa; (vắng mặt).

3. Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1964; (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1991; (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1997; (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm 1993; (vắng mặt).

Địa chỉ: 25B/5, khu phố 4, phường Tân H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Hữu Th cùng đồng sở hữu thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22 diện tích 452,2m² tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 04/3/2002, bà X làm hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất của bà X cho bà với diện tích ngang 05m x dài 42,14m (201,07m²), trên đất có một căn nhà tường gạch, lợp tôn ngang 4m x dài 06m với giá 85.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trên được Ủy ban nhân dân phường Tân H xác nhận, hai bên đã tiến hành giao đất và nhận tiền đúng theo hợp đồng. Thửa đất khi chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà chỉ có giấy biên nhận do bà X đứng tên. Sau khi hai bên thực hiện hợp đồng thì bà chuyển đến ở từ đó đến nay.

Khi chuyển nhượng phần đất này cho bà, hai chị em bà X và ông Th hứa khi nào ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì bà X, ông Th sẽ có nghĩa vụ cho bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để tách riêng phần đất của bà thành một thửa. Khoảng tháng 7 năm 2011, bà được biết bà X và ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã hỏi mượn để làm thủ tục tách thửa nhưng bà X không cho và cũng không có thiện chí tách thửa cho bà. Bà X yêu cầu bà tiếp tục đưa thêm cho bà X 200.000.000 đồng nữa thì bà mới làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà.

Bà không đồng ý với yêu cầu trên của bà X nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Hữu Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu lập ngày 04/3/2002 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Hữu Th.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 20/10/2016.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Hữu Th do người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Xuân Tr trình bày:

Ngày 04/3/2002, bà X và ông Th làm hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất của bà X cho bà H với diện tích 201,07m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22 diện tích 452,2m² tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG 402415 ngày 20/6/2011 cho bà Nguyễn Thị X. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 04/3/2002, bà X đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà H với điều kiện bà H phải trả cho bà X chi phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 20/10/2016, ông Tr không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân Ch (chồng bà H) trình bày:

Vợ chồng ông có mua của bà X phần đất có diện tích ngang 05m x dài 42,14m (201,07m²), trên đất có một căn nhà tường gạch, lợp tôn ngang 4m x dài 06m với giá 85.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trên được Ủy ban nhân dân phường Tân H xác nhận, hai bên đã tiến hành giao đất và nhận tiền đúng theo hợp đồng. Tuy nhiên do bà X không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để vợ chồng ông sang tên, tách thửa nên bà H khởi kiện yêu cầu bà X, ông Th tiếp tục thực hiện hợp đồng ông hoàn toàn đồng ý, đồng thời xin vắng mặt trong toàn bộ các buổi làm việc, hòa giải, đối chất,...và xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do ông Huỳnh Văn T - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất 28, tờ bản đồ 14, phường Tân H có nguồn gốc: Đất do bà Nguyễn Thị Th sử dụng trước năm 1980, năm 1982 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kh. Năm 1984, bà Khánh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T, năm 1985 ông Tỉnh cho lại bà Nguyễn Thị X, (theo Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận số 05/BBXD ngày 16/3/2000 của Hội đồng xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận phường Tân H).

Căn cứ Nghị định số 60/CP của Chính phủ ngày 05/7/1994 (Điều 8, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13), Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC của Tổng Cục Địa chính ngày 30/11/2001 (điểm I Chương 3) cụ thể:

Bà Nguyễn Thị X thực hiện kê khai quyền sử dụng đất (điểm I.1. Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC).

Hồ sơ đăng ký của bà X gồm:

- + Tờ trình nguồn gốc đất dụng đất;
- + Đơn đăng ký nhà ở và đất ở;
- + Hồ sơ kỹ thuật thửa đất;
- + Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất;

Hồ sơ đăng ký của bà X được UBND phường Tân H xét duyệt tại Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận số 29/la/BBXD ngày 21/5/2004 theo quy định tại điểm 3 Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, như sau:

“UBND cấp xã có trách nhiệm thẩm tra và xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất về các nội dung sau đây:

Hiện trạng sử dụng đất: Tên người sử dụng đất, vị trí, diện tích, loại đất và ranh giới sử dụng đất;

Nguồn gốc sử dụng đất;

Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai;

Quy hoạch sử dụng đất (đối với trường hợp quy định tại điểm 4.b Chương 2 của Thông tư này).

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký của bà X đã được UBND phường Tân H xét duyệt; căn cứ Tờ trình số 4474/TTr-TNMT ngày 13/9/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; căn cứ Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; căn cứ Điều 52 khoản 2 Luật Đất đai năm 2003 của Chính phủ quy định “Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở”. Ngày 27/9/2010 UBND thành phố B ký cấp giấy chứng nhận số BC 617290 công nhận diện tích 452,2m² (gồm 200m² đất ở và 252,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất 28, tờ bản đồ 22 phường Tân H cho bà Nguyễn Thị X là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Tháng 3/2011, bà Nguyễn Thị X có yêu cầu tách thửa đất 28 thành 02 thửa và được Phòng Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 19/3/2011 đủ điều kiện tách thửa (theo quy định tại Điều 4 Quyết định 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai), cụ thể:

+ Thửa đất 28a có số thửa chính thức là 218 diện tích 200m² (gồm 100m² đất ở và 100m² đất trồng cây lâu năm) bà Nguyễn Thị X tiếp tục sử dụng, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số BG 402014 ngày 20/6/2011.

+ Thửa đất 28b có số thửa chính thức là 217 diện tích 252,2m² (gồm 100m² đất ở và 152,2m² đất trồng cây lâu năm) bà Nguyễn Thị X cho tặng ông Nguyễn Hữu Th theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ được Văn phòng Công chứng Hoàng Long chứng nhận ngày 19/4/2011, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số BG 402015 ngày 20/6/2011.

Tiếp đến tháng 7/2016, bà Nguyễn Thị X tặng cho trọn diện tích thửa đất 218 cho ông Nguyễn Hữu Th theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ được Văn phòng Công chứng Hoàng Long công chứng ngày 12/7/2016. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/ NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; ngày 23/7/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận chính lý cho ông Nguyễn Hữu Th trên trang 3 giấy chứng nhận số BG 402014 là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật. Tháng 8/2016, ông Nguyễn Hữu Th có yêu cầu hợp thửa đất 217 và 218 thành 01 thửa theo đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 04/8/2016 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa phê duyệt ngày 10/8/2016. Căn cứ Điều 75 Nghị định số 43/2014/ NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ngày 20/10/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CE 746838 cho ông Nguyễn Hữu Th là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Do đó, việc hủy giấy chứng nhận trong trường hợp này chỉ được thực hiện theo khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Th, anh Nguyễn Hữu Tr, anh Nguyễn Hữu Tr, anh Nguyễn Hữu H không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 30, Điều 31, Điều 50 Luật Đất đai năm 1993;

Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Khoản 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; 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.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở”.

Buộc bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Hữu Th tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 04/3/2002 đối với diện tích 200m² thuộc thửa

217 tờ bản đồ số 22 phường Tân H được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2432/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ngày 24/12/2015.

Bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, tách thửa đối với các diện tích đất đã thỏa thuận trên theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 04/3/2002 đối với diện tích 200m² thuộc thửa 217 tờ bản đồ số 22 phường Tân H được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2432/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ngày 24/12/2015.

2. Chấp nhận “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của bà Nguyễn Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/10/2016 cho ông Nguyễn Hữu Th.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 05 năm 2021 bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu sửa bản án theo hướng bà X vẫn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đồng thời buộc bà H thanh toán số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở số tiền 600.000.000 đồng cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04/3/2002 thì bà chỉ đồng ý chuyển nhượng đất nông nghiệp chứ không phải chuyển nhượng đất ở tại đô thị.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm do bà X khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà trên đất, hai bên đã tiến hành giao đất và nhận tiền đúng theo hợp đồng.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 04/3/2002 đảm bảo đúng quy định về hình thức có chứng thực của UBND phường Tân H ngày 05/3/2002; đất khi chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng có một trong các giấy tờ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 cụ thể là có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 04/3/2002 giữa bà X, ông Th và bà H là hợp pháp, không bị vô hiệu. Việc ông Th, bà X không cung cấp các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc tiến hành thủ tục tách thửa đất cho bà H là chưa thực hiện hết nghĩa vụ của bên chuyển nhượng nhà và đất theo quy định tại Điều 95, Điều 170 Luật đất đai nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có căn cứ.

[2.2] Do bà X, ông Th vi phạm cam kết làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên ngày 22/6/2015, bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Th, bà X. Đơn khởi kiện của bà H đã được Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vào tháng 7/2015, sau đó chuyển Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thẩm quyền. Nhưng vào tháng 8/2016, ông Th có yêu cầu hợp thửa đất 217 và 218 thành một thửa và ngày 20/10/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CE 746838 cho ông Nguyễn Hữu Th đối với thửa 250 tờ bản đồ số 22 phường Tân H là không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên yêu cầu khởi kiện của bà H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 20/10/2016 là có căn cứ.

Bà X kháng cáo yêu cầu bà H thanh toán cho bà số tiền 600.000.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp lên đất ở đô thị đối với 100m² đất thuộc thửa 217, tờ bản đồ 22, phường Tân H. Xét trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2015 đến nay, bà X không có đơn yêu cầu bà H phải thanh toán số tiền trên, đồng thời bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý về nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu này.

Tòa án sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ của vụ án. Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[43 Về án phí phúc thẩm: Do bà X là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 30, Điều 31, Điều 50 Luật Đất đai năm 1993;

Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; 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.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở”.

Buộc bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Hữu Th tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 04/3/2002 đối với diện tích 200m² thuộc thửa 217 tờ bản đồ số 22 phường Tân H được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2432/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ngày 24/12/2015.

Bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, tách thửa đối với các diện tích đất đã thỏa thuận trên theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 04/3/2002 đối với diện tích 200m² thuộc thửa 217 tờ bản đồ số 22 phường Tân H được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2432/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ngày 24/12/2015.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/10/2016 cho ông Nguyễn Hữu Th.

II. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X được miễn án phí.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 và 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.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Đường sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 17b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân