TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 84/2023/DS-PT Ngày: 19-4-2023 **V/v:** "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Kh, sinh năm: 1949; cư trú tại số 715, đường T, phường B'L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Ngọc Ph, sinh năm: 1969; cư trú tại căn hộ 3.18 chung cư A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền số 519, quyển số 74 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 27/01/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lại Thế T, sinh năm: 1979, bà Vũ Hồng Phương Th, sinh năm: 1984; cư trú tại số 149 T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thanh D, sinh năm: 1967; cư trú tại số 11A, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản uỷ quyền số 838, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày ngày 18/01/2022), có mặt.

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

1. Vợ chồng ông Lại Thế Hoà H, sinh năm: 1975, bà Đinh Phương H, sinh năm: 1976; cư trú tại số 335/21 đường Đ, Phường 4, Quận 3, Thành phố H, vắng mặt.

2. Uỷ ban nhân dân xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Trụ sở: số 1324, đường T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn V, sinh năm: 1969, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn Kh - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 30/11/2021 của Ông Trần Văn Kh, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Ông Trần Ngọc Ph, người đại diện theo ủy quyền của ông Kh, thì: Ông Trần Văn Kh có tài sản là 03 thửa đất tại thôn 4, xã L, thành phố B, tỉnh L gồm: Thửa đất số 258, tờ bản đồ H.181.I.B có diện tích 3.574m^2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M684206 ngày 23/12/1998; thửa đất số 390 tờ bản đồ số 31có diện tích 1.034m^2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD247665 ngày 29/11/2005. Nguồn gốc 02 thửa đất này là do ông Kh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân Tr, địa chỉ: thôn 4, xã L, thành phố B, tỉnh L; thửa đất số 516 tờ bản đồ số H.181.I.B có diện tích 184m^2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK349032 ngày 24/4/2012, nguồn gốc thửa đất này là do ông Kh nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Nga, địa chỉ: xã L, thành phố B, tỉnh L. Năm 2017, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) có chủ trương thu hồi đất để làm đường tránh Quốc lộ 20 đoạn qua xã L, thành phố B thì có thu hồi một phần thửa đất 258 và thửa 390 của ông Kh. Vì thời điểm này ông Kh không còn sinh sống tại xã Lộc Châu nên khi nghe ông Lại Thế T là cháu ông Kh thông báo về việc Nhà nước thu hồi đất và bồi thường nhưng do ông Kh bận công việc và tin tưởng ông T nên ông Kh đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 258, 390, 516 cho ông T và ủy quyền cho ông T thay mặt ông đi làm thủ tục với Nhà nước để nhận tiền bồi thường.

Sau đó ông T tự ý mang các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất trên đi làm hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà Th và nhận tiền bồi thường mà ông Kh không hay biết gì. Sau khi ông Kh biết việc vợ chồng ông Tòa, bà Th lừa dối ông Kh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho ông T thì ông Kh đã đề nghị ông T làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Kh đã ký trước đây để trả lại đất cho ông Kh. Nhiều lần ông Kh đã yêu cầu vợ chồng ông T, bà Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh thì đến ngày 20/01/2021 vợ chồng ông T, bà Th đã làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho ông Kh đối với thửa đất số 516. Hai thửa đất còn lại là thửa 258 và thửa 390 thì vợ chồng ông T, bà Th không trả lại. Ông Kh khẳng định việc ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2017 là do ông bị lừa dối, ông hoàn toàn không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng này.

Nay ông Kh yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 95, quyển số 01.2017 TP.SCT/HĐGD ngày 30/6/2017 và yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258, tờ bản đồ số H.181.I.B và thửa đất số 390, tờ bản đồ số 31 tại xã L, thành phố B, tỉnh L cho ông Kh.

- Theo lời trình bày của Ông Lê Thanh D, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Lại Thế T, bà Vũ Hồng Phương Th, thì: Vào ngày 30/6/2017 vợ chồng ông T, bà Th và Ông Trần Văn Kh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B, tỉnh L có nội dung: ông Kh đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th các lô đất có diện tích 3.574m^2 thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ H.181.I.B và 1.034m^2 thuộc thửa đất 390, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 31; xã L, thành phố B, tỉnh L với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ nhưng hai bên chuyển nhượng với giá thực tế là 598.000.000đ, bị đơn đã thanh toán đủ tiền, nhận tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà Th đã thực hiện việc sang tên trước bạ theo quy định và đã đứng tên toàn bộ diện tích đất đối với hai thửa đất nói trên. Quá trình sử dụng thì có một phần diện tích đất bị thu hồi; cụ thể: thửa 258 là 120m^2; thửa đất 390 là 808m^2 theo Quyết định số 2480/QĐ-UB ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố B, vợ chồng ông T, bà Th đã nhận tiền đền bù và bàn giao đất để thực hiện dự án, phần đất còn lại phía ông T cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

Việc ông Kh chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th 02 thửa đất trên là hoàn toàn tự nguyện, phía bị đơn cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho phía ông Kh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Do vậy, nay ông Kh có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2017 đối với 02 thửa đất nói trên là hoàn toàn không có căn cứ nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự vì thời điểm giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 30/6/2017 và thời điểm đăng ký biến động theo quy định đến ngày ông Kh khởi kiện được Tòa án thụ lý là quá 03 năm theo quy định về quyền khởi kiện đối với tranh chấp về hợp đồng, do đó yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự vì lý do đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu và thời hiệu khởi kiện đã hết.

- Theo lời trình bày của ông Lại Thế Hòa H trình bày: Ông và ông Lại Thế T là anh em ruột. Vào năm 2000 do em trai ông là ông Lại Thế T cần vốn để làm ăn nên đã sang nhượng cho ông thửa đất số 600, tờ bản đồ số 31 tại xã L, thành phố B, sau đó ông nhận chuyển nhượng thêm thửa đất số 599 cùng tờ bản đồ số 3, hai thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 258 của ông Lại Thế T. Hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng ổn định 02 thửa đất số 599 và thửa đất số 600 không có ai tranh chấp gì. Lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì hai bên đã hoàn tất thủ tục giấy tờ, các bên đã giao tiền và giao đất đầy đủ theo thỏa thuận. Giữa ông và ông T không có tranh chấp gì với nhau. Nay ông Kh khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và vợ chồng ông T, bà Th trước đây thì ông không đồng ý vì đất ông nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp về chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

- Bà Đinh Phương H cho biết bà là vợ của ông Lại Thế Hòa H, thống nhất với ý kiến trình bày của ông Hợp. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp về chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

- Theo lời trình bày của Ông Vũ Văn V, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B, thì: Vào ngày 30/6/2017 trên cơ sở yêu cầu chứng thực của bên chuyển nhượng là Ông Trần Văn Kh, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lại Thế T và bà Vũ Hồng Phương Th. Căn cứ khoản 2 Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ và Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh L qui định về chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản là động sản, quyền sử dụng đất và nhà ở và các quy định của pháp luật thì công chức tư pháp của Ủy ban nhân dân xã L đã kiểm tra, đối chiếu về thành phần hồ sơ, người yêu cầu chứng thực sẽ ký hợp đồng trước mặt công chức tư pháp, sau khi hoàn thiện hồ sơ sẽ trình lãnh đạo Ủy ban nhân dân ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về thời gian và địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Thế T và bà Vũ Hồng Phương Th ký tại Ủy ban nhân dân xã L trước mặt cán bộ tư pháp xã, còn đối với bên chuyển nhượng Ông Trần Văn Kh do ông Kh đang là chức sắc tôn giáo, có thời gian làm Linh mục quản xứ Giáo xứ L tại xã L sau đó chuyển lên làm việc tại Giáo xứ B và do tuổi cao nên không đến cơ quan hành chính để làm thủ tục giấy tờ, theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng nên cán bộ tư pháp đã đến Giáo xứ B để tạo điều kiện

cho các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng hợp đồng. Khi xác lập hợp đồng thì ông Kh hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, làm chủ năng lực hành vi của mình, ông Kh đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chức tư pháp Ủy ban nhân dân xã L. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 10 Nghị định 23/2015/NĐ-CP công chức tư pháp làm việc phù hợp với tình hình thực tế không trái quy định, việc Ủy ban nhân dân xã L chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng thẩm quyền. Nay ông Kh yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và vợ chồng ông T đã ký ngày 30/6/2017 thì Ủy ban nhân dân xã L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 04/01/2023; Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn Kh đối với bị đơn ông Lại Thế T và bà Vũ Hồng Phương Th về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND xã Lộc Châu chứng thực số 95, quyển số 01.2017 TP.SCT/HĐGD ngày 30/6/2017 và yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258 tờ bản đồ số H.181.I.B và thửa đất số 390 tờ bản đồ số 31, tại xã L, thành phố B, tỉnh L.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 13/01/2023 Ông Trần Văn Kh có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Trần Văn Kh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B chứng thực số 95, quyển số 01.2017 TP.SCT/HĐGD ngày 30/6/2017 và yêu cầu vợ chồng ông Lại Thế T, bà Vũ Hồng Phương Th trả lại thửa đất số 258, tờ bản đồ số H.181.I.B và thửa đất số 390, tờ bản đồ số 31 tại xã L, thành phố B; bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh

tranh chấp; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: Vợ chồng ông Lại Thế Hoà H, bà Đinh Phương H, người đại diện hợp pháp của Uỷ ban nhân dân xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên toà nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của ông Kh thì thấy rằng:

[3.1] Vào ngày 30/6/2017 vợ chồng ông Lại Thế T, bà Vũ Hồng Phương Th và Ông Trần Văn Kh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B, tỉnh L có nội dung: ông Kh đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th các lộ đất có diện tích 3.574m^2 thuộc thửa đất số 258 tờ bản đồ H.181.I.B và 1.034m^2 thuộc thửa đất 390, tờ bản đồ 31 tại xã L, thành phố B, tỉnh L với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 95, quyển số 01.2017 TP.SCT/HĐGD ngày 30/6/2017.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày rất mâu thuẫn, từ đơn khởi kiện và các lời khai ban đầu của ông Kh thì ông trình bày việc ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên là do bị lừa dối nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn lại khẳng định hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và vợ chồng ông T, bà Th. Ông Kh không biết có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đồng thời khẳng định không có mặt tại trụ sở của Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 30/6/2017 để ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và cũng không nhận bất cứ số tiền nào của vợ chồng ông T, bà Th. Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Uỷ ban nhân dân xã L, thành phố B thì việc ký và điểm chỉ của ông Kh được được thực hiện tại Giáo xứ B, nơi ông Kh đang sinh sống. Khi xác lập hợp đồng thì ông Kh hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, làm chủ năng lực hành vi của mình, ông Kh đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chức tư pháp Ủy ban nhân dân xã L; việc chứng nhận này là phù hợp với khoản 1 Điều 10 Nghị định 23/2015/NĐ-CP.

[3.2] Ngoài ra, theo nội dung của Kết luận giám định số 594/KL-KTHS ngày 21/06/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng thì: Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Văn KH dưới mục "Bên A (Ký và ghi rõ họ tên)" trên tài liệu cần giám định (Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Văn KH trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3, M4 do cùng một người ký và viết ra; Dấu vân tay dưới mục "Bên A (Ký và ghi rõ họ tên)" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với dấu vân tay ngón trỏ phải in trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là dấu vân tay của cùng một người. Từ đó có đủ cơ sở xác định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất ngày 30/6/2017 là của Ông Trần Văn Kh. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án ông Kh không đồng ý với bản Kết luận giám định nói trên nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định lại. Điều này thể hiện việc các bên tham gia giao dịch, ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu là có xảy ra trong thực tế.

[3.3] Đối với việc thanh toán tiền chuyển nhượng thì bị đơn xác định mặc dù số tiền ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ nhưng giá trị thực tế là 598.000.000đ và cung cấp tờ giấy nhận tiền với nội dung "chú Khiêm nhận tổng 598.000.000đ tiền đất 4.6ha, tờ bản đồ H.181.B thửa 258 và thửa 390. Tờ 31 ngày 26/4/2017" ; phía dưới có chữ ký và chữ viết ghi "chú: Trần Văn KH" (BL 130). Ông Kh xác nhận chữ ký và chữ viết trong giấy nhận tiền này là của ông nhưng do ông là Linh mục nên trong phòng luôn có những tờ giấy trắng mà ông ký sẵn để dùng vào việc con chiên đến ghi vào (như xin rửa tội, làm nhà hay xức thuốc,…). Tuy nhiên nội dung của giấy nhận tiền nói trên thể hiện ông Kh đã nhận số tiền 598.000.000đ từ việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 258 và 391; dưới phần nội dung giao tiền thì ông Kh đã ký và ghi rõ "chú: Trần Văn KH" nên việc nguyên đơn cho rằng đã ký sẵn để con chiên viết nội dung lên các tờ giấy này là không phù hợp.

[4] Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 30/6/2017 giữa vợ chồng ông Lại Thế T, bà Vũ Hồng Phương Th và Ông Trần Văn Kh thì thấy rằng: Hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L; chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; mục đích nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông Trần Văn Kh. Ngoài ra, tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn Kh về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vừa nêu là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí trưng cầu giám định hết 6.200.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong). Do yêu cầu khởi

kiện không được chấp nhận nên cần buộc ông Kh phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[7] Về án phí:

Lẽ ra Ông Trần Văn Kh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên ông Kh, sinh năm: 1949; tính đến nay đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi đồng thời có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Do đó cần miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Văn Kh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của Ông Trần Văn Kh đối với vợ chồng ông Lại Thế T, bà Vũ Hồng Phương Th về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B chứng thực số 95, quyển số 01.2017 TP.SCT/HĐGD ngày 30/6/2017 và yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 258 tờ bản đồ số H.181.I.B và thửa đất số 390 tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh L.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kh phải chịu 6.200.000đ chi phí giám định (đã tạm nộp và được quyết toán xong)

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm cho Ông Trần Văn Kh.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND tp. B (01);
- Chi cục THADS tp. B (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch