

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 07¹

ÁN LỆ SỐ/2021/AL

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hộ gia đình có hiệu lực một phần

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2021 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 22/2020/DS-GĐT ngày 23-4-2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V với bị đơn là ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 3 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng có thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình không tham gia giao kết và không đồng ý với việc xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu đúng quy định của pháp luật thì có hiệu lực đối với phần của thành viên hộ gia đình đã tham gia giao kết hợp đồng, vô hiệu đối với phần của thành viên không tham gia giao kết và không đồng ý với việc xác lập, thực hiện hợp đồng.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 109, Điều 135, Điều 216, khoản 1 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 2 Điều 212, Điều 130, Điều 209, khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Từ khóa của án lệ:

¹ Dự thảo án lệ do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học đề xuất.

“Tài sản chung của hộ gia đình”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; “Có hiệu lực một phần”; “Vô hiệu một phần”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/12/2011, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/12/2015, nguyên đơn là anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V trình bày:

Trước đây, diện tích đất 252,6m² và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 2 nay là số 631, quốc lộ 13, khu phố T, thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước do ông Vũ Ngọc L (cha của các anh, chị) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông L chết không để lại di chúc, nên diện tích đất 252,6m² và tài sản gắn liền với đất nêu trên trở thành tài sản chung của gia đình gồm bà Nguyễn Thị D (mẹ của các anh, chị) và các anh, chị. Ngày 31/12/2003, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D.

Do làm ăn thua lỗ, ngày 27/7/2011, bà D tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M mà không có ý kiến của các anh, chị. Ngày 15/10/2011, khi bà M đến đòi nhà, các anh, chị mới biết, nên không đồng ý việc chuyển nhượng. Các anh, chị khẳng định không ký tên vào hợp đồng ủy quyền ngày 27/7/2011 có nội dung các anh, chị ủy quyền cho bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Các anh, chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/7/2011 giữa bà D với ông H, bà M; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 205640 ngày 01/3/2012 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông H, bà M.

Bị đơn là ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M trình bày:

Do không có khả năng thanh toán nợ, nên vào tháng 6/2011, bà D thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông, bà với giá 950.000.000 đồng. Bà D được các con là các anh, chị K, T, V ủy quyền bằng văn bản để bà D trực tiếp ký kết hợp đồng với ông, bà. Hợp đồng ủy quyền đề ngày 27/7/2011 do ông soạn thảo, sau đó ông đưa lại cho bà D về ký kết với các con bà D và chứng thực. Bà D và các anh, chị K, T, V ký kết, chứng thực như thế nào ông không biết. Ngày 27/7/2011, bà D cùng vợ chồng ông đến Ủy ban nhân dân thị trấn N ký và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng ông đã trả hết tiền cho bà D. Ông, bà đồng ý cho bà D lưu trú tại căn nhà này trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày 27/7/2011 đến ngày 27/10/2011 để tìm nơi ở mới, nhưng đến hạn bà D không bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông, bà.

Ngày 01/3/2012, Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà, nên ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các anh, chị K, T, V; đồng thời ông, bà phản tố yêu cầu bà D cùng các anh, chị K, T, V bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị D thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền đề ngày 27/7/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2011 và biên bản giao nhận tài sản chuyển nhượng ngày 27/7/2011, nhưng mục đích ký là cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà M để vay tiền và lúc ký không đọc nội dung. Việc cầm cố các con của bà không biết. Chữ ký bên người ủy quyền không phải là của các con bà ký, ai ký bà không biết. Bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/7/2011, bà sẽ trả ông H, bà M số tiền 850.000.000 đồng.

- Ủy ban nhân dân huyện E xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH205640 ngày 01/3/2012 cho ông H, bà M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thị trấn N thừa nhận vào thời điểm chứng thực hợp đồng ủy quyền ngày 27/7/2011, không có mặt các anh, chị K, T, V, chỉ có mặt bà D. Thời điểm đó, hợp đồng ủy quyền đã có đầy đủ các chữ ký của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 29/4/2016, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T và chị Vũ Thị Tường V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M về việc bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M diện tích đất 252,6m² và tài sản trên đất tọa lạc tại: số 631, quốc lộ 13, Khu phố T, thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước là giao dịch vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho ông H, bà M số tiền khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 500.000.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tăng lên với số tiền 368.111.400 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả lại cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M số tiền là 868.111.400 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH205640, số vào sổ là CH00777 của Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/3/2012 cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

Hộ bà Nguyễn Thị D liên hệ với cấp có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M về việc buộc bà Nguyễn Thị D thực hiện việc giao tài sản chuyển nhượng là

thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 631, quốc lộ 13, khu phố T, thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 13/5/2016, bà D kháng cáo không đồng ý bồi thường cho ông H, bà M số tiền 368.111.400 đồng, vì bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà M.

Ngày 16/5/2016, ông H, bà M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2016/DSPT ngày 13/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 29/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH205640, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00777 cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị D, anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V có trách nhiệm giao cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M diện tích đất 173,3m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 631, quốc lộ 13, khu phố T, thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH205640, số vào sổ là CH00777 của Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 01/3/2012 cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị Mỹ.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà D có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 04/2017/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 03/01/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2016/DSPT ngày 13/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 29/4/2016 của Tòa án

nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2017/DS-GĐT ngày 24/11/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị số 04/2017/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 03/01/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2016/DSPT ngày 13/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là Vũ Ngọc K, Vũ Ngọc T, Vũ Thị Tường V với bị đơn Trần Thiết H, Đào Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị D, Ủy ban nhân dân thị trấn N, Ủy ban nhân dân huyện E.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Sau khi xét xử giám đốc thẩm, bà Nguyễn Thị D, anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 96/2019/KN-DS ngày 29/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định Giám đốc thẩm số 04/2017/DS-GĐT ngày 24/11/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2016/DSPT ngày 13/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 29/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 04/12/2002, bà D có đơn xin đăng ký quyền sử dụng 252,6m² đất thổ tại Tổ 2, nay là số 631, quốc lộ 13, khu phố T, thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước (đơn ghi nguồn gốc sử dụng là đất cấp sổ trắng cho ông L năm 1989, ông L mất để lại cho vợ), đơn được Ủy ban nhân dân thị trấn N xác nhận ngày 25/6/2003 (BL 331). Ngày 31/12/2003, Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 252,6m² đất thổ cho hộ bà D (BL 323). Thời điểm này, hộ bà D có bà D (chủ hộ) và các con là anh K, anh T, chị V. Như vậy, có

căn cứ xác định diện tích 252,6m² đất thổ là tài sản chung của bà D và các anh, chị K, T, V. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông L ngày 01/9/1989 thì ông L được quyền sử dụng 831m² đất thổ cư và kinh tế gia đình (BL 333); đến ngày 23/3/2004, bà D mới làm tờ khai nhận di sản thừa kế của ông L (BL 322). Do đó, cần làm rõ diện tích đất 252,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2003 có phải là một phần diện tích đất được thừa kế trong số diện tích đất 831m² của ông L hay không. Từ đó mới có căn cứ xác định diện tích đất 252,6m² là đất cấp cho hộ gia đình hay đất được thừa kế và xác định phần quyền sử dụng, sở hữu của bà D, các anh chị K, T, V trong khối tài sản chung này.

[2] Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 27/7/2011 thể hiện các anh, chị K, T, V cùng ủy quyền cho bà D được làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 2, khu phố T, nhưng các anh, chị K, T, V không thừa nhận ký vào hợp đồng ủy quyền nêu trên. Bà D cho rằng chữ ký của bên ủy quyền không phải do các anh, chị K, T, V ký, ai ký bà D không biết. Tại Kết luận giám định số 1055/C54B ngày 25/7/2013, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận “Sử dụng các phương tiện hỗ trợ, tiến hành nghiên cứu, phân tích so sánh, đánh giá các đặc điểm của chữ ký cần giám định và mẫu so sánh thấy chưa đủ cơ sở kết luận giám định”, Ủy ban nhân dân thị trấn N thừa nhận vào thời điểm chứng thực chữ ký, không có mặt các anh, chị K, T, V. Như vậy, Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực chữ ký trong hợp đồng ủy quyền không đúng quy định tại Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký; nay không đủ yếu tố giám định chữ ký của các anh, chị K, T, V, nên hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 27/7/2011 không có hiệu lực.

[3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”; đồng thời, tại Khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm chuyển nhượng, cả bà D và vợ chồng ông H, bà M đều nhận thức được tài sản chuyển nhượng là tài sản của hộ gia đình bà D, việc chứng thực hợp đồng ủy quyền ngày 27/7/2011 không đúng theo quy định của pháp luật, nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2011, làm cho hợp đồng vi phạm cả hình thức và nội dung, dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Điều 216, khoản 1 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Sở hữu chung

theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác”; “Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật”. Trường hợp này, do các thành viên trong gia đình không có thoả thuận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nên xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các thành viên trong hộ gia đình theo phần và áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần để giải quyết. Theo đó, phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H nếu đúng quy định của pháp luật thì có hiệu lực. Còn phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của các anh, chị K, T, V là vô hiệu theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án cấp giám đốc thẩm bác yêu cầu của các anh, chị K, T, V khi chưa đủ căn cứ khẳng định các anh, chị K, T, V cùng ủy quyền cho bà D được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 96/2019/KN-DS ngày 29/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2016/DSPT ngày 13/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 29/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T, chị Vũ Thị Tường V với bị đơn là ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D, Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện E, tỉnh Bình Phước, Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Bình Phước.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[3]... tại Điều 216, khoản 1 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác”; “Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thoả

thuận hoặc theo quy định của pháp luật”. Trường hợp này, do các thành viên trong gia đình không có thỏa thuận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nên xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các thành viên trong hộ gia đình theo phần và áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần để giải quyết. Theo đó, phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H nếu đúng quy định của pháp luật thì có hiệu lực. Còn phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của các anh, chị K, T, V là vô hiệu theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005”.