

Bản án số: 855/2024/DS-PT

Ngày: 24-9-2024

“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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

Bà Doãn Thị Kim Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 547/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3913/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12503/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13584/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1962; Địa chỉ: E L, Tổ D, khu phố A, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 1982/90/19 Huỳnh Tấn P, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố F, E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền ngày 15/05/2024). (vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Kim H, sinh năm: 1959; Địa chỉ: 8 B, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1966; Địa chỉ thường trú: A, Đường A, KP7, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số C N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền ngày 13/4/2024). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1960; Địa chỉ: B Đ, khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: 8 B, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T1: Bà Nguyễn Thị Quỳnh. (Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền ngày 23/4/2024). (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Lê Thị T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có ông Nguyễn Đình C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 14/5/2012, bà Lê Kim H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Á, bà Võ Thị Hằng M, ông Đặng Văn T2 để chuyển nhượng phần đất có diện tích 11.156m² thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Á với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại văn phòng P1). Sau khi công chứng thì phát sinh tranh chấp về ranh giới nên việc đăng bộ sang tên chưa được thực hiện. Đến ngày 30/3/2019, do có khó khăn về kinh tế nên bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất có diện tích 7.156m² nêu trên với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng và hẹn sau khi ra giấy sẽ công chứng sang tên cho bà T. Đến nay, bà T đã được biết bà H nộp hồ sơ đăng bộ sang tên và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không sang tên cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà Lê Kim H phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7.156m² thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Ánh .1

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Kim H có bà Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/5/2012, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Á diện tích 11.156m² với giá 200.000.000 đồng thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Ánh .1 Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng P1. Sau đó, bà H đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, được nhận văn bản số 1405/QĐ-UBND ngày 01/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc đã thu hồi thửa đất này

nên Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C trả lại hồ sơ cho bà H. Sau đó, bà H về nhà nói chuyện với bà T nếu bà T xin được đăng ký đất mà bà H mua của bà A thì bà H sẽ thưởng cho bà T 1/2 diện tích là 7.156m² thuộc một phần thửa 37. Bà T hứa sẽ thực hiện đồng thời yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ký ngày 30/3/2019 để làm bằng chứng. Đến nay bà T vẫn chưa thực hiện xong việc đăng ký chuyển nhượng đất cho bà H và bà H cũng chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua theo hợp đồng chuyển nhượng của bà Lê Thị A, bà H không chấp nhận yêu cầu của bà T nên đề nghị tuyên vô hiệu. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2019 không có thỏa thuận về giá cả và không có giao nhận tiền. Bị đơn đề nghị bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng vô hiệu, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H và bà M1 đều biết thửa đất 37, tờ bản đồ 12 của bà Lê Thị A đứng tên đã bị thu hồi vì khi bà H nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên thì bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A và hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ của bà H. Do bà T và chồng bà H là anh em ruột nên bà H cho rằng không biết đất của bà A bị thu hồi là không đúng. Vì muốn làm thủ tục xin cấp lại và khiếu nại việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A nên bà H đã thỏa thuận với bà T (có bà Q tham gia cùng với bà T) giao toàn bộ giấy tờ cho bà T làm thủ tục, nếu như thửa đất 37 được cấp lại thì bà H sẽ thưởng cho bà T 1/2 diện tích thửa 37 là 7.156m². Nhưng đến nay đất chưa được cấp cho ai đứng tên vì vậy bà T đòi tiếp tục thực hiện chuyển nhượng là trái quy định pháp luật. Mặt khác, bà T cho rằng mua đất với giá 750.000.000 đồng và giao tiền cho vợ chồng bà H là không đúng vì bản chất sự việc là hứa thưởng. Do vậy, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2019 không ghi giá cả chuyển nhượng đất, song bà T không có biên bản giao nhận tiền và không chứng minh được bà H và ông T1 có nhận tiền của bà T nên không chấp nhận việc yêu cầu trả số tiền 750.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 có bà Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T1 không biết về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2019 giữa bà T và bà H (vợ ông T1). Hơn nữa bà T cho rằng đã giao nhận tiền 750.000.000 đồng cho vợ chồng ông là không có, ông và bà H không nhận tiền gì của bà T, nếu có giao tiền thì yêu cầu bà T đưa ra giấy giao nhận tiền mà vợ chồng ông đã nhận. Ông Lê Văn T1 thống nhất với ý kiến của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131, Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm đ khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị T** đối với bà **Lê Kim H**.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2019 giữa bà **Lê Thị T** và bà **Lê Kim H** đối với diện tích 7.156m² thửa 37, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại **xã L, huyện C** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào số H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà **Lê Thị A** là vô hiệu.

2. Về án phí: Bà **Lê Thị T** được miễn án phí theo luật định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 29/5/2024, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Bản án sơ thẩm không giải quyết đến quyền lợi của bà. Bà xác định hiện nay bà **H** chưa được cấp Giấy chứng nhận. Sau này khi bà **H** làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng tiếp cho bà theo Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Vì chỗ chị em nên việc giao nhận tiền giữa hai bên không có giấy tờ gì. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà **H** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn Lê Kim H có cô bà Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý với các kháng cáo của nguyên đơn. Bà **H** xác định không có yêu cầu phản tố tại Cấp sơ thẩm. Ý kiến “đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu” chỉ là quan điểm trình bày của cá nhân bị đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 có bà Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông **T1** thống nhất với ý kiến của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng với các quy định của pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ bất động sản tọa lạc tại **huyện C** để thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo toàn bộ bản án tại Đơn kháng cáo ngày 06/6/2024 và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn: Bà **Lê Thị T** yêu cầu bà **Lê Kim H** tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 37 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **xã L, huyện C** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà **Lê Thị Anh .1**

[2.2] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2019 được ký kết giữa bà **Lê Thị T** và bà **Lê Kim H**:

- Về hình thức: Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2019 chưa được công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Luật Công chứng là đúng quy định.

- Về nội dung hợp đồng: Cấp sơ thẩm xác định đối tượng quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 30/3/2019 là phần đất có diện tích 7.156m² thửa 37, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã L, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Ánh .1

[2.3] Đối tượng được chuyển nhượng là phần đất có diện tích 7.156m² thửa 37, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích đất này là một phần diện tích (7.156m²/11.156m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Á, đã được hộ bà Lê Thị Á chuyển nhượng cho bà Lê Kim T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2012 tại Văn phòng P1 có số công chứng 00002725 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.4] Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C cung cấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Tại Công văn số 268/VPĐK ngày 13/6/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đã trả lời đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Kim H với nội dung: “Sau khi kiểm tra, đối chiếu hồ sơ Văn phòng đăng ký nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00939 cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà Lê Thị Á đã bị thu hồi và hủy bỏ theo Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 01/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C. Do đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không thể thẩm tra hồ sơ theo quy định hiện hành đồng thời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C thu giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00939 (bản chính) theo Quyết định trên”.

- Tại Điều 1 Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 01/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C thể hiện: “Thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Á, cư trú tại ấp T, xã L, huyện C. Lý do thu hồi: Việc cấp giấy chứng nhận số H00939 ngày 26/10/2005 cho bà Lê Thị Á là không đúng đối tượng.”

Như vậy kể từ ngày 01/12/2008, thửa đất 37, tờ bản đồ 12 này không thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Á, không được công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị Á và bà Lê Kim H.

Vì vậy việc bà Lê Kim H chuyển nhượng một phần diện tích trong tổng số diện tích 11.156m² đất trên cho bà Lê Thị T là có đối tượng không thể thực hiện được. Bà Lê Thị T yêu cầu bà Lê Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019 là không thể thực hiện.

[2.5] Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên trên cơ sở lời trình bày của bị đơn, Cấp sơ thẩm lại nhận định luôn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H lập ngày 30/3/2019 là vô hiệu, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhận định về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô

hiệu nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác, Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.6] Việc Cấp sơ thẩm cho rằng: Bà Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.156m² của bà H với giá 750.000.000 đồng, bà T đã giao tiền cho vợ chồng bà H nhưng không viết giấy giao nhận; Tại nội dung hợp đồng xác lập ngày 30/3/2019 không ghi giá chuyển nhượng số tiền là bao nhiêu và bà T không cung cấp giấy tờ để chứng minh việc giao số tiền 750.000.000 đồng; Đồng thời bà H và ông T1 cũng không thừa nhận việc có nhận tiền mua đất của bà T nên không có căn cứ buộc bà H, ông T1 giao trả lại số tiền 750.000.000 đồng cho bà T và không có cơ sở xác định bồi thường thiệt hại để giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu khi đương sự không có yêu cầu là chưa chính xác.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H lập ngày 30/3/2019 không thể thực hiện, nếu bà H đã nhận tiền từ bà T, bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận, không phải là bồi thường thiệt hại như Cấp sơ thẩm đã nhận định. Việc bà T cho rằng do bà H là chị dâu, là chị em ở trong nhà nên bà sang nhượng đất không có ghi số tiền trong giấy sang nhượng, bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho số tiền chuyển nhượng này không đủ căn cứ để buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Trong trường hợp bà T có đủ tài liệu chứng cứ để chứng minh bà T đã giao cho bà H 750.000.000 đồng khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng này, bà T có quyền khởi kiện yêu cầu bà H phải hoàn trả số tiền đã nhận.

[2.7] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại phần nhận định, Cấp sơ thẩm giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng phần nhận định ghi không đúng nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà ghi nhầm ý kiến của bị đơn. Sai sót này của Cấp sơ thẩm không thuộc các trường hợp phải sửa án, hủy án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại nội dung đã tuyên tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm để đảm bảo giải quyết chính xác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.8] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn là đúng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết 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 là đúng quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016. Do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận cho được miễn án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Thị T**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 408, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm đ khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị T** đối với bà **Lê Kim H** về việc yêu cầu bà **Lê Kim H** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2019 được ký kết giữa bà **Lê Thị T** và bà **Lê Kim H** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC938740, số vào sổ H00939 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 26/10/2005 cho hộ bà **Lê Thị Ánh .1**

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Lê Thị T** được miễn án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị T** được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKS nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân H.Cần Giờ;
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Cần Giờ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài