

Bản án số: 105/2018/DS-PT
Ngày 01-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà, đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 7, 02 tháng 10 và 01 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 96/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018, Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 98/2018/TB-TTPT ngày 17 tháng 9 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 102a/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2018 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 107/2018/TB-TTPT ngày 15 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Tuyết V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 13-7-2018) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

- Ông Trần Minh N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt ngày 24-7 và 02-10, vắng mặt ngày 01-11-2018).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 20/6 T, phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo giấy ủy quyền ngày 08-6-2018*) (có mặt).

- Bà Vũ Thị Tuyết V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:*

- Ông Trần Minh Đ – Bị đơn.

- Ông Trần Minh N – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:

Ngày 30-10-2010, bà và ông Trần Minh Đ có ký với nhau một hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung: Ông Đ bán cho bà diện tích đất có chiều rộng 7m, chiều dài 7,4m thuộc thửa đất số 325 tờ bản đồ 14 phường L, thành phố B, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Trên đất có nhà ở do ông Đ đã xây dựng trước đó. Sau khi mua và trả tiền xong, bà đã dọn về ở và đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà đất này.

Ngày 28-01-2013, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T yêu cầu tách thửa nhưng ông Đ cho biết hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nợ tiền sử dụng đất nên không thể tách thửa được.

Ngày 02-11-2015, con trai của ông Đ là Trần Minh N mời cán bộ địa chính đến đo đạc và xit sơn cột mốc ranh giới đất của ông Đ và ông N. Từ đó bà T mới phát hiện nhà đất bà mua của ông Đ đã bị ông Đ và ông N phân chia với nhau. Hiện nay trong 51,8m² đất bà đang sử dụng có một phần được cấp cho ông Đ và một phần cấp cho ông N. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với bà và tách thửa sang tên cho bà được sở hữu.

Bị đơn ông Trần Minh Đ trình bày: Thửa đất số 325 tờ bản đồ 14 phường L, thành phố B ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Ông Đ không chuyển nhượng đất này cho bà Nguyễn Thị Mỹ T như bà T đã khai. Trước đây, bà T có đưa cho ông một tờ giấy và yêu cầu ông ký tên vào, ông không tỉnh táo nên đã ký vào, khi ký giấy thì có ông tổ trưởng tổ địa bàn dân cư cùng ông U làm chứng. Bà T cho rằng ông đã nhận tiền của bà T là không đúng sự thật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N trình bày:

Ông là con ruột của ông Đ và bà Đặng Chiêu L (chết ngày 10-02-2003). Căn cứ vào quyết định số 5828/QĐ-UBND ngày 12-12-2009 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị X với ông Trần Minh Đ trong đó công nhận cho ông Đ và những người thừa kế của bà Đặng Chiêu L diện tích đất 410m². Theo quy định về thừa kế, ông N đã tiến hành hợp đồng đo đạc và thỏa thuận với ông Đ phân chia tài sản được Văn phòng công chứng B chứng thực. Trong đó ông N cùng với ông bà ngoại là ông Đặng Văn B và bà Dương Thị Minh C đồng sở hữu 150m² (có 47,5m² đất ở theo hạn mức), ông Trần Minh Đ là phần còn lại. Sau đó được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 512759, ông N đã xin chuyển toàn bộ diện tích nói trên sang đất ở tại đô thị với hình thức ghi nợ, đến nay đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính phần đồng sở hữu.

Lúc thỏa thuận phân chia thừa kế, do phần đầu thừa đất ông Trần Minh Đ chuyển nhượng cho 02 hộ đã cất nhà cấp 4 (hiện nằm trên thửa 941 có diện tích 134,3m²) nên ông N yêu cầu đo tiếp cất theo thửa cho đủ diện tích phải thực hiện. Ngoài ra, ông N không được ông Đ tặng cho hay thực hiện mua bán, tranh chấp với bất cứ ai.

Ý kiến của ông N về việc tranh chấp như sau:

- Phần đất này do mẹ ông mua năm 2001 của ông Nguyễn Văn H và trong năm 2008 đang xảy ra tranh chấp với bà Huỳnh Thị X thì bà T nhận chuyển nhượng với ông Trần Minh Đ bằng giấy tay là sai, khi nhận chuyển nhượng không được sự đồng ý của những người liên quan (thời gian này ông N đang ở cùng ông bà ngoại nên không biết để ngăn cản).

- Việc thỏa thuận nhận thừa kế của ông N, ông Đặng Văn B, bà Dương Thị Minh C và ông Đ là hoàn toàn đúng theo pháp luật quy định. Đề nghị bà T trả lại hiện trạng mốc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã đo đạc (ông N đã làm dấu).

- Nếu việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay của bà T được các cấp chấp thuận thì ông Đ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về phần đất của mình theo quy định của pháp luật, không liên quan đến người thừa kế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết V trình bày:

Bà V là bạn và sống cùng một nhà với bà T. Do bà V là dì của vợ ông Đ (bà Nguyễn Thị Thu H) nên thường giúp đỡ cho vợ chồng ông Đ vay tiền. Đến năm 2008 số tiền vay lên đến 50.000.000 đồng. Ông Đ có hứa sẽ bán đất trả nợ nhưng không bán được do còn tranh chấp. Bà V vẫn tiếp tục giúp đỡ cho ông Đ vay tiền đến năm 2010 tổng cộng nợ vay 100.000.000 đồng. Vì không có tiền trả nên ông Đ bán cho bà V hai căn phòng trọ rộng 7m, dài 7,4m. Bà V đồng ý mua để trừ nợ và cho lại bà T. Vì vậy để cho bà Nguyễn Thị Mỹ T đứng tên trong giấy mua bán với ông Đ.

Sau khi mua xong, bà T về ở trong nhà nhưng ông Đ không chịu tách giấy tờ vì còn nợ tiền sử dụng đất với Nhà nước. Năm 2015, thấy cán bộ đến đo đất, bà hỏi ra mới biết ông Đ đã tách giấy tờ cho ông Trần Minh N một phần trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T nên bà T khởi kiện. Bà V đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L là chủ sử dụng thửa đất 662 tờ bản đồ 10 phường L, thành phố B, sát ranh nhà đất của bà là nhà đất của ông Trần Minh Đ. Thực tế nhà đất của bà xây dựng đã lâu, đúng và đủ diện tích, không có tranh chấp với ông Đ. Nay qua tranh chấp giữa bà T và ông Đ có thể hiện diện tích đất 7,2m² trên sơ đồ vị trí là thuộc thửa 662 do bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác định không bị lấn chiếm đất và đồng ý chỉnh lý lại diện tích theo hiện trạng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 19-4-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã áp dụng Điều 129, 430, 500 của Bộ luật dân sự, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và ông Trần Minh Đ đối với nhà ở và quyền sử dụng đất 51,8m² thuộc thửa 916, thửa 940 (thửa mới 941), thửa 662 tờ bản đồ số 10 phường L, thành phố B. Theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 26-7-2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, định giá và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03-5-2018, bị đơn ông Trần Minh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông với bà Nguyễn Thị Mỹ T vì ông không chuyển nhượng nhà, đất cho bà T.

Ngày 04-5-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Đ với bà T, vì thời điểm ký hợp đồng trên, thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông và ông Đ, nhưng ông Đ tự ý chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của ông là trái pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi của ông.

Ngày 21-5-2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 297/QĐKNPT-VKS-DS, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 30-10-2010 giữa ông Đ với bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T (do bà V đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và ông N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Trần Minh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông và bà T. Ông Đ thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho bà T 01 căn phòng trọ chứ không phải cả hai căn như bà T khai, căn còn lại là cho bà T thuê.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh N (do bà M đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đ và ông Trần Minh N phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, chấp nhận kháng cáo của ông Đ và ông N, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ T, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 30-10-2010 giữa ông Trần Minh Đ với bà Nguyễn Thị Mỹ T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Minh Đ và ông Trần Minh N đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị số 297/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21-5-2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu gửi trong thời hạn quy định tại Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trần Minh N vắng mặt tại phiên tòa ngày 01-11-2018 nhưng đã có người đại diện có mặt, bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo bà T khai, ngày 30-10-2010, bà và ông Đ ký “Hợp đồng mua bán nhà đất” với nội dung: Ông Đ đồng ý bán cho bà diện tích đất 51,8 m² và 02 căn phòng trọ gắn liền trên đất (dài 7,4m, ngang 7m) tại thửa 325, tờ bản đồ số 14 phường L, thành phố B với giá 100.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đánh máy có chữ ký bên bán, bên mua và người làm chứng nhưng không công chứng vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ 100.000.000 đồng cho ông Đ và nhận nhà, đất trên ở ổn định đến nay, có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong hợp đồng, hai bên cũng thỏa thuận sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà theo quy định của pháp luật.

[2.2] Còn ông Đ thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm là ông có ký vào “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 30-10-2010 mà bà T cung cấp cho Tòa án nhưng ông không đọc nội dung nên không biết hợp đồng ghi những gì. Ông khẳng định chỉ thỏa thuận bán cho bà T 01 căn phòng trọ, chứ không phải cả hai căn như bà T khai, căn còn lại ông cho mẹ bà T thuê và hàng tháng mẹ bà T vẫn trả tiền thuê nhà cho ông. Ông không nhận khoản tiền 100.000.000 đồng từ bà T. Do vậy, ông không thừa nhận nội dung hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30-10-2010, đề nghị Hội đồng tuyên hủy hợp đồng này.

[2.3] Hội đồng xét xử xét lời khai của bà T phù hợp với chứng cứ bà T cung cấp là “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 30-10-2010, trong đó có chữ ký của ông Đ (Bl 15); phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố B tại “Đơn xin xác nhận nhà ở, đất ở” ngày 07-6-2011 của bà T (Bl 13), trong đó nêu rõ nguồn gốc nhà, đất bà T đang sử dụng là do “*sang nhượng của ông Trần Minh Đ năm 2010 (bằng giấy tay), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có cất căn nhà (nhà cất không phép)*”; phù hợp với thực tế khách quan là việc bà T đã sử dụng ổn định nhà đất trên từ năm 2010 đến nay, không ai tranh chấp, được chính ông Đ thừa nhận. Còn lời khai của ông Đ không phù hợp với nội dung hợp đồng mua bán nhà đất do chính ông ký, trong đó thể hiện rõ việc ông Đ đồng ý bán cho bà T một phần đất có diện tích gắn liền với căn nhà trên đất là 51,8 m² (dài 7,4m, ngang 7m), đúng bằng kích thước và diện tích 02 căn phòng trọ mà bà T đang sử dụng. Hợp đồng mua bán trên cũng đã thể hiện rõ việc bên bán đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng và giao nhà, đất cho bên mua. Việc ông Đ khai khi ký vào hợp đồng trên ông không đọc nội dung là không có căn cứ vì ông Đ là người biết đọc, biết viết và có năng lực hành vi dân sự bình thường nên phải tự kiểm tra nội dung văn bản trước khi ký và chịu trách nhiệm pháp lý về chữ ký của mình. Ông Đ cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh việc cho mẹ bà T thuê căn phòng trọ còn lại. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà T, xác định việc bà T và ông Đ thỏa thuận và ký “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 30-10-2010 là có thật, bà T đã giao đủ 100.000.000 đồng cho ông Đ, ông Đ cũng đã bàn giao nhà, đất cho bà T sử dụng từ năm 2010 đến nay.

[2.4] Về nguồn gốc, diện tích đất trên là một phần của thửa đất 325 diện tích 410 m², tờ bản đồ số 14 phường L. Thửa đất này ông Đ và những người đồng thừa kế của bà Đặng Chiêu L (vợ ông Đ) được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 5828/QĐ-UBND ngày 14-12-2009 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B. Đến ngày 26-6-2012, các ông, bà Trần Minh Đ, Trần Minh N, Đặng Văn B và Dương Thị Minh C mới ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản, trong đó ông Đ được quyền sử dụng 260 m², còn ông N, ông B và bà C được quyền sử dụng 150 m² trong tổng diện tích 410 m² nêu trên (sau đó, ông B và bà C đã tặng cho lại ông N – Bl 102-106). Như vậy, tại thời điểm ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà T thì toàn bộ thửa đất 325 là tài sản chung chưa chia của ông Đ và đồng thừa kế của bà L. Về nguyên tắc, việc ông Đ không thông qua và được sự đồng ý của các đồng sở hữu khác mà đã tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất này cho bà T là trái pháp luật.

[2.5] Tuy nhiên, do diện tích đất ông Đ chuyển nhượng chỉ là 51,8 m², nhỏ hơn phần diện tích ông Đ được chia (là 260 m²) nên việc chuyển nhượng trên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng sở hữu khác. Lẽ ra, khi phân chia tài sản chung với ông N, ông Đ phải trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà T trước đó nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà T. Do ông Đ và ông N không trừ phần đất đã chuyển nhượng cho bà T mà tự thỏa thuận phân chia luôn cả phần đất này khi chưa có sự đồng ý của bà T nên phần thỏa thuận chia thừa kế giữa ông Đ và ông N liên quan đến phần nhà đất bà T đang sử dụng là không hợp pháp.

[2.4] Về mặt hình thức hợp đồng, do tại thời điểm ký hợp đồng, phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể thực hiện việc công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên theo quy định. Tuy nhiên, xét bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền, ông Đ đã giao nhà, đất cho bà T sử dụng ổn định từ đó đến nay; ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất ngày 30-10-2010 giữa ông Đ và bà T là hợp pháp. Kháng cáo của ông Đ, ông N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên là không phù hợp với những căn cứ và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.6] Về quyền lợi của ông Trần Minh N: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông N không có mặt tại các buổi làm việc, hòa giải của Tòa án, không có yêu cầu độc lập đối với các đương sự khác trong vụ án. Do vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lợi của ông N là có căn cứ. Nếu ông N và ông Đ không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết quyền lợi của ông N trong việc phân chia di sản thừa kế của bà Đặng Chiêu L thì ông N có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.7] Đối với diện tích nhà ở 7,2 m² bà T đang sử dụng thuộc thửa 662 tờ bản đồ số 10 phường L bà Nguyễn Thị L được công nhận quyền sử dụng, bà L xác nhận là nhà đất này không thuộc quyền sử dụng của bà nên đồng ý tách ra khỏi quyền sử dụng đất của bà L nên ghi nhận.

[2.8] *Về quyền sử dụng lối đi chung:*

Trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30-10-2010 có thỏa thuận việc bà T được sử dụng lối đi chung rộng 2m, nhưng không nêu rõ vị trí cụ thể. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm không làm rõ về lối đi này mà đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về phần lối đi chung là có căn cứ nên được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, ông N và bà T đều thừa nhận từ trước đến nay cả gia đình ông Đ, bà T và những người thuê phòng trọ của ông N đều chỉ sử dụng một lối đi chung duy nhất là phần đất trống phía trước tiếp giáp với căn

nhà ông Đ và bà T đang sử dụng, ngoài ra không còn lối đi chung nào khác. Lối đi này hiện có một phần nằm trên đất của ông Đ, một phần nằm trên đất của ông N. Xét việc thỏa thuận về lối đi chung không có sự tham gia của ông N nhưng lối đi hiện tại lại đi qua phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N nên không phù hợp. Qua xem xét tại chỗ và kết quả đo vẽ thì Hội đồng xét xử xác định, bà T và ông Đ có thể sử dụng một lối đi chung khác ra hẻm dân sinh mà không phải đi qua phần đất của ông N. Về nguyên tắc, lối đi này phải đảm bảo là lối đi chung ngắn nhất, ít ảnh hưởng nhất đến quyền lợi của ông Đ. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quyết định bà T được sử dụng lối đi chung với ông Đ có chiều ngang là 2m nối từ phần đất bà T đang sử dụng ra hẻm dân sinh, lối đi này có một cạnh tiếp giáp phần đất của ông N, cạnh còn lại tiếp giáp phần đất còn lại của ông Đ. Ông Đ phải phá dỡ phần hàng rào gắn liền với lối đi này để làm lối đi chung cho gia đình ông và bà T.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ là 3.666.000 đồng, ông Đ phải chịu. Do bà T đã nộp đủ 3.666.000 đồng nên ông Đ phải hoàn trả cho bà T số tiền trên.

[4] *Về án phí sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T được chấp nhận nên bị đơn ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] *Về án phí phúc thẩm*: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, không liên quan đến kháng cáo của ông Đ và ông N nên ông Đ và ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh Đ, ông Trần Minh N; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, 699 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 30-10-2010 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và ông Trần Minh Đ là hợp đồng hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T được sử dụng diện tích đất 51,8 m² thuộc thửa 916, thửa 940 (thửa mới 941), thửa 662 tờ bản đồ số 10 phường L, thành phố B và căn nhà gắn liền trên diện tích đất này, đồng thời được sử dụng lối đi chung có

chiều ngang 2m nối từ phần đất của bà T đến hẻm dân sinh, một cạnh tiếp giáp phần đất của ông N, cạnh còn lại tiếp giáp phần đất còn lại của ông Đ (*Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 01-11-2018, kèm theo bản án này*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng*: Ông Trần Minh Đ phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ là 3.666.000 (ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Trần Minh Đ phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ T số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001352 ngày 16-11-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

- Ông Trần Minh Đ phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002188 ngày 07-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Như vậy, ông Đ đã nộp xong.

- Ông Trần Minh N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002185 ngày 04-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Như vậy, ông N đã nộp xong.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a, 7b, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

