

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **235/2023/DS-PT**

Ngày: 07-11-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2023 tại Hội trường 5 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 521/2023/QĐ-PT ngày 18/9/2023 và Thông báo dời thời gian mở phiên tòa số 864/TB.TA ngày 13/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Ái H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Trần Thị Xuân B, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

3. Văn phòng công chứng S.

Địa chỉ: tổ B, khu M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà S – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

- Người kháng cáo: Nguyễn đơn Đặng Thị Thu T.

(Bà T có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T do anh Hoàng Bá H, anh Nguyễn Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Xuân B diện tích đất khoảng 130m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Giấy tay sang nhượng đất” ngày 12/5/2012 (hiện nay thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T) với số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), giáp ranh với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1 xã T (Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/02/2006, chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 07/6/2007 cho bà T).

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T thường xuyên đi về Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 3/2020, bà T phát hiện diện tích đất bà nhận chuyển nhượng bị đo bao với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T đứng tên bà Phan Thị Ái H.

Sau đó, bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T cho bà Bùi Thị M theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020.

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M (Công chứng số 5810, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà T.

Bà T đồng ý theo Bản vẽ phần diện tích đất tranh chấp giới hạn bởi các mốc (8,9,10,13,12,14,8) là $91,5m^2 + 54,1m^2 = 145,6m^2$ đúng theo hiện trạng thực tế và chỉ dẫn của các đương sự nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận theo diện tích thực tế là 145,6m².

Đối với “Giấy tay sang nhượng đất” ngày 12/5/2012, bà T khẳng định theo giấy này trùng với diện tích đất tranh chấp là 145,6m² giới hạn bởi các mốc (8,9,10,13,12,14,8); tuy nhiên bà không khởi kiện, không đề nghị xem xét mà đây là tài liệu, chứng cứ xác định nguồn gốc đất mua của bà B, khi Ủy ban nhân dân xã hòa giải thì bà T thấy đã bị “đo bao” chung với thửa đất của bà H.

Đối với tài sản, giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến thì bà đồng ý và đề nghị giải quyết theo quy

định của pháp luật. Đối với số tiền chi phí tố tụng, bà đề nghị Tòa án tuyên bà H hoàn trả lại theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Ái H trình bày:

Bà Phan Thị Ái H có quyền sử dụng diện tích 202m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T (Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2015 cho bà Phan Thị Ái H).

Nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2007 cho bà Lê Thị Y; sau đó bà Y tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bà H theo “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đề ngày 04/3/2015 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T. Như vậy, bà T nhận chuyển nhượng từ bà B thì chỉ là giấy viết tay theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 12/5/2012 trong khi bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 06/3/2007, sau đó bà H được tặng cho từ bà Y và đã được cấp giấy ngày 07/4/2015.

Vào ngày 03/6/2020, bà H có nhận đặt cọc của bà Bùi Thị M theo “Giấy cọc tiền đất” đề ngày 03/6/2020 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T với giá 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) và đã giao 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tháng 7/2020, Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành và giao hồ sơ cho bà T để làm thủ tục khởi kiện. Quá trình hòa giải, bà B không có mặt để trình bày nên không rõ ý kiến bà B như thế nào.

Sau đó, do bà T bảo đi kiện nhưng không thấy bà T khởi kiện, vì vậy bà H và bà M mới tiến hành tiếp tục ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, giữa các bên không có tranh chấp gì.

Đối với bà T khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà T, thì bà H không đồng ý.

Bà không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu phản tố.

Tại biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M trình bày:

Vào ngày 03/6/2020, bà H có nhận đặt cọc của bà M theo “Giấy cọc tiền đất” đề ngày 03/6/2020 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T với giá 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) và đã giao 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tháng 7/2020, Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành và giao hồ sơ cho bà T để làm thủ tục khởi kiện. Do không thấy bà T khởi kiện, vì vậy bà H và bà M mới tiến hành tiếp tục ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất” ngày 10/11/2020 như bà H trình bày; việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, giữa các bên không có tranh chấp gì.

Bà T cho rằng nhận chuyển nhượng từ bà B theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 12/5/2012 diện tích 130m² bị đo bao với đất của bà H nhưng bà B lại không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà T, thì bà M không đồng ý.

Bà không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S trình bày:

Văn phòng Công chứng S có tiến hành công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M (Công chứng số 5810, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng Công chứng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân B không đến Tòa án tham gia tố tụng, khi Tòa án đến trực tiếp tại địa phương thì không gặp được, nên không thu thập được lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân huyện Tân Phú đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phan Thị Ái H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2023, nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân huyện Tân Phú theo hướng:

1. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M (Công chứng số 5810, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng công chứng S)

2. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 01 xã T thuộc quyền sử dụng của bà.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất của bà Phan Thị Ái H: Nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2007 cho bà Lê Thị Y; sau đó bà Y tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bà Htheo “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đề ngày 04/3/2015 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T.

Theo lời khai của bà T thì bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Xuân B diện tích đất khoảng 130m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Giấy tay sang nhượng đất” ngày 12/5/2012 (hiện nay thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T) với số tiền 15.000.000đ, giáp ranh với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1 xã T (Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/02/2006, chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 07/6/2007 cho bà T).Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T thường xuyên đi về Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 3/2020, bà T phát hiện diện tích đất bà nhận chuyển nhượng bị đo bao với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T đứng tên bà Phan Thị Ái H.

Lời khai của bà T là không có căn cứ, bởi lẽ: ngày 06/3/2007bà Lê Thị Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 202m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T, sau đó bà Ytặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bà Htrơn thửa 14 ngày 04/3/2015 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T,ngày 07/4/2015 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó ngày 12/5/2012 bà B mới sang nhượng đất cho bà T, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy sang nhượng đất cũng không thể hiện số tờ, số thửa. Ngoài ra, bà T cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng của bà B được đo bao trong thửa đất số 14 của bà H. Do đó, bà T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đấtdiện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà là không có căn cứ.

Trong khi đang có tranh chấp với bà T, nhưng bà H lại chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T cho bà M là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét thấy bà T tranh chấp đất với bà H nhưng không có chứng cứ chứng minh, việc chuyển nhượng đất của bà H và bà M là tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật do đó không cần thiết phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T kháng cáo trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với bị đơn bà Phan Thị Ái H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, Văn Phòng công chứng S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân B có đơn xin vắng mặt. Nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nội dung vụ án:

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M (Công chứng số 5810, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 130m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà T (theo Bản vẽ số 428/2022 ngày 14/5/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P thì phần diện tích đất tranh chấp giới hạn bởi các mốc (8,9,10,13,12,14,8) là 145,6m²).

Bà H, bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T; Văn phòng Công chứng S không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Xét nguồn gốc phần đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T:

Bà T cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B theo “Giấy tay sang nhượng đất” ngày 12/5/2012 khoảng 130m² không thể hiện rõ thuộc tờ, thửa nào tại xã T mà chỉ thể hiện có giáp ranh. Phần đất bà được nhận chuyển nhượng đã bị đo bao (đo nhằm chung các thửa với nhau) với 202m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T. Bà T, bà B không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh về quyền sử dụng đất của bà B, bà T khai nại bà B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh và tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập thì không xác định được diện tích đất tại “Giấy tay sang nhượng đất”

ngày 12/5/2012 thuộc tờ, thửa nào tại xã T.

Tuy nhiên, tại Công văn số 3460/VPĐKĐĐ.TP ngày 20/10/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P thể hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T là đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành cụ thể như sau:

Ngày 03/10/2001 bà Lê Thị Y kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 14, tờ bản đồ số 01 xã T. Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/3/2007 UBND huyện P ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 14, tờ bản đồ số 01 xã T, số vào sổ H00052, số phát hành AG092305.

Ngày 04/3/2015, bà Lê Thị Y tặng cho trọn thửa 14, tờ bản đồ số 01 xã T cho bà Phan Thị Ái H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 33 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã T chứng thực ngày 04/3/2015. Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 07/4/2015 Sở tài nguyên và môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 14, tờ bản đồ số 01 xã T, số phát hành BY480392, số vào sổ CS06154.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận đã chỉ dẫn hiện trạng, ranh mốc diện tích đất tranh chấp và thửa đất thực tế là đúng theo ý chí và đồng ý kết quả theo bản vẽ, các chủ đất giáp ranh đều ký xác nhận để ban hành bản vẽ. Theo kết quả xác minh thể hiện hiện trạng đối với 02 thửa đất 14, 15 theo bản vẽ là chính xác, không lấn ranh mà do bản đồ địa chính bị sai ranh so với thực tế nên lấy kết quả đo đạc thực tế để làm căn cứ xem xét giải quyết. Bà T cũng thừa nhận trường hợp sau khi Tòa án giải quyết xong thì các bên sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động theo hiện trạng sử dụng đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M (Công chứng số 5810, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S)

Bà T yêu cầu khởi kiện hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/2020 giữa bà Phan Thị Ái H và bà Bùi Thị M yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1 xã T thuộc quyền sử dụng của bà T (theo Bản vẽ thì phần diện tích đất tranh chấp giới hạn bởi các mốc (8,9,10,13,12,14,8) là 145,6m²) nhưng bà T hoàn toàn không có căn cứ chứng minh bà T có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T là có căn cứ, phù hợp với các

chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 3 Điều 155, Điều 161, Điều 385, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 423, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Luật Đất đai năm 2003; Điều 97, Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 64 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phan Thị Ái H.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T phải chịu chi phí tố tụng là 17.511.000đ (Mười bảy triệu năm trăm mười một nghìn đồng). Bà T đã nộp đủ.

- Về án phí: Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

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, 7a 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 T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Tân Phú (1);
- Chi cục THADS H.Tân Phú (2);
- Đường sự (5);
- Lưu (6).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Thị Xuân Đào