

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 160/2022/DS-PT

Ngày: 05/7/2022

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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Uẩn

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 năm 2022 và ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lý Thị T, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Phòng 602, tòa nhà W, Số 25 Đ, Phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 01/6/2022).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Phạm Thị Cẩm N, sinh năm 1994. (Theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 24/6/2022).

2.2. Bà Phạm Thị Cẩm N, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T2 – Chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Đường 30/4, Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

4. Luật sư Trần Thị Vân A – Văn phòng Luật sư Nhật Bình thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lý Thị T.

5. Luật sư Ngô Thanh S – Văn phòng Luật sư Công Quyền thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N.

6. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lý Thị T.

(Bà H, Luật sư A, bà N, Luật sư S có mặt;

Ông T2 có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị T trình bày: Ngày 09/7/2020, ông T1, bà N lợi dụng bà T tuổi già, thiếu minh mẫn đã lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 142, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 994m² (diện tích thực tế là 988,5m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường với giá là 180.000.000 đồng và đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1, bà N đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường đã được Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An chứng thực ngày 09/7/2020, yêu cầu ông T1, bà N trả lại thửa đất trên, bà T đồng ý trả lại cho ông T1, bà N số tiền là 180.000.000 đồng.

Bị đơn, ông Nguyễn Tiến T1, bà Phạm Thị Cẩm N trình bày: Vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An của bà T với giá là 180.000.000 đồng, các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, hiện nay đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đã thực hiện việc giao tiền và nhận đất xong nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Phía nguyên đơn cho rằng bà T bị lừa dối, thiếu minh mẫn là không có cơ sở vì khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà T hoàn toàn minh mẫn, không bị lừa dối hay ép buộc, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự pháp luật quy định được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường trình bày: Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực các bên tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng bà T hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, nhận thức được hành vi của mình và tự nguyện ký kết và tự thỏa thuận, điền chỉ vào hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 do Ủy ban Phường 1 chứng thực là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục của pháp luật.

Người làm chứng bà Lâm Thị Thúy K - Cán bộ tiếp nhận hồ sơ trình bày: Bà là người tiếp nhận hồ sơ và là người chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ và chứng thực bà T hoàn toàn minh mẫn sáng suốt nhận thức được hành vi của mình và tự nguyện ký kết và tự thỏa thuận, điền chỉ vào hợp đồng. Sau khi hợp đồng được soạn thảo xong, do bà T không biết chữ nên bà K là người trực tiếp đọc lại cho bà T nghe, bà T công nhận đúng và điền chỉ vào hợp đồng trước mặt bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/3/2022, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26 và, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Điều 161 và Điều 117, Điều 119, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167, 168, 170, 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị T đối với ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị T về việc “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An chứng thực ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, ký kết giữa bà Lý Thị T với ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N”.

2. Về lệ phí tố tụng:

Buộc bà Lý Thị T phải chịu chi phí tố tụng là 18.900.000 đồng và đã thanh toán xong.

3. Về án phí: Miễn án phí cho bà Lý Thị T.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/3/2022, nguyên đơn bà Lý Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lý Thị T trình bày:

Về thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1 và bà N là không đúng theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp như: Bà T là người không biết đọc, không biết viết, nhưng không có hai người làm chứng, Ủy ban nhân dân phường 1 cũng không mời người làm chứng; bà T ký trước mặt bà K là người nhận hồ sơ, không phải điểm chỉ trước mặt người chứng thực là ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 1. Về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Phía ông T1 và bà N không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại đất trồng lúa vì ông T1 và bà N trước đó không có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hiện ông T1 và bà N có công việc thu nhập ổn định khác. Về phía bà T: Về nguồn gốc đất, bà T sống như vợ chồng với ông Nguyễn D, có 4 người con, tuy không có đăng ký kết hôn nhưng được xem là hôn nhân thực tế, ông D đã đi đâu không ai biết từ trước cho đến nay, vì vậy Ủy ban nhân dân phường 1 xác nhận bà T là độc thân là không đúng sự thật; tài sản hình thành là có phần của ông D nhưng chỉ một mình bà T quyết định là không đúng. Ngoài ra Luật sư còn nêu không có chứng cứ việc bàn giao đất sau khi chuyển nhượng; về giá chuyển nhượng hợp đồng ghi là 30.000.000 đồng, nhưng thực tế là 180.000.000 đồng nhưng hai bên không đến Ủy ban nhân dân phường 1 để điều chỉnh là không phù hợp với pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1, bà N đối với thửa đất tranh chấp nêu trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1 và bà N là đúng theo quy định pháp luật. Về điều kiện người chuyển nhượng, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng riêng không có đồng sở hữu nên bà T được toàn quyền quyết định; đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất nên phù hợp với khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Về chủ thể, bà T có đủ năng lực pháp luật hành vi dân sự, không có cơ quan nào kết luận bà T là người mất năng lực hành vi, không có căn cứ chứng minh khi ký hợp đồng bà T bị phía ông T1 và bà N lừa dối, ép buộc. Bà T điểm chỉ tại Ủy ban nhân dân phường 1, trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ là đúng theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp. Theo quy định này, nếu người yêu cầu chứng thực không điểm chỉ được thì mới bắt buộc phải có hai người làm chứng. Ngoài ra, giá cả trong hợp đồng là hoàn toàn do hai bên thỏa thuận, việc giá ghi trong hợp đồng và giá thực tế hai bên giao kết khác nhau không làm thay đổi bản chất của hợp đồng mà các bên đã tự nguyện thỏa thuận. Do đó, hợp đồng nêu trên tuân thủ đúng quy định tại Điều

177, 433 của Bộ luật Dân sự, Điều 167, 168 Luật Đất đai, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

Về thủ tục: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng qui định về thủ tục tố tụng. Kháng cáo của bà Lý Thị T trong hạn luật định, đúng thủ tục, Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là có căn cứ.

Về mặt nội dung: Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 của Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường giữa bà T đối với ông T1, bà N được các bên thực hiện chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường 1 là đúng quy định theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp. Về nội dung bà T đã tự nguyện chuyển nhượng cho ông T1, bà N thửa đất trên. Bà T không có chứng cứ gì thể hiện bị hạn chế nhận thức và năng lực dân sự, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình bị lừa dối khi giao dịch. Trước đây bà Lý Thị T đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường với nội dung “Tranh chấp liên quan đến hợp đồng công chứng vô hiệu và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, đã được Tòa án thụ lý theo số 17/2021/DSST ngày 17/3/2021, ngày 20/4/2021 bà T đã có đơn rút toàn bộ đơn khởi kiện với lý do: “Vì thực tế tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 142, diện tích 994 m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cho ông T1, bà N tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của phía ông T1, bà N số tiền 180.000.000đ. Tôi hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc về việc rút toàn hồ sơ đơn khởi kiện”. Do bà T rút toàn bộ đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 10/2021/QĐST-DS ngày 20/4/2021. Như vậy, bà T đã hoàn toàn nhận thức rõ được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình, nên việc bà T kháng cáo cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị phía ông T1 và bà N lừa dối là không có cơ sở. Hai bên đã giao nhận đủ tiền, hiện nay ông T1, bà N đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lý Thị T được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 23/5/2022, ông Nguyễn Công T2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 1 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Ngày 01/6/2022, bà Lý Thị T có ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Thu H, được Phòng Công chứng Dương Đức Hiếu, địa chỉ số 261F Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng. Đồng thời, ông Nguyễn Văn Khanh cũng đã có thông báo chấm dứt nhận ủy quyền của bà Lý Thị T. Nên xác định người được ủy quyền của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là bà Nguyễn Thị Thu H.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của bà T: Phía bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An chứng thực ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường giữa bà T đối với ông T1, bà N và yêu cầu ông T1, bà N trả lại thửa đất trên, bà T đồng ý trả lại cho ông T1, bà N số tiền là 180.000.000 đồng. Với lý do ông T1 đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà T, lừa dối bà T để làm hợp đồng chuyển nhượng đất.

[5] Phía bà T cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng bà đã bị phía ông T1 lừa dối, nhưng không đưa được bằng chứng chứng minh có sự lừa dối, hoặc ép buộc, đe dọa.

[6] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cung cấp bản photo bản sao giấy khai sinh của ông Nguyễn Văn Khanh số 69, Quyền số 01/08-09 do Ủy ban nhân dân thị trấn Mộc Hóa ghi cha là Nguyễn D, mẹ là Lý Thị T (người đi khai sinh là ông Nguyễn Văn Khanh). Từ đó cho rằng về nguồn gốc đất, bà T sống như vợ chồng với ông D, có 4 người con, tuy không có đăng ký kết hôn nhưng được xem là hôn nhân thực tế, ông D đã đi đâu không ai biết từ trước cho đến nay, tài sản hình thành là có phần của ông D nhưng chỉ một mình bà T quyết định là không đúng. Nhưng phía nguyên đơn cũng không có đưa ra bằng chứng xác định ông D là người được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cùng với bà T, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T nêu trên ghi là sử dụng riêng.

[7] Phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chủ thể là bà T không có năng lực pháp luật. Tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, tài liệu gì thể hiện tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng bà T đã bị một cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào tuyên bố hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự. Tại Công văn số 511/UBND-TP ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 1, do ông Nguyễn Công T2 là người trực tiếp thực hiện việc chứng thực xác nhận: “Tại thời điểm tiếp nhận hồ

sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mắt nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký/điểm chỉ vào hợp đồng”. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, bà T cho rằng từ trước đến nay bà không có bệnh gì liên quan đến thần kinh, sức khỏe hoàn toàn bình thường không có chứng cứ gì thể hiện bà bị hạn chế nhận thức và năng lực dân sự (BL số 134).

[8] Thừa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, là đất trồng lúa, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 150043 ngày 05/9/2006. Tại thời điểm bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Xét về chủ thể bà T là người được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Ông T1, bà N là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp (xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xác nhận ngày 06/7/2020 (BL số 53), nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai.

[9] Khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định: “Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực... Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có hai người làm chứng”. Khoản 1 Điều 20 Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn một số Điều của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2012 của Chính phủ quy định: “Trường hợp người yêu cầu chứng thực hợp đồng, giao dịch nộp hồ sơ trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông, thì các bên phải ký trước mặt người tiếp nhận hồ sơ”.

[10] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường giữa bà T đối với ông T1, bà N được các bên thực hiện chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường 1, ký, điểm chỉ trước mặt người tiếp nhận hồ sơ là bà Lâm Thị Thúy K là đúng quy định pháp luật tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 5, Điều 35, Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 20 Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2012 của Chính phủ.

[11] Xét thấy, bà T là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện chuyển nhượng cho ông T1, bà N thửa đất trên không thuộc trường hợp bị ai đe dọa, cưỡng ép, ép buộc, việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất

không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Ông T1, bà N là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 870706, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 31/7/2020. Bà T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được phía ông T1, bà N đồng ý, bà T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh điều kiện vô hiệu của hợp đồng nên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị T đối với ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có cơ sở. Bà T kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

[12] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[13] Về án phí: Bà T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp được miễn nộp án phí căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nên bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Điều 161 và Điều 117, Điều 119, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167, 168, 170, 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị T đối với ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị T về việc “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An chứng thực ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, ký kết giữa bà Lý Thị T với ông Nguyễn Tiến T1 và bà Phạm Thị Cẩm N”.

2. Về lệ phí tố tụng:

Buộc bà Lý Thị T phải chịu chi phí tố tụng là 18.900.000 đồng và đã thanh toán xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lý Thị T.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lưu Văn Uẩn