

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 37/DS-PT
Ngày: 28/4/2022
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 BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hòa

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22-4-2022 và ngày 28-4-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện L3 bị kháng cáo, kháng nghị theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐ-PT ngày 27/01/2021; Thông báo số 48/TB-TA ngày 22/3/2021 về việc mở lại phiên tòa; Quyết định tạm ngừng số 52/2021/QĐTN ngày 14/4/2021; Thông báo số 17/TB-TA ngày 09/3/2022 về việc mở lại phiên tòa và Thông báo số 28/TB-TA ngày 04/4/2022 về việc mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: 63B, khu phố L1, thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 177/31 đường A, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T1, xã B2, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Bà Trang Thị Mỹ L4, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 210 tổ 6, ấp A1, xã A2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4: Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: 257/8/6 đường N, khu phố C, phường T2, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T bà L4: Bà Trương Thị Thanh T3, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Cẩm T4, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 63P3, khu phố L1, thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông Đặng Châu Đ, sinh năm: 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 104 đường M, phường B3, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

Địa chỉ: 26A-28-30 đường H, khu phố H1, phường L5, thành phố B4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A1, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Tổ K1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Bà Đặng Tổ K1 ủy quyền lại cho ông Trần Hữu C1, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

Địa chỉ: Số 35 đường T5, Phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T6, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mạnh H2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1, Chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo (vắng mặt).

Ông Lê Mạnh H2 ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thu H3, chức vụ: Trưởng phòng Quản lý rủi ro – Ngân hàng TMCP Đ1– Chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo (vắng mặt).

4 Văn phòng công chứng P.

Địa chỉ: Số 8 đường N1, thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H4, chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 và Văn phòng công chứng P.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đỗ Văn L và người đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị Cẩm T4 trình bày:

Ngày 01-9-2018, ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 và bà Huyền Tôn Nữ Tuyết N2 (mẹ bà L4) đến nhà ông L thương lượng mua nhà đất. Vì ông L quen biết bà N2, nên đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông T bà L4.

Ngày 05-9-2018, tại nhà ông L, ông T và ông L thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất thửa số 130, tờ bản đồ số 96, diện tích 138,5m² tại khu phố L1, thị trấn L2, huyện L3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông L bà T4 ngày 31-7-2009, với giá 875.000.000đ.

Ngày 05-9-2018, ông T đặt cọc 20.000.000đ cho ông L.

Ngày 17-9-2018, ông T thanh toán thêm 300.000.000đ cho ông L. Sau đó, ông L bà T4 và bà L4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018. Ông T hẹn trong thời hạn 10 ngày sẽ thanh toán số tiền 555.000.000đ còn lại cho ông L.

Ngày 24-9-2018, ông L gửi đơn đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 yêu cầu ngưng việc làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà L4.

Ngày 28-9-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 làm việc với ông L và bà L4, hai bên thống nhất trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công chứng, ông T bà L4 phải thanh toán cho ông L 555.000.000đ, nếu không thực hiện thì ông L sẽ trả cho ông T, bà L4 320.000.000đ, nhưng ông T không đồng ý. Ông L bàn với ông T cùng vay ngân hàng, khi ngân hàng giải ngân ông L nhận nhưng ông T, bà L4 không đồng ý.

Ngày 03-10-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 làm việc với bà L4, nội dung: Sau khi có bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 thì bà L4 sẽ trả tiền cho ông L.

Qua tìm hiểu ông L biết ông T, bà L4 đã lấy sơ đồ vị trí đất vào ngày 12-10-2018, nhưng ông T, bà L4 chưa thanh toán 550.000.000đ còn lại cho ông L.

Ông L nhận thấy ông T bà L4 không thực hiện đúng theo giao kết giữa hai bên, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà L4 và ông L bà T4. Ông L bà T4 sẽ trả lại cho ông T bà L4 320.000.000đ.

Về thửa đất số 108, tờ bản đồ 96, tại thị trấn L2 liên quan đến diện tích đất 6,2 m² theo sơ đồ vị trí ngày 12-8-2019, ông L bà T4 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu vay số tiền 600.000.000đ vào năm 2017, đến nay còn nợ gốc khoảng 450.000.000đ.

Ngày 16-7-2020, tại phiên tòa sơ thẩm, ông L nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông L yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018; Hợp đồng mua bán đất nhà ngày 17-9-2018 và Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ Anh T1 trình bày:

Ông L quen biết bà N2 (mẹ của bà L4) nên bà L4 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 96, diện tích 138,5m² tại khu phố L1, thị trấn L2, huyện L3 của ông L bà T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 do UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 và mua thêm 25cm dọc theo đất từ mặt trước ra sau, với giá 875.000.000đ. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4, ranh đất căn cứ theo vách nhà cấp 4, cộng thêm 25cm dọc theo đất, chiều ngang mặt tiền là 5m.

Ngày 05-9-2018, ông T đặt cọc cho ông L bà T4 số tiền 20.000.000đ; ngày 17-9-2018, ông T bà L4 thanh toán cho ông L bà T4 300.000.000đ. Sau đó ông L bà T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà L4 tại Văn phòng công chứng P, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ.

Ngày 24-9-2018, ông L gửi đơn đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 đề nghị tạm ngưng việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất trên.

Tại biên bản làm việc ngày 28-9-2018, ông L yêu cầu bà L4 phải trả đủ số tiền 555.000.000đ cho ông L bà T4 trong vòng 15 ngày, nhưng bà L4 không đồng ý, do ông L vi phạm cam kết nên bà L4 không có tiền trả cho ông L bà T4 trong vòng 15 ngày được.

Tại biên bản làm việc ngày 03-10-2018 hai bên thống nhất: Sau khi có sơ đồ vị trí của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 thì bà L4 sẽ thanh toán 555.000.000đ cho ông L.

Tại biên bản làm việc ngày 25-10-2018, bà L4 trình bày: Ngày 18-10-2018, bà L4 hẹn ông L bà T4 đến Văn phòng công chứng P huyện L3 để trả 555.000.000đ nhưng ông L không đồng ý. Vì vậy, bà L4 ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018; buộc ông L bà T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L4 như cam kết và giao cho bà L4 các phần đất sau: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 96, diện tích 138,5m² tại thị trấn L2; phần đất có chiều ngang 25cm, chiều dọc theo thửa đất từ trước ra sau thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 96, diện tích 6,2m² tại thị trấn L2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4 rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: Không yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 96, diện tích 6,2m² tại thị trấn L2.

Ngoài ra, ông T1 trình bày: Số tiền 320.000.000đ là tiền của bà L4. Ông T là bạn bè và đi cùng bà L4 nên trong Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà ngày 17-9-2018 có tên và chữ ký của ông T, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018 và trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 không có ông T tham gia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Cẩm T4 trình bày: Bà T4 là vợ của ông L, bà T4 đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông L, không bổ sung gì thêm.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần K trình bày:

Ngày 14-9-2017, ông L và bà T4 ký hợp đồng tín dụng số 161, với số tiền vay 600.000.000đ thời hạn vay 120 tháng, tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 26659.96.108, tờ bản đồ số 96, diện tích 224,8m² tại thị trấn L2. Hiện, số tiền nợ gốc còn lại 450.000.000đ. Khi ông L chuyển nhượng tài sản thế chấp, ông L bà T4 không thông báo cho Ngân hàng thương mại cổ phần K biết. Ngân hàng thương mại cổ phần K không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T bà L4 về việc yêu cầu ông L bà T4 giao một phần quyền sử dụng đất trên cho ông T bà L4.

3. Đại diện Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo (viết tắt là Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo), bà Nguyễn Thu H3 trình bày:

Ông L bà T4 vay vốn tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo, tài sản thế chấp thửa đất số 130, tờ bản đồ số 96, diện tích 135,5m² tại thị trấn L2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 do Ủy ban nhân dân huyện L3 cấp cho ông L bà T4 ngày 31-7-2009.

Ngày 17-9-2018, ông L đã trả toàn bộ nợ vay và Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L bà T4. Đồng thời đại diện ngân hàng và ông L đã ký vào đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp và gửi một bản cho ông L. Do đó, ông L bà T4 không còn quyền và nghĩa vụ nào với Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo, Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo cũng không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với ông L bà T4.

4. Đại diện Văn phòng công chứng P, ông Phạm Văn H4 trình bày:

Ngày 17-9-2018, Văn phòng công chứng P tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 96, diện tích 135,5m² đất tại thị trấn L2, giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 và bên nhận chuyển nhượng bà Trang Thị Mỹ L4.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy đăng ký xóa thế chấp... Văn phòng công chứng P nhận thấy hồ sơ đầy đủ, hợp pháp nên tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3042, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày

17-9-2018. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn tự nguyện, công khai, minh bạch, đúng trình tự thủ tục, đúng pháp luật, đúng ý chí và nguyện vọng của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020, Tòa án nhân dân huyện L3 tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L:

1. Tuyên bố Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 giữa ông T và ông L bà T4 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất nhà ngày 17-9-2018 giữa ông T bà L4 và ông L là hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018 giữa ông L bà T4 và bà L4 là hợp đồng vô hiệu.

2. Ông L và bà T4 phải hoàn trả cho ông T số tiền 20.000.000đ;

Chấp nhận sự tự nguyện của ông L và bà T4 như sau: Ông L và bà T4 phải trả cho bà L4 và ông T số tiền 300.000.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T bà L4 về các yêu cầu sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông L bà T4 ký với bà L4 tại Văn phòng công chứng P ngày 17-9-2018;

Yêu cầu ông L bà T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L4 như cam kết và giao phần đất sau đây cho bà L4: Diện tích đất 138,5m² thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 96, tại thị trấn L2; Bà L4 đồng ý trả cho ông L, bà T4 số tiền còn lại là 555.000.000đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà L4, về việc yêu cầu ông L bà T4 thanh toán cho bà L4 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thực tế, đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 96, diện tích 6,2m² tại thị trấn L2.

5. Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà L4 ông T về việc yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 96, diện tích 6,2m² tại thị trấn L2 giữa bà T4 ông L và bà L4 ông T.

6. Bà L4 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L bà T4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 do UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho ông L bà T4.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04-9-2020 và ngày 14-9-2020 ông T, bà L4 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện L3 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

Ngày 15-9-2020, Văn phòng công chứng P có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện L3 theo hướng hủy phần lý do mà Tòa án nhân dân huyện L3 tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042,

quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018 vì chưa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 xóa nội dung đăng ký thế chấp.

Ngày 30-9-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn kháng nghị, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện L3 theo hướng: Hủy một phần giấy đặt cọc ngày 05-9-2018 đối với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng 25cm ngang mặt đường thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 96, tại thị trấn L2; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3042, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-9-2018 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất tranh chấp theo “Mảnh trích đo địa chính số 172-2021” ngày 12-01-2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông L và ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4 cùng xác nhận thống nhất một số vấn đề sau:

- Khi vợ chồng ông L bà T4 và ông T, bà L4 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì phần diện tích nhà gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng tổng cộng là 05m ngang, dài hết đất theo hiện trạng nhà đất hiện hữu của vợ chồng ông L bà T4, cụ thể là: Phần kiến trúc nhà gắn liền với toàn bộ diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4 và phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích 6,2m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4.

- Tại thời điểm vợ chồng ông L bà T4 và ông T, bà L4 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng ông L bà T4 đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo và đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 ngày 31-7-2009 tại Ngân hàng thương mại cổ phần K để vay tiền.

- Tổng giá trị nhà đất vợ chồng ông L bà T4 chuyển nhượng cho bà L4 là 875.000.000đ. Ngày 05-9-2018 ông T bà L4 đã đặt cọc cho vợ chồng ông L bà T4 20.000.000đ; ngày 17-9-2018 ông T, bà L4 đã thanh toán cho vợ chồng ông L bà T4 300.000.000đ, nên tổng cộng số tiền ông T, bà L4 đã thanh toán cho vợ chồng ông L bà T4 là 320.000.000đ. Số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất còn lại ông T, bà L4 chưa thanh toán cho vợ chồng ông L bà T4 là 555.000.000đ.

- Các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T, bà L4 gồm: Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 17-9-2018; Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 và các biên bản làm việc giải quyết tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 gồm: Biên bản làm việc ngày 28-9-2018; Biên bản làm việc ngày 03-10-2018; Biên bản làm việc ngày

25-10-2018. Và ngày ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà L4 là ngày 17-10-2018.

Ngoài ra ông L, ông N đại diện theo uỷ quyền của ông L và luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông L bà T4 còn trình bày và có quan điểm:

- Vì phần kiến trúc nhà ngang tạm đã cũ nên khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà L4 thì vợ chồng ông L bà T4 mới chuyển nhượng cho ông T, bà L4 05m ngang dài hết đất vì dự định sau khi nhận tiền chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng ông L bà T4 sẽ đập bỏ nhà cũ để làm lại nhà mới trên phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 108.

- Vì ông T, bà L4 không có tiền mặt trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông L bà T4 nên ông L sợ sau khi thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà L4 hoàn tất thì vợ chồng ông L bà T4 bị bắt lợi, nên ngày 24-9-2018 ông L đã có đơn đề nghị ngừng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L4 và có đơn khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng nhà đất với ông T bà L4.

- Theo ông N đại diện theo uỷ quyền của ông L và luật sư H (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông L bà T4) thì giấy đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đều không ghi chuyển nhượng nhà; tại thời điểm đặt cọc (ngày 05-9-2018) thì hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng nên giấy đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật do đó bị vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 khi đất chưa xóa giao dịch bảo đảm và giá ghi trong hợp đồng không đúng thực tế là cũng vô hiệu do giả tạo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà L4, ông T1 đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L4 và luật sư T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà L4 trình bày và có quan điểm:

- Ông T, bà L4 sống chung với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Khi thỏa thuận đặt cọc và làm hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông T có tham gia cùng bà L4 nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực thì chỉ một mình bà L4 đứng tên là người nhận chuyển nhượng đất và nguồn tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là của bà L4.

- Căn cứ vào Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 17-9-2018 thì thỏa thuận của các bên là chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông T bà L4 đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng 6,2m² đất thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009, nên hiện nay ông T, bà L4 chỉ còn duy nhất yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với toàn bộ diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4.

- Tại Biên bản làm việc ngày 03-10-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 thì ông L bà L4 đã thống nhất sau khi có sơ đồ đất thì bà L4 sẽ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho ông L. Sau khi đo đất thì ngày 12-10-2018 (là ngày thứ sáu) mới có sơ đồ bản vẽ nên ngày 15-10-2018 bà L4 mới nhận được sơ đồ và đã liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 để trả tiền cho ông L thì ông L không nhận tiền mà cho biết ông L đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với ông T bà L4 tại Tòa án.

- Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 14-4-2022 và tại phiên tòa phúc thẩm bà L4 có quan điểm bà L4 xin được công nhận việc chuyển nhượng nhà gắn liền với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009; trường hợp cấu trúc nhà là phần ranh tường giáp thửa đất 108 của ông L (nếu có) thì đề nghị giữ nguyên hiện trạng, khi nào một trong hai bên có nhu cầu sửa chữa xây dựng mới thì sẽ phân định lại ranh giới theo đúng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với phần nhà bếp tạm của vợ chồng ông L bà T4 thì bà L4 tự nguyện bỏ ra chi phí xây sửa lại ranh giới ổn định hai bên, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn nhà bếp mà gia đình ông L đang sử dụng.

- Bà T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà L4 trình bày và có quan điểm: Giấy tờ thỏa thuận giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 có ghi rõ là chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; về lý do ông L yêu cầu hủy Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 là không có căn cứ vì giấy đặt cọc chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Còn hợp đồng chuyển nhượng đất ghi không đúng giá chuyển nhượng thì cơ quan thuế sẽ áp dụng giá nhà nước theo quy định, đồng thời về nguyên tắc thì nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng là thuộc về ông L nên nếu ông L muốn nộp thêm thuế thì liên hệ với cơ quan có thẩm quyền; mặc dù đất chuyển nhượng chưa xóa giao dịch bảo đảm nhưng khoản nợ mà vợ chồng ông L bà T4 vay đã được tất toán tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo và Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo đã giao trả giấy tờ chứng nhận tài sản kèm theo văn bản xác nhận của ngân hàng để ông L xóa giao dịch bảo đảm do đó việc Công chứng viên chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 là hợp pháp.

Ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4 và luật sư T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T bà L4 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T bà L4; sửa án sơ thẩm, công nhận việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L bà T4 và ông T bà L4.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm: Về hình thức chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật; về nội dung vụ án:

- Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 là để đảm bảo giao kết thực hiện hợp đồng. Ngày 17-9-2018 ông T bà L4 đã trả ông L 300.000.000đ để ông L trả

Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo và giải chấp tài sản thế chấp, sau đó các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất nên giấy đặt tiền cọc mua đất đã được thay thế bởi hợp đồng chuyển nhượng.

- Thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 là chuyển nhượng nhà gắn liền với diện tích đất nhưng án sơ thẩm lại nhận định chỉ chuyển nhượng đất là không đúng.

- Án sơ thẩm nhận định việc thỏa thuận chuyển nhượng khi không có mặt bà T4 vợ ông L là không phù hợp với diễn biến thực tế.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130 là hợp pháp có hiệu lực; thỏa thuận chuyển nhượng thửa 108 khi đang thế chấp tại Ngân hàng cổ phần K là vô hiệu nhưng án sơ thẩm lại nhận định việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 đều vô hiệu là không đúng.

- Án sơ thẩm nhận định đất chuyển nhượng chưa xóa giao dịch bảo đảm đã công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng là không đúng là không phù hợp với Nghị định và Thông tư hướng dẫn là có văn bản của bên nhận bảo đảm là Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo xác nhận là được quyền công chứng vì không còn ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo nữa.

- Tại Biên bản làm việc ngày 03-10-2018 các đương sự không thỏa thuận thời hạn sau khi nhận sơ đồ thì phải thanh toán ngay, do đó bà L4 chưa thanh toán 555.000.000đ cho ông L không phải là lỗi của bà L4.

- Án sơ thẩm xử về nội dung không đúng quy định của pháp luật và tuyên sai người phải chịu án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T bà L4; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130 là hợp pháp; bà L4 phải có trách nhiệm thanh toán 555.000.000đ cho vợ chồng ông L bà T4; vợ chồng ông L bà T4 phải có nghĩa vụ giao nhà đất thuộc thửa 130 cho bà L4; ghi nhận quan điểm của bà L4 về việc giữ nguyên hiện trạng nếu phần kiến trúc nhà trùng với ranh đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về các yêu cầu kháng cáo và kháng nghị như sau:

[I]. Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Căn cứ vào Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà ngày 17-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất tổng cộng là 05m ngang, dài hết đất theo hiện trạng nhà đất hiện hữu của vợ chồng ông L bà T4 cho ông T bà L4, cụ thể là: Phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của

UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4 và phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích 6,2m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4.

Quá trình ông L khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ các văn bản chuyển nhượng nhà đất với ông T bà L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018; Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 thì ông T bà L4 cũng có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận việc chuyển nhượng theo các văn bản chuyển nhượng này.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì ông T bà L4 đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu đề nghị công nhận việc chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 6,2m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố này của ông T bà L4. Sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị liên quan đến phần quyết định đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông T bà L4 nên phạm vi xét xử phúc thẩm là chỉ xem xét giải quyết đối với phần kháng cáo, kháng nghị liên quan đến việc chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4.

[II]. Xét các kháng cáo, kháng nghị đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 tọa lạc tại thị trấn L3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp ngày 31-7-2009 như sau:

[I]. Các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T, bà L4:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4 cùng xác nhận thống nhất các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 gồm: Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018 (BL 06, 10); Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 (BL 07, 09); Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 (BL13, 14), và các biên bản làm việc giải quyết tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 gồm: Biên bản làm việc ngày 28-9-2018 (BL 04); Biên bản làm việc ngày 03-10-2018 (BL 03); Biên bản làm việc ngày 25-10-2018 (BL 01).

[II]. Về tính pháp lý của các văn bản chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T, bà L4:

[1]. Về đối tượng chuyển nhượng trong các văn bản thỏa thuận giữa vợ

chồng ông L bà T4 với ông T, bà L4:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 đều của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông L bà T4 cùng ngày 31-7-2009; căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng nhà đất của vợ chồng ông L bà T4 được thể hiện tại Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 05-5-2021, ngày 18-11-2021 và “Mảnh trích đo địa chính số 172-2021” ngày 12-01-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 thể hiện: Mặc dù trên giấy tờ thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L bà T4 tọa lạc tại thị trấn L2 là 02 thửa khác nhau (thửa 108 và thửa 130) và nằm trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số khác nhau (là số: AP 488917 và số: AP 488918), nhưng trên thực tế thì 02 thửa đất 108 và 130 là tiếp giáp nhau và đều được vợ chồng ông L bà T4 trực tiếp sử dụng chung, trong đó phần diện tích đất thuộc thửa 108 tiếp giáp đường nhựa để trồng được sử dụng làm sân, sau đó đến phần kiến trúc nhà cấp 4, còn phần diện tích đất thuộc thửa 130 tiếp giáp đường nhựa là Kiot cho thuê, sau đó đến phần kiến trúc nhà cấp 4; giữa phần kiến trúc nhà cấp 4 thuộc thửa 108 với phần kiến trúc nhà cấp 4 thuộc thửa 130 phía sau là chung tường.

Căn cứ vào nội dung của Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 chuyển nhượng “01 căn nhà cấp 4” gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 96, tọa lạc tại thị trấn L2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông L bà T4 ngày 31-7-2009 (và một phần diện tích đất thuộc thửa 108). Đồng thời trong Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 cũng thể hiện nội dung “vợ chồng ông L bà T4 đồng ý bán nhà đất cho vợ chồng ông T, bà L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018”.

Tuy nhiên quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì vì phần cấu trúc xây dựng gắn liền với diện tích 138,5m² đất thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 96 là căn nhà cấp 4 chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên khi làm thủ tục chuyển nhượng các bên chỉ làm hợp đồng công chứng chứng thực đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 130.

Mặc dù các bên chỉ làm hợp đồng công chứng chứng thực đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 130 tuy nhiên điều này không thể phủ nhận thực tế là vợ chồng ông L bà T4 đã thỏa thuận chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất thuộc thửa 130 cho bà L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018, do đó nhận định của bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích cho vợ chồng ông L bà T4 cho rằng vợ chồng ông L bà T4 chỉ chuyển nhượng đất cho ông T bà L4 chứ không chuyển nhượng nhà là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã nêu và không phù hợp với chính lời trình bày của ông L tại phiên tòa phúc thẩm.

[2]. Về Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 thỏa thuận chuyển nhượng đất đang thế chấp tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo:

Mặc dù tại thời điểm ông L và ông T bà L4 thỏa thuận viết Giấy đặt tiền cọc mua đất vào ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 thì đối tượng nhà đất chuyển nhượng đang được vợ chồng ông L bà T4 thế chấp tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo để vay tiền là chưa đáp ứng được tiêu chí của pháp luật, tuy nhiên Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 mới chỉ là văn bản ghi nhận sự thỏa thuận ban đầu của các bên mang tính chất làm tin và là cơ sở để các bên thỏa thuận thực hiện các bước chuyển nhượng nhà đất tiếp theo.

Trên thực tế thì sau khi ông L và ông T bà L4 thỏa thuận và viết Giấy đặt tiền cọc mua đất vào ngày 05-9-2018, thì ngày 17-9-2018 các bên lại tiếp tục thỏa thuận và lập “Hợp đồng mua bán đất nhà”, đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực cùng ngày 17-9-2018 đối với diện tích đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96, tọa lạc tại thị trấn L2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông L bà T4 ngày 31-7-2009.

Mặc dù Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất ban đầu lập ngày 05-9-2018 chưa đáp ứng được tiêu chí của pháp luật nhưng đã được các bên thỏa thuận thực hiện tiếp bằng Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực cùng ngày 17-9-2018, nên việc chuyển nhượng nhà đất theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ban đầu lập ngày 05-9-2018 và “Hợp đồng mua bán đất nhà” ngày 17-9-2018 đã được chuyển hóa thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực vào cùng ngày 17-9-2018 là hợp pháp. Do đó nhận định của bản án sơ thẩm và quan điểm của ông L, ông N đại diện theo ủy quyền của ông L tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng Giấy đặt tiền cọc mua đất ban đầu lập ngày 05-9-2018 vô hiệu thì đương nhiên các văn bản thỏa thuận sau đó giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 cũng đương nhiên bị vô hiệu là không đúng.

[3]. Việc công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất khi đất chưa chính thức xóa giao dịch bảo đảm:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì tại thời điểm vợ chồng ông L bà T4 viết giấy đặt cọc và nhận cọc 20.000.000đ để chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130 cho ông T bà L4 vào ngày 05-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 đang thế chấp nhà đất thuộc thửa 130 tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo để vay tiền. Tuy nhiên ngày 17-9-2018, vợ chồng ông L bà T4 lại tiếp tục ký “Hợp đồng mua bán đất nhà” với ông T bà L4 với nội dung: “... vợ chồng ông T bà L4 chồng thêm cho vợ chồng ông L bà T4 300.000.000đ rồi ra công chứng việc chuyển nhượng, sau đó vợ chồng ông T bà L4 làm hồ sơ vay vốn ngân hàng, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công

chứng chuyển nhượng thì vợ chồng ông T bà L4 phải trả cho vợ chồng ông L bà T4 số tiền còn lại là 555.000.000đ’.

Quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cùng xác nhận: Tại thời điểm các bên ký “Hợp đồng mua bán đất nhà” ngày 17-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 đã nhận thêm tiền chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130 của bà L4 300.000.000đ để tắt toán nợ tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo nhằm mục đích giải chấp tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 để làm Hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng chứng thực vào cùng ngày 17-9-2018. Và thực tế là sau khi bà L4 thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất 300.000.000đ cho vợ chồng ông L bà T4 thì vợ chồng ông L bà T4 đã tắt toán nợ tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo, nên Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo đã giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4 kèm theo văn bản xác nhận vợ chồng ông L bà T4 đã tắt toán nợ. Đồng thời ngay sau khi Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4 thì vợ chồng ông L bà T4 đã ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 138,5m² đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96, tại khu phố L1, thị trấn L2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà L4 vào cùng ngày 17-9-2018.

Mặc dù tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-9-2018 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 chưa chính thức xóa giao dịch bảo đảm, tuy nhiên việc Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009 cho vợ chồng ông L bà T4, đồng thời Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo cũng có văn bản xác nhận vợ chồng ông L bà T4 đã tắt toán hết nợ, nên việc Văn phòng công chứng P công chứng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17-9-2018 là phù hợp với Điểm a, khoản 2, Điều 5 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06-6-2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường, Ngân hàng Nhà nước. Do đó việc án sơ thẩm chấp nhận quan điểm của ông L cho rằng Văn phòng công chứng P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất khi đất chưa xóa giao dịch bảo đảm là vô hiệu là không có căn cứ.

[4]. Đối với việc công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá thực tế chuyển nhượng:

Căn cứ vào Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà ngày 17-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 chuyển nhượng nhà gắn liền với diện tích đất thuộc thửa 130 và 6,2m² thuộc thửa 108 với giá 875.000.000đ, nhưng

các bên lại thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực cùng ngày 17-9-2018 là 150.000.000đ là không đúng với thực tế.

Theo quy định của pháp luật thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng ông L bà T4 là người phải chịu thuế chuyển nhượng. Do đó việc vợ chồng ông L bà T4 thỏa thuận với bà L4 ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng thấp hơn giá trị thực tế chuyển nhượng nhằm mục đích số tiền vợ chồng ông L bà T4 phải nộp thuế cho Nhà nước giảm là không đúng và thuộc về trách nhiệm của vợ chồng ông L bà T4. Tuy nhiên bên cạnh đó thì pháp luật cũng quy định, trường hợp giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực thấp hơn giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thì thuế chuyển quyền sử dụng đất sẽ được cơ quan có thẩm quyền tính thuế theo giá đất quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó việc vợ chồng ông L bà T4 thỏa thuận với bà L4 ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng thấp hơn giá trị thực chuyển nhượng tuy không đúng nhưng cũng không làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực cùng ngày 17-9-2018 (BL13-14).

Từ các viện dẫn phân tích nhận định tại mục [II] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất xác định, việc chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 ngày 31-7-2009 giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực vào ngày 17-9-2018 là hợp pháp.

[III]. Về nguyên nhân và lý do xảy ra tranh chấp:

Căn cứ vào “Hợp đồng mua bán đất nhà” ngày 17-9-2018 thì vợ chồng ông L bà T4 và ông T bà L4 đã thỏa thuận “...*trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công chứng chuyển nhượng thì vợ chồng ông T bà L4 phải trả cho vợ chồng ông L bà T4 số tiền còn lại là 555.000.000đ*”; căn cứ vào BL13-14 thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L bà T4 với bà L4 cũng được công chứng chứng thực vào cùng ngày 17-9-2018, do đó thời hạn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất của bà L4 đối với vợ chồng ông L bà T4 cuối cùng là hết ngày 28-9-2018, tuy nhiên khi bà L4 chưa đến hạn thanh toán thì ngày 24-9-2018 ông L đã có Đơn đề nghị gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 tạm ngừng hồ sơ chuyển nhượng đất thuộc thửa 130 là không đúng.

Tại Biên bản làm việc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 ngày 03-10-2018 có nội dung “...*bà L4 và ông L thống nhất yêu cầu đo đạc diện tích đất chuyển nhượng thực tế, sau khi có bản vẽ bà L4 sẽ thanh toán số tiền còn*

lại 555.000.000đ cho ông L và hồ sơ chuyển nhượng sẽ tiếp tục được thực hiện” mà không ghi nhận là sau khi có bản vẽ thì bà L4 phải thanh toán số tiền còn lại 555.000.000đ cho vợ chồng ông L bà T4 trong thời cụ thể nào.

Quá trình giải quyết vụ án ông L và ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L4 đều xác nhận sơ đồ được ký vào ngày 12-10-2018. Theo ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T bà L4 thì ngày 12-10-2018 là ngày thứ sáu, tiếp sau đó là ngày thứ 7 và chủ nhật không làm việc, nên đầu tuần tiếp theo bà L4 mới nhận được sơ đồ và liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 để giao tiền cho ông L thì ông L không nhận nữa. Xét thấy, mặc dù không có chứng cứ chứng minh Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 giao sơ đồ cho bà L4 vào ngày nào, tuy nhiên trên thực tế thì sau khi bà L4 nhận sơ đồ thì bà L4 đã liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 để kết nối mời ông L đến làm việc giao trả tiền mua nhà đất cho ông L thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 cũng cần phải có thời gian để báo cho ông L biết đến làm việc vào ngày 25-10-2018, nhưng căn cứ vào giấy biên nhận của Tòa án cấp sơ thẩm thì việc ông L có đơn khởi kiện ông T bà L4 đề ngày 17-10-2018 là sau ngày ký sơ đồ 05 ngày và trước ngày Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 mời lên làm việc là 08 ngày; đồng thời ông L không đồng ý nhận tiền theo Biên bản làm việc ngày 25-10-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 sau ngày ký sơ đồ là 13 ngày, điều này cho thấy việc ông L khởi kiện yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà L4 do vô hiệu là không có sức thuyết phục và không có cơ sở. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là việc ông L cố tình không thực hiện thỏa thuận các bên đã giao kết là lỗi hoàn toàn thuộc về ông L mà không thuộc về lỗi của bà L4.

[IV]. Về hiện trạng nhà đất chuyển nhượng và việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng:

Căn cứ vào dẫn chứng phân tích của Hội đồng xét xử phúc thẩm tại mục [1] trong mục [II] về đối tượng chuyển nhượng trong các văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T bà L4; căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05-5-2021 và ngày 18-11-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và “Mảnh trích đo địa chính số 172-2021” ngày 12-01-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3 thì giữa phần kiến trúc nhà thuộc thửa 108 với phần kiến trúc nhà thuộc thửa 130 phía sau là chung tường, đồng thời một phần kiến trúc bếp tạm của gia đình ông L đang sử dụng là thuộc thửa 130.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L trình bày do phần kiến trúc trên 02 thửa đất 108 và 130 là loại nhà cấp 4 được vợ chồng ông L bà T4 xây dựng đã lâu nên không có giấy chứng nhận quyền sở hữu và đã xuống cấp, nên mục đích vợ chồng

ông L bà T4 chuyển nhượng nhà đất cho bà L4 là để trả nợ Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo, nuôi con ăn học và có chi phí làm lại nhà mới nên vợ chồng ông L bà T4 mới chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 5m ngang dài hết đất cho bà L4.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L4 có yêu cầu phản tố xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng một phần tường chung giữa hai bên cho đến khi một trong hai bên có nhu cầu xây sửa lại nhà; đối với phần nhà bếp tạm của vợ chồng ông L bà T4 trên nằm trên thửa 130 thì bà L4 tự nguyện có trách nhiệm bỏ ra chi phí xây sửa đảm bảo ranh giới hiện trạng sử dụng nhà đất giữa hai bên, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà bếp mà gia đình ông L đang sử dụng.

Căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng nhà đất tranh chấp cũng như mục đích chuyển nhượng ban đầu của vợ chồng ông L thì quan điểm của bà L4 về việc xác định tường chung và giữ nguyên hiện trạng nhà đất cho đến khi một trong hai bên có nhu cầu xây sửa lại nhà, còn đối với phần nhà bếp tạm của vợ chồng ông L bà T4 trên nằm trên thửa 130 thì bà L4 tự nguyện có trách nhiệm bỏ ra chi phí xây sửa đảm bảo ranh giới hiện trạng sử dụng nhà đất giữa hai bên là phù hợp với ý chí của vợ chồng ông L bà T4 và phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L bà T4 với bà L4.

[V]. Xét lý do yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông T, bà L4:

Về nguyên tắc theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu, sử dụng được quyền tự định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình. Do đó vợ chồng ông L bà T4 có quyền không chuyển nhượng nhà đất cho bà L4 nữa nhưng vợ chồng ông L bà T4 phải bồi thường giá trị thiệt hại theo mức độ lỗi cho bà L4 theo quy định. Tuy nhiên lý do mà ông L yêu cầu khởi kiện xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với bà L4 là vì các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L bà T4 với bà L4 là Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018; Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 đều bị vô hiệu là không có căn cứ pháp luật như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã dẫn chứng phân tích tại mục [II], do đó việc án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông L xác định các văn bản chuyển nhượng nhà đất nói trên bị vô hiệu là không đúng.

Mục đích vợ chồng ông L bà T4 chuyển nhượng nhà đất cho bà L4 là để trả nợ ngân hàng; có tiền cho con ăn học và xây dựng lại nhà mới. Và trên thực tế thì vợ chồng ông L bà T4 đã nhận thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất của bà L4 tổng cộng đến ngày 17-9-2018 là 320.000.000đ để tất toán khoản vay tại Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo, chính nhờ vậy mà vợ chồng ông L bà T4 đã được giải phóng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi trên nợ gốc đối với khoản vay tại

Ngân hàng R, chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo từ ngày 17-9-2018 đến nay.

Bên cạnh đó còn thấy, việc thỏa thuận về giá chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L bà T4 với bà L4 đối với diện tích đất ngang 05m, dài hết đất là 875.000.000đ, nay bà L4 chỉ yêu cầu vợ chồng ông L bà T4 làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà L4 đối với kiến trúc gắn liền với diện tích đất ngang 4,75m, dài hết đất nhưng bà L4 vẫn đồng ý giữ nguyên giá trị của hợp đồng chuyển nhượng ban đầu là có lợi cho vợ chồng ông L bà T4.

Vì các lý do trên, để đảm bảo thấu tình đạt lý cho các bên tham gia giao dịch, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng P; chấp nhận kháng cáo của ông T, bà L4, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà L4 xác định các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 giữa vợ chồng ông L bà T4 với ông T, bà L4 gồm: Một phần thỏa thuận của Giấy đặt tiền cọc mua đất lập ngày 05-9-2018, Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 là hợp pháp, các đương sự có trách nhiệm thực hiện thỏa thuận đã ký kết theo quy định.

[VI]. Về chi phí đo đất; thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 2.650.000đ (hai triệu, sáu trăm, năm mươi ngàn đồng), ông L phải nộp theo quy định.

[VII]. Về án phí: Ông L không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bà L4 được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 328, Điều 502 Bộ luật dân sự; Khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai; Điểm a, khoản 2, Điều 5 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06-6-2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường, Ngân hàng Nhà nước:

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng P; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện L3 như sau:

[1]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Trang Thị Mỹ L4, ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 6,2m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất), tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nằm

trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 ngày 31-7-2009), giữa vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 với ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L, hủy phần thỏa thuận chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích 6,2m² thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 96 (ngang 0,25m, dài hết đất), tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488917 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 ngày 31-7-2009), giữa vợ chồng ông Đỗ Văn L bà Huỳnh Thị Cẩm T4 với ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018 và Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 do vô hiệu.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn L hủy các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Văn L bà Huỳnh Thị Cẩm T4 ngày 31-7-2009, tọa lạc tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa vợ chồng ông Đỗ Văn L bà Huỳnh Thị Cẩm T4 với ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018.

[4]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trang Thị Mỹ L4, ông Nguyễn Văn T xác định các văn bản ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Văn L bà Huỳnh Thị Cẩm T4 ngày 31-7-2009, tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 với ông Nguyễn Văn T, bà Trang Thị Mỹ L4 theo Giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 05-9-2018; Hợp đồng mua bán đất nhà lập ngày 17-9-2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực ngày 17-9-2018 là hợp pháp. Các bên tham gia giao dịch là vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 cùng với bà Trang Thị Mỹ L4 có quyền và nghĩa vụ cụ thể như sau:

[4.1]. Bà Trang Thị Mỹ L4 có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Văn L bà Huỳnh Thị Cẩm T4 555.000.000đ (năm trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Lãi xuất chậm trả: Kể từ ngày vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị Cẩm T4 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Trang Thị Mỹ L4 phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo

mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự cho vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4.

[4.2]. Bà Trang Thị Mỹ L4 được quyền sở hữu phần kiến trúc nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với diện tích 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 ngày 31-7-2009, tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Trang Thị Mỹ L4 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ 96 thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định.

[4.3]. Vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4 có trách nhiệm giao phần kiến trúc nhà gắn liền với diện tích đất 138,5m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 96 (ngang 4,75m, dài hết đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488918 của UBND huyện L3, tại thị trấn L2, huyện L3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Trang Thị Mỹ L4.

[4.4]. Xác định phân kết cấu tường giữa thửa 130 với thửa 108 là tường chung của vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4 với bà Trang Thị Mỹ L4. Giữ nguyên hiện trạng phân kết cấu tường chung giữa thửa 130 với thửa 108 cho đến khi một trong hai bên là vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4 và bà Trang Thị Mỹ L4 có nhu cầu xây sửa nhà sẽ phân định lại ranh giới xây dựng mới theo ranh đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của các bên.

[4.5]. Đối với phần nhà bếp tạm của vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang Thị Mỹ L4, bà Trang Thị Mỹ L4 có trách nhiệm bỏ ra chi phí xây sửa đảm bảo ranh giới hiện trạng sử dụng nhà đất giữa hai bên, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà bếp mà gia đình vợ chồng ông Đỗ Văn L và Huỳnh Thị Cẩm T4 đang sử dụng.

[5]. Về chi phí đo đất định giá thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Văn L phải nộp 2.650.000đ (hai triệu, sáu trăm, năm mươi ngàn đồng) và đã nộp đủ.

[6]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Văn L phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đỗ Văn L đã nộp theo phiếu thu số TU/2017/0006214 ngày 24-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L3, nên ông Đỗ Văn L được hoàn trả lại 7.700.000đ (bảy triệu, bảy trăm ngàn đồng) theo phiếu thu số TU/2017/0006214 ngày 24-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L3.

- Bà Trang Thị Mỹ L4 được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền

tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo phiếu thu số TU/2019/0002105 ngày 16-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L3.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trang Thị Mỹ L4 được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo phiếu thu số TU/2020/0004151 ngày 15-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L3.

[7]. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28-4-2022)

Kèm theo mỗi bản án là “Mảnh trích đo địa chính số 172-2021” ngày 12-01-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L3.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm

Đặng Đức Hào

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- VKSND huyện Long Điền ;
- Chi cục THADS huyện Long Điền ;
- Các đương sự;
- Lưu: NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Quang