

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: **74/2019/DS-PT**

Ngày 23/10/2019

*V/v: Tranh chấp yêu cầu
công nhận Hiệu lực HĐ.*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thu Hương.

Ông Phạm Văn Long.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phi.

Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:

Bà Thiều Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2019/TLPT-DS ngày 09/9/2019 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của Toà án nhân dân huyện Thạch Thành bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/QĐ-PT ngày 24/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Th – sinh năm 1973. Có mặt.

Địa chỉ: SN..., khu 5, Thị trấn K.T, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn H - sinh năm 1966. Có mặt.

và bà Lê Thị Th1 - sinh năm 1975 (là vợ chồng). Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T.S, xã Th.K, huyện Thạch Thành, Thanh Hoá.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Lưu Hồng Chuyên. Văn phòng Luật sư Lưu & công sự – Đoàn Luật sư Thanh Hóa. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Tân Thành.

Địa chỉ: Thôn..., T.S, xã Th.K, huyện Thạch Thành, Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Ngọc Linh - Giám đốc. Vắng mặt.

*** Do có kháng cáo của:** bà Lê Thị Th1 (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo nguyên đơn trình bày: Chị Lê Thị Th và chị Lê Thị Th1 là chị em ruột với nhau. Do vợ chồng anh Trương Văn H và chị Lê Thị Th1 làm ăn thua lỗ nên ngày 01/08/2017 vợ chồng anh H và chị Th1 đã bán cho chị mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00568 ngày 10/12/2012. Giá chuyển nhượng 900.000.000 đ (Chín trăm triệu đồng). Ngay hôm đó chị đã giao tiền cho vợ chồng chị Th1. Vợ chồng anh H và chị Th1 đã nhận đủ số tiền 900.000.000 đ (Chín trăm triệu đồng) và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Hai bên làm hợp đồng với nhau bằng văn bản là Giấy bán đất ngày 01/8/2017 do chị Th1 viết có đầy đủ chữ ký của chị Th1 và anh H với nội dung chuyển nhượng và cam kết để chị được toàn quyền sử dụng mảnh đất này bàn giao theo trích lục. Hiện nay chị đang khó khăn cần sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị làm hồ sơ vay vốn ngân hàng nhưng vợ chồng chị Th1 anh H gây khó khăn cho chị không chịu ký hồ sơ chuyển nhượng có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền để chị hoàn thiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017 giữa chị với chị Lê Thị Th1 và anh Trương Văn H để chị hoàn thiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Theo bị đơn trình bày: Năm 2018 chị Th có đi cùng chị để rút trích lục tại Ngân hàng với số tiền là 350.000.000 đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) chị Th bỏ ra nói là về để lại mảnh đất cho chị giữ hộ. Chị Th đã trả làm nhiều lần đủ số tiền mua đất. Vợ chồng chị có viết giấy bán cho chị Th, chị Th có viết lại một giấy là đơn xác nhận thỏa thuận giữa chị Th và chị. Chị Th cho trả dần mỗi tháng là 8.000.000 đ (Tám triệu đồng) trong vòng 10 năm trong lúc chị đang hoàn cảnh khó khăn. Vợ chồng chị tin tưởng vào chị gái của mình thế nên vợ chồng chị nhất trí trả dần trong vòng 10 năm. Chị đã cho công ty Tân Th1 Thế dài hạn trong 15 năm nên chị không bán được và nhờ chị Th giữ hộ và trả dần. Tại phiên hòa giải ngày 07/6/2019 chị Th1 trình bày: Hiện điều kiện gia đình chị đang gặp nhiều khó khăn về kinh tế, và hiện tại chồng chị đang nằm viện và sổ đỏ đứng tên chồng chị là Trương Văn H nên chị không thể sang tên cho chị Th được.

Về phía anh Trương Văn H không có bản tự khai, cũng như văn bản ghi ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của chị Th.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Vào ngày 29/08/2018 công ty Tân Th1 ký hợp đồng Thế đất của ông Trương Văn H và bà Lê Thị Th1 tại văn phòng công chứng Vĩnh Lộc có thời hạn là 15 năm kể từ ngày ký, thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành. Cty không đồng ý vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tại phiên hòa giải ngày 07/6/2019 Cty trình bày: Không có ý kiến gì. Việc tranh

chấp là giữa chị Th, anh H và chị Th1, Cty là bên thuê đất nên nếu bên nào là người chủ sở hữu đất anh sẽ tiếp tục thuê đất của bên đấy. Nếu xảy ra vấn đề đền bù thiệt hại sẽ căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận thuê đất giữa công ty Tân Thành và chị Th1, anh H để giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập anh H đến Tòa án để làm bản tự khai nhưng anh H không có mặt nên không có lời khai của anh H. Tòa án cũng đã nhiều lần yêu cầu chị Th1 cung cấp các tài liệu chứng cứ là Bản sao bệnh án của anh Trương Văn H và địa chỉ cụ thể cơ sở mà anh Trương Văn H đang điều trị bệnh cùng với các tài liệu khác liên quan (nếu có) nhưng chị Th1 không cung cấp được. Do lời khai của các đương sự có sự mâu thuẫn nhau trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án đã thông báo cho các đương sự đến đối chất để làm sáng tỏ các tình tiết trong vụ án nhưng cả chị Th1 và anh H đều không đến để thừa nhận giao dịch chuyển nhượng đất nên Tòa án không tiến hành đối chất được. Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng vợ chồng chị Th1, anh H không có mặt nên nên tòa án đã thông báo kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho vợ chồng chị Th1, anh H theo khoản 3 điều 210 BLTTDS. Do anh H vắng mặt lần hai nên căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh H.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành đã quyết định:

Căn cứ: Điều 116, điều 129, điều 500, điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 điều 26, điểm e khoản 1 điều 192, điểm b khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228, điều 147 và khoản 1 điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 26, điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Th. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Lê Thị Th1 và anh Trương Văn H với chị Lê Thị Th (Theo Giấy bán đất lập ngày 01/8/2017).

- Công nhận cho chị Lê Thị Th có toàn quyền sử dụng đối với mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Văn H. (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00568 ngày 10/12/2012).

- Chị Lê Thị Th có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên và đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

- Án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 05/8/2019/2019, bị đơn bà Lê Thị Th1 kháng cáo với nội dung:

- Chồng bà điều trị tại Bệnh viện tâm thần nhưng không xin được giấy xác nhận của bệnh viện và bà đề nghị giám định tâm thần cho chồng là Trương Văn H nhưng Tòa án không thực hiện, vẫn xử vắng mặt là vô căn cứ.

- Tòa án cấp sơ thẩm không giao bản án đúng thời hạn theo quy định.

- Tòa án cấp sơ thẩm thiếu trách nhiệm trong việc giải thích hướng dẫn cho đương sự thực hiện quyền quyền yêu cầu tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không khách quan gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

Đề nghị Hủy giao dịch bán đất và giấy xác nhận vô hiệu, sai sự thật, Hủy Bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không có thỏa Thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

- Quan điểm của nguyên đơn. Vợ chồng bà Th1, ông H do kinh doanh xăng dầu thua lỗ, bà là chị gái đã nhiều lần giúp đỡ và cho vay nhiều lần để giải quyết công việc, ông H là người đứng ra viết giấy vay tiền. Lần này bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà Th1, ông H nên đã viết giấy bán đất vào giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà quản lý. Bà Th1 trình các nội dung tại phiên tòa là không đúng sự thật, không có căn cứ. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, bà đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị Th1 và ông Trương Văn H với bà theo Giấy bán đất lập ngày 01/8/2017 mà các bên đã ký.

- Quan điểm của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Giấy bán đất ngày 01/8/2017 là không có giá trị vì ông H bị bệnh tâm thần, thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang trong Ngân hàng. Giấy bán đất này nhằm che đậy mục đích khác nên bị vô hiệu. Bà Th1 đề nghị giám định tâm thần đối với ông Trương Văn H nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành là vi phạm quy định tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Vì vậy đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 01/8/2017 giữa hai bên là vô hiệu.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thua m gia phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về các nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự để “Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Th với vợ chồng bà Lê Thị Th1, ông Trương Văn H”, cụ thể: Công nhận cho bà Lê Thị Th có quyền sử dụng đối với mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10,

địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00568 ngày 10/12/2012 mang tên ông Trương Văn H là có cơ sở và phù hợp với pháp luật và thực tế chuyển nhượng giữa hai bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th1 kháng cáo nhưng không có căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Th1, giữ nguyên quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành; Về án phí, bà Lê Thị Th1 phải chịu án phí phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận và cải sửa.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không có thỏa Thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo:

2.1. Về thủ tục tố tụng:

- Việc yêu cầu giám định tâm thần: Vụ án được thụ lý từ ngày 15/10/2018, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H (bị đơn) đã triệu tập họp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, nộp bản tự khai...nhưng ông H đều không có mặt. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bà Th1 cung cấp các tài liệu chứng cứ là Bản sao bệnh án của ông H (chồng bà) và địa chỉ cơ sở ông H đang điều trị bệnh nhưng bà Th1 không cung cấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành việc trưng cầu giám định tâm thần là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th1 xuất trình giấy vào viện của ông H đi điều trị tâm thần “do uống rượu” từ ngày 15/5/2019 đến ngày 24/6/2019 xuất viện, vụ án được xét xử vào ngày 24/7/2019 sau một tháng ông H đã xuất viện.

Bà Th (nguyên đơn) xuất trình 02 giấy do chính ông H viết tay để vay tiền của ông, bà vào ngày 12/5/2016 (vay 200 triệu đồng) và ngày 15/5/2016 (vay 1 tỷ 200 triệu đồng) để kinh doanh xăng dầu. Chứng minh là ông H không bị tâm thần như bà Th1 trình bày, mà do làm ăn thua lỗ nên tạo lý do để trốn tránh trách nhiệm.

Như vậy, từ trước đến nay chưa có cơ quan chức năng nào kết luận là ông H bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, “Giấy bán đất” ngày 01/8/2017 do ông H và bà Th1 cùng ký, bà Th1 đều công nhận là đúng. Quá trình giải quyết tại Tòa án các, cấp bà Th1 là vợ đều được tham gia đồng

thời cũng là người đại diện hợp pháp nếu ông H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Vì vậy bà Th1 xuất trình bệnh án của ông H đi điều trị tại Bệnh viện tâm thần Th1 Hóa (từ ngày 15/5/2019 đến ngày 24/6/2019) “do uống rượu” và đề nghị Tòa án đi “Giám định tâm thần” là không cần thiết và không được chấp nhận.

- Việc vắng mặt của ông H: Tại phiên tòa ngày 24/7/2019, ông H vắng mặt đã được tổng đạt Giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ án ra xét xử hợp lệ 02 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử đã căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông H là đúng quy định. Ngày 02/8/2019 TAND huyện Thạch Thành đã giao trực tiếp bản án số 08/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 cho bà Th1 và ông H do bà Th1 ký nhận (BL158,159) là đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, ông H vắng mặt nhưng bà Th1 (là vợ) đã được thực hiện các quyền lợi của đương sự trong quá trình giải quyết tại Tòa án, không ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng. Nên việc kháng cáo của bà Th1 là không có cơ sở.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện:

Theo “Giấy bán đất” ngày 01/8/2017 (BL04), nội dung cụ thể như sau:

“Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Độc lập tự do hạnh phúc. Giấy bán đất. Tên tôi là: Trương Văn H, sinh năm 1966; số CMND: 171725948 cấp ngày 4/7/1995; Hiện sử dụng mảnh đất: Có trích lục BM027022, thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, diện tích 115m² tại thôn 5 T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Vợ là Lê Thị Th1, sinh năm 1975: CMT 171725950. Nay vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị Th sinh năm 1973: CMT 172430580 hiện tại 157 Khu 5 Thị trấn K.T, Thạch Thành, Thanh Hóa. Số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng chẵn). Vậy tôi làm giấy này để chị Th được toàn quyền sử dụng mảnh đất này bàn giao theo trích lục. T.K ngày 1/8/2017. Vợ Lê Thị Th1 và chồng Trương Văn H (ký), người mua Lê Thị Th (ký)”.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Lê Thị Th1 công nhận vợ chồng bà có viết “giấy bán đất” cho bà Th là chị gái và bà Th đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, nhằm để che đậy mục đích khác. Bà Th1 có xuất trình giấy xác nhận (BL169) của bà Th nội dung “Ngày 15/8/2018 vợ chồng chú H Th1 có bán cho tôi 1 mảnh đất và trích lục số tiền 900.000.000đ. Hẹn 10 năm chú di chuộc lại, hàng tháng phải trả lãi theo ngân hàng và gốc là 8.000.000đ. Trong thời gian trên chị Th không được bán cho ai”. Như vậy “Giấy bán đất” ngày 01/8/2017 và “Giấy xác nhận” ngày 15/8/2018 đều thể hiện là vợ chồng bà Th1 ông H đã bán mảnh đất cho bà Th và nhận 900.000.000đ là đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/10/2019, hai bên đều thừa nhận có cam kết nhưng bà Th1 chưa Th1 toán cho bà Th được khoản nào. Đồng thời giấy xác nhận này chỉ

cam kết là hạn 10 năm ông H bà Th1 được chuộc lại, bà Th không được bán cho ai. Như vậy, các bên đã thừa nhận việc mua bán đất là đúng, không có gian dối ép buộc, không có căn cứ chứng minh nhằm che đậy mục đích khác nên không bị vô hiệu.

Theo “Giấy bán đất” thì bên bán là vợ chồng ông H, bà Th1 đã cam kết chuyển nhượng cho bà Th: Mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022 ngày 10/12/2012 do UBND Thạch Thành cấp mang tên ông Trương Văn H (chồng bà Th1). Giá chuyển nhượng 900.000.000đ. Bà Th đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền và là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa Thuận cam kết để chị Th được toàn quyền sử dụng mảnh đất này bàn giao theo trích lục.

Như vậy “Giấy bán đất” ngày 01/8/2017 hoàn toàn tự nguyện giữa các bên, đất mang tên ông Trương Văn H được UBND huyện Thạch Thành cấp hợp lệ, không có tranh chấp, mặc dù chưa tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nhưng được chấp nhận là “Giấy chuyển nhượng đất hợp pháp” theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Bộ Luật Dân sự

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th “Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017” giữa các bên là có căn cứ, đúng pháp luật.

2.3. Bà Th1 cho rằng mảnh đất này bà đã cho Cty TNHH Tân Thanh thuê dài hạn trong 15 năm nên bà không chuyển nhượng được. Nhưng theo hợp đồng Thê đất giữa vợ chồng bà Th1, ông H với Cty TNHH Tân Thanh vào ngày 29/8/2018 là thời điểm sau khi vợ chồng bà Th1, ông H viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Th vào ngày 01/8/2017. Vì vậy bà Th1, ông H đã mất quyền định đoạt đối với mảnh đất đã bán kể từ thời điểm 01/8/2017. Nên ngày 29/8/2018 bà Th1, ông H tự ý cho Thê mảnh đất sau khi đã chuyển nhượng không được sự đồng ý của bà Th là vi phạm pháp luật dân sự.

Cty TNHH Tân Thanh cho rằng: Việc tranh chấp là giữa bà Th với vợ chồng bà Th1, ông H, Cty là bên Thê đất nên bên nào là chủ sở hữu đất Cty sẽ tiếp tục thuê đất của bên đấy. Nếu xảy ra vấn đề đền bù thiệt hại sẽ căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận thuê đất giữa Công ty Tân Th1 với bà Th1, ông H để giải quyết. Do việc Thê đất giữa Công ty Tân Thanh với bà Th1, ông H chưa phát sinh tranh chấp, sau này nếu Cty Tân Thanh có yêu cầu đền bù thiệt hại theo hợp đồng thì được quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự đề “Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Th với vợ chồng bà Lê Thị Th1, ông Trương Văn H”, cụ thể: Công nhận cho bà Lê Thị Th có quyền sử dụng đối với mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10,

địa chỉ thửa đất tại thôn 1, T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00568 ngày 10/12/2012 mang tên ông Trương Văn H là có cơ sở và phù hợp với pháp luật và thực tế chuyển nhượng giữa hai.

Như vậy tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th1 kháng cáo nhưng không có căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy giữ nguyên quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành.

[3]. Án phí phúc thẩm: Bà Th1 phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận đề cải sửa án sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Th1, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành

2. Áp dụng: Điều 188 Luật đất đai; Điều 116, điều 129, điều 500, 501 Bộ luật dân sự; Khoản 1 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

3. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị Th1 và ông Trương Văn H với bà Lê Thị Th theo Giấy bán đất lập ngày 01/8/2017 là hợp pháp.

- Công nhận cho bà Lê Thị Th có toàn quyền sử dụng đối với mảnh đất ở có diện tích 115 m², thửa đất số 643, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn 1 T.S, xã T.K, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 027022, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00568 ngày 10/12/2012 mang tên ông Trương Văn H

- Bà Lê Thị Th có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên và đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

* Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Th1 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ đã nộp theo biên lai Th tiền số 0003738 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành. Công nhận đã nộp đủ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Th.Hóa;
- TAND huyện Thạch Thành;
- Chi cục THADS H.Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Hà Huy Hùng

