

Bản án số: 39/2020/DS-PT

Ngày: 28/02/2020

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vượng

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16/01, 14/02, 21/02 và 28/02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 431/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Trần Văn N, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã H, huyện L, Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà B: ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Số A, ấp T, xã P, huyện L, Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Văn K
– Văn phòng Luật sư Phạm Văn K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Võ Minh T, sinh năm 1980, Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Anh Lê Văn S, sinh năm 1980;

3.3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị B, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 19 tháng 9 năm 2018, anh T (chồng chị H) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực số 758 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, để chuyển nhượng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 07, diện tích 69,75 m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Võ Minh T cấp ngày 17/4/2006) cho bà Lê Thị B. Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên do vợ chồng chị H và anh T nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn X. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chị H và anh T đang là vợ chồng nên việc anh T đơn phương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B mà không có chữ ký của chị H và chưa có sự đồng ý của chị H là không đúng với pháp luật về hôn nhân và gia đình hiện hành.

Nay chị H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 ngày 19 tháng 9 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² giữa anh Võ Minh T và bà Lê Thị B là vô hiệu.

Đối với chị Nguyễn Thị D và anh Lê Văn S đang xây dựng nhà tạm trên phần đất anh T chuyển nhượng thì chị H không tranh chấp gì với chị D, anh S. Trường hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà B vô hiệu thì chị H sẽ tự thỏa thuận với chị D và anh S.

** Bị đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Bà B có thỏa thuận ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T như chị H trình bày với giá là 500.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực theo quy định. Bà B đã trả trước cho anh T số tiền là 400.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào đóng phí trước bạ

xong thì bà B mới trả cho anh T. Hiện nay bà B đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có giấy hẹn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06 tháng 12 năm 2018, nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, với lý do là chị H đang tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 19/11/2018 bà B đã làm hợp đồng cho chị D, anh S thuê phần đất nêu trên thời hạn là 01 năm với số tiền là 6.000.000 đồng và chị D, anh S đã trả đủ tiền thuê cho bà B.

Nay bà B không đồng ý với yêu cầu của chị H và anh T. Bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 giữa bà B và anh T. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 giữa bà B và anh T vô hiệu thì bà B yêu cầu anh T trả lại cho bà B số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu anh T phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu bằng cách tính lãi số tiền 400.000.000 đồng anh T đã nhận từ ngày 19/9/2018 đến ngày 19/9/2019 theo mức lãi suất 2%/ tháng với số tiền là 96.000.000 đồng và trả lại số tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 5.287.500 đồng. Trường hợp trả đất lại cho chị H, anh T thì bà B tự thỏa thuận với chị D, anh S về hợp đồng thuê đất giữa bà B với chị D, anh S và không có yêu cầu gì đối với chị D, anh S. Ngoài ra bà B không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh T trình bày:* Anh T có làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B vào ngày 19/9/2018 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7 với giá 500.000.000 đồng. Bà B đã trả cho anh được số tiền là 400.000.000 đồng và còn nợ lại 100.000.000 đồng. Anh và bà B đã làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để sang tên cho bà B. Các khoản phí, lệ phí và thuế chuyển quyền sử dụng đất do bà B phải trả. Phần đất mà anh chuyển nhượng cho bà B là tài sản chung của vợ chồng, bởi vì số tiền chuyển nhượng đất của ông X là tiền dành dụm của vợ chồng mà có. Sở dĩ quyền sử dụng đất chỉ một mình anh T đứng tên là do khi làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất với ông X thì con anh còn nhỏ nên vợ anh không thể đi chung để làm thủ tục cùng đứng tên.

Việc anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B mà không thông qua chị H là vì anh có thiếu nợ riêng bên ngoài nên mới giấu chị H việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B, việc chuyển nhượng đất với bà B là anh tự nguyện. Số tiền còn lại của hợp đồng là 100.000.000 đồng, bà B hẹn khi nào Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ra giấy hẹn nhận kết quả chuyển nhượng đất thì bà B sẽ trả.

Trên phần đất anh chuyển nhượng cho bà B thì anh và chị H có cho chị Nguyễn Thị D, anh Lê Văn S thuê đến ngày 18/10/2018 là hết hạn. Chị D, anh S có xây dựng căn nhà tạm trên đất để bán quán ăn, nhưng khi làm thủ tục chuyển

nhượng cho bà B xong, bà B không đồng ý trả 100.000.000 đồng mà yêu cầu anh phải tháo dỡ căn nhà trên đất bà B mới chịu trả tiền. Đến nay thì phát sinh tranh chấp nên bà B không trả tiếp 100.000.000 đồng cho anh.

Nay anh đồng ý với yêu cầu của chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 ngày 19 tháng 9 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² giữa anh với bà B là vô hiệu. Anh T đồng ý trả lại bà B số tiền 400.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu bằng cách tính lãi số tiền 400.000.000 đồng anh đã nhận từ ngày 19/9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0.83%/tháng, không đồng ý trả lại số tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.287.500 đồng như bà B yêu cầu.

Đối với chị Nguyễn Thị D, anh Lê Văn S đang xây dựng nhà tạm trên phần đất anh T chuyển nhượng thì anh T không tranh chấp gì với chị D, anh S. Trường hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà B vô hiệu thì anh T sẽ tự thỏa thuận với chị D và anh S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D, anh Lê Văn S cùng trình bày:* Ngày 19/11/2018, bà B đã làm hợp đồng cho chị D, anh S thuê phần đất mà bà B nhận chuyển nhượng của anh T, thời hạn là 01 năm với số tiền là 6.000.000 đồng. Chị D, anh S đã trả đủ tiền thuê cho bà B. Tuy nhiên, phần đất này anh, chị đã thuê trước đó của anh T và đã xây dựng nhà tạm để buôn bán.

Nay anh chị xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp bà B phải trả diện tích đất trên cho anh T và chị H thì anh, chị sẽ tự thỏa thuận với bà B về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và anh, chị sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời căn nhà đã xây dựng trên đất, nếu như không thỏa thuận được việc thuê lại với anh T và chị H.

Tại bản án sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 ngày 19 tháng 9 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² giữa anh Võ Minh T và bà Lê Thị B vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị H và anh Võ Minh T được tiếp tục sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² (bản đồ địa chính chính quy thửa 147, tờ bản đồ số 57, diện tích 69,8m²) mục đích sử dụng là đất ở nông thôn; địa chỉ thửa

đất tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 147, tờ bản đồ số 57, diện tích 69,8m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn; địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/11/2018 cho bà Lê Thị B để cấp lại cho chị Nguyễn Thị H và anh Võ Minh T theo quy định của pháp luật.

Anh Võ Minh T phải trả cho bà Lê Thị B số tiền tổng cộng là 445.901.500 đồng (*Bốn trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm lẻ một ngàn năm trăm đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị B phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Minh T phải nộp 21.836.000 đồng (*Hai mươi một triệu tám trăm ba mươi sáu ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai số 0002635 ngày 27/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Bà Lê Thị B nộp 1.792.000 đồng (*Một triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn đồng*) để hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2019, bà Lê Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh Trần Văn N trình bày: Chị H thống nhất với nội dung án sơ thẩm đã xét xử và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn bà Lê Thị B, ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C trình bày: Bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T. Bà B cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với Bà B, mặc dù chỉ có anh T ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này, chị H là vợ anh T có biết, thông qua việc trình bày của chị D là chị H đã điện thoại cho chị D, nhờ chị D thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, giá tiền. Nhưng do chị H không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Bà B không có yêu cầu chị H ký tên trong giấy nhận tiền cũng như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà B trình bày: Việc chị H cho rằng không biết việc anh T chuyển nhượng đất cho Bà B là không đúng, việc này có chị D xác nhận. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh T đứng tên quyền sử dụng đất nên chỉ mình anh T đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà B là đúng quy định. Hiện nay Bà B đã trả được cho anh T số tiền 400.000.000 đồng, chỉ còn thiếu lại số tiền 100.000.000 đồng và Bà B cũng đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B với anh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà B đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có giấy hẹn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06 tháng 12 năm 2018. Hiện nay chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T vô hiệu. Anh N là người đại diện cho chị Hạnh trình bày phần đất mà anh T chuyển nhượng, chị H không biết là chưa phù hợp với các chứng cứ như lời khai anh S và chị D tại biên bản ngày 12/3/2019 và lời trình bày của chị H nội dung: xác định việc thuê đất anh S và chị D đều đưa tiền đầu năm, ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, Anh N cho rằng ngày 18/11/2018, chị H đến lấy tiền thuê đất của anh S thì mới biết phần đất này anh T đã chuyển nhượng cho bà B là không đúng với lời khai của chị H.

Bên cạnh đó, theo công văn số 24 ngày 09/04/2019 của UBND huyện L thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Tấn X cho bên nhận chuyển nhượng ông Võ Minh T được UBND xã P chứng thực ngày 18/10/2006, thể hiện hồ sơ thể hiện giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cá nhân ông Lê Tấn X biến động ngày 09/10/2006 và cấp cá nhân ông Võ Minh T biến động ngày 24/11/2006, đến năm 2018 ông T chuyển nhượng lại cho bà B.

Từ phân tích trên, xét thấy quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng anh T, chị H. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà B thì chị H vẫn biết, nhưng do chị H không đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nên chị H không thể ký tên theo quy định pháp luật. Do cơ quan có thẩm quyền xác định đây là tài sản cấp cho cá nhân anh T nên bà B không thể biết yêu cầu chị H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật hôn nhân gia đình, thì bà B thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình nên việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng trên vô hiệu là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B với anh T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ngày 16/01, 14/02, anh T, anh S, chị D vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin xét xử vắng mặt). Tại phiên tòa ngày 21/02, anh T, chị D có mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh T, anh S, chị D tại các phiên tòa ngày 16/01, ngày 14/02/2020.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Bà B đề nghị bác yêu cầu nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T.

[2.2] Xét thấy, đối với chị H, anh T xác định diện tích đất 69,75m² thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, là của vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn X và là tài sản chung của vợ chồng tồn tại trong thời kỳ hôn nhân. Nên việc anh T tự mình làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà B là chưa tuân theo quy định của pháp luật, vi phạm về hình thức của hợp đồng là không có chữ ký tên của chị H trong hợp đồng chuyển nhượng. Bởi vì tài sản chung của vợ chồng thì phải có sự định đoạt của cả vợ và chồng. Chị H cũng không có văn bản ủy quyền cho anh T đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B.

[2.3] Đối với Bà B cho rằng, việc anh T chuyển nhượng đất cho Bà B thì chị H có biết và đồng ý. Thể hiện qua việc chị D có lời khai cho rằng chị H điện thoại cho chị D đồng ý chuyển nhượng đất cho Bà B giá 500.000.000 đồng.

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ngày 21/02/2020, chị D trình bày: Việc anh T chuyển nhượng đất cho Bà B thì chị H có biết. Thể hiện là anh T nhờ chị D tìm người mua đất, nên chị D có gặp Bà B nói việc anh T, chị H cần bán đất. Bà B đồng ý mua, chị H điện thoại cho chị D và nói đồng ý chuyển nhượng đất cho Bà B giá 500.000.000 đồng, nên chị D nói cho Bà B biết chị H đã đồng ý chuyển nhượng đất và nói Bà B đến nhà anh T, chị H để trả tiền. Anh T cũng thừa nhận, vợ chồng anh không mâu thuẫn với chị D, khi anh bán đất cũng tin tưởng chị D nên nhờ chị D tìm người mua đất và anh đã nhận của Bà B 400.000.000 đồng.

[2.5] Từ những phân tích trên, xét thấy lời khai của chị D phù hợp với lời khai của Bà B. Do đó, việc hai bên thống nhất chuyển nhượng đất và trả tiền tại nhà anh T, có chị H biết và chứng kiến là có căn cứ. Do anh T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giao tiền Bà B không yêu cầu chị H cùng ký tên, cũng như không yêu cầu chị H cùng ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 tại Ủy ban nhân dân xã P,

huyện L là có căn cứ. Ngoài ra, tại công văn số 24/UBND-TNMT ngày 09/04/2019 UBND huyện L thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Tấn X cho bên nhận chuyển nhượng ông Võ Minh T được UBND xã P chứng thực ngày 18/10/2006, thể hồ sơ thể hiện giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cá nhân ông Lê Tấn X biến động ngày 09/10/2006 và cấp cá nhân ông Võ Minh T biến động ngày 24/11/2006, đến năm 2018 ông T chuyển nhượng lại cho bà B.

Bên cạnh đó, căn cứ vào quy định khoản 2 Điều 26 Luật hôn nhân gia đình quy định:

“2. Trong trường hợp vợ hoặc chồng có tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản tự mình xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch với người thứ ba trái với quy định về đại diện giữa vợ và chồng của Luật này thì giao dịch đó vô hiệu, trừ trường hợp theo quy định của pháp luật mà người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi”.

Theo quy định trên, thì bà B thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ, nên việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng trên vô hiệu là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B.

Do đó, xét kháng cáo của Bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T là có căn cứ để chấp nhận.

Xét bản án sơ thẩm xét xử là không có căn cứ nên sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 quyền số 02/2018-SCT/HĐ,GD ngày 19/9/2018 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để chuyển nhượng thửa đất số 157 tờ bản đồ số 07 diện tích 69,75 m² giữa bên chuyển nhượng là anh Võ Minh Tân và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị B có hiệu lực pháp luật.

[2.6] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T. Xét yêu cầu của Luật sư là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.7] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà B. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh T và Bà B đều xác định hiện nay Bà B còn thiếu số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Do đó, Bà B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu cho anh T và chị H là 100.000.000 đồng.

[2.9] Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B và anh T hiện nay đã thực hiện xong, Bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do có tranh chấp nên Bà B chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà B được quyền liên hệ

với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Về án phí sơ thẩm:

- Do chị H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm a khoản 3 Điều 27 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, chị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Do Bà B phải trả cho anh T số tiền 100.000.000 đồng nên căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 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. Bà B phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Căn cứ Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B.
- Sửa bản án sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.
2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 758 quyền số 02/2018-SCT/HĐ,GD ngày 19 tháng 9 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² giữa anh Võ Minh T và bà Lê Thị B có hiệu lực pháp luật.
3. Bà Lê Thị B được sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 69,75 m² (bản đồ địa chính chính quy thửa 147, tờ bản đồ số 57, diện tích 69,8m²) mục đích sử dụng là đất ở nông thôn; địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2019 của Tòa

án nhân dân huyện L và Mảnh trích đo địa chính số 39-2019 ngày 24/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

4. Bà Lê Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho anh Võ Minh Tân và chị Nguyễn Thị H 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

6. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai số 0002635 ngày 27/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L (Chị H không phải nộp thêm án phí).

- Bà Lê Thị B phải nộp 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 00001833 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Bà B còn phải nộp tiếp số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Bà Lê Thị B nộp 1.792.000 đồng (*Một triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn đồng*) để hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Chi Cục THA DS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (H).

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

Nguyễn Thị Thanh