

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 208/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 4 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp
đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 691/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

1/ *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1971; Địa chỉ: 2009W Beacon, Ave, Anaheim, CA 92804, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Võ Vương Khánh B, sinh năm 1990; Địa chỉ: 16/47/20A Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 01/11/2017, tại Phòng công chứng Nguyễn Cảnh) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Quảng Khoa Toàn – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2/ *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Thu C, sinh năm 1970; Thường trú: 447 Hồ Ngọc Lãm, Khu phố 2, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Tạm trú: 14-02 Cao ốc A Ngô Gia Tự, Phường 3, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt)

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Phòng công chứng số 2; Địa chỉ: 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Tình (có văn bản xin vắng mặt)

3.2/ Ông Phạm Văn D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.3/ Bà Nguyễn Thị Thu E, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 45/19 Hàn Hải Nguyên, Phường 16, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 5 Cao Văn Lầu, Phường 1, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của ông Võ Vương Khánh B là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh A có ông Võ Vương Khánh B trình bày:*

Ngày 05/12/2001, bà Lê Thị Tám (mẹ ruột của nguyên đơn), được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29323/2001. Trong đó, tại mục II – Thực trạng nhà ở, đất ở, được xác định như sau:

a/ Nhà ở:

Địa chỉ: 64A, Khu phố 1, thị trấn AL, huyện Bình Chánh (số mới: 337 Hồ Ngọc Lâm, Phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng diện tích sử dụng: 129,4m²

Diện tích đất sử dụng: 109,1m²

Kết cấu nhà: Vách gạch, sàn BTCT, mái tôn

Số tầng: 01 + mái tôn

b/ Đất ở

Thửa số: 135

Tờ bản số: 31 (sơ đồ nền)

Diện tích: 112,0 m²

Hình thức sử dụng: Riêng 112,0m²

Ngày 20/08/2004, ông A được bà Tám tặng cho căn nhà trên theo hợp đồng tặng cho nhà ở, số công chứng 22492, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2 lập.

Tại Điều 1 của hợp đồng tặng cho có nội dung: “Đối tượng hợp đồng”, mô tả thực trạng nhà ở, đất ở theo đúng số liệu được nêu tại Mục II, giấy chứng

nhận sở hữu nhà ở số 29323/2001 nêu trên. Phần diện tích nhà không được công nhận khi nào nhà nước giải tỏa phải chấp hành.

Cùng ngày 20/08/2004, để xác nhận quyền được quản lý và sử dụng diện tích nhà đất không được công nhận, bà Lê Thị Tám có viết tay: “*Giấy cho nhà đất*”; Trong đó, thể hiện nội dung “*cho con ruột là Nguyễn Thanh A sinh năm 1971, CMND số 022621048 địa chỉ tại 229 Tân Sơn Nhì, P. Tân Sơn, Q. Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, một phần căn nhà phía trước nằm trong lộ giới của căn nhà 64A, Kp 1, P. AL, Q. BT, thuộc thửa số 135 tờ số 31 (SDN) với diện tích đất xây dựng là 72,8m², diện tích đất 115,7 m² phần diện tích nhà và đất trên kể từ nay con tôi được tự quyền sử dụng định đoạt. Nếu sau này có ai tranh chấp hay khiếu nại gì tôi xin chịu hoàn toàn trước pháp luật.*”

Ngày 03/09/2004, ông A hoàn tất thủ tục đăng bộ và chuyển quyền sở hữu. Ngày 11/06/2009, bà Tám chết theo giấy chứng tử số 34, quyền số 01/2009 do Ủy ban nhân dân phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 28/05/2013, ông A tặng cho phần diện tích nhà ở và đất ở được công nhận nêu trên cho bà Bùi Thị Thanh Thủy, theo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 004281 do Văn phòng Công chứng Việt An lập.

Tại Điều 1 của hợp đồng tặng cho nêu trên có nội dung: “Đối tượng của hợp đồng”, mô tả thực trạng nhà ở và đất ở theo đúng theo chi tiết số liệu được nêu tại Mục II, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29323/2001 nêu trên. Trong hợp đồng không thể hiện bất kỳ việc tặng cho nào liên quan đến phần diện tích nhà và đất không được công nhận.

Sau khi tặng cho phần diện tích nhà và đất được công nhận nêu trên cho bà Bùi Thị Thanh Thủy, ông tiếp tục quản lý sử dụng và cho thuê phần diện tích nhà ở và không được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29323/2001, bao gồm:

- Diện tích đất: 115,7 m²
- Diện tích đất xây dựng: 72,8m²
- Diện tích sàn xây dựng: 72,8m²

Phần diện tích nhà ở và đất do ông quản lý sử dụng hoàn toàn tách biệt với diện tích nhà và đất đã tặng cho bà Bùi Thị Thanh Thủy (có tường riêng, lối đi riêng).

Ngày 15/06/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cập nhật nội dung thay đổi và tên chủ mới: “Tặng cho bà Bùi Thị Thanh Thủy, sinh năm 1970, CMND số 025361818, địa chỉ thường trú tại 447 Hồ Ngọc Lâm, Tổ 41, khu phố 2, Phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 27460038385.TA.CVP tại hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở có giấy chứng nhận của công chứng viên Văn phòng công chứng Việt An Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 004381, quyền số 05. TP-CC/SGG/HĐGC ngày 28/05/2013.” Sau khi tặng cho bà Bùi Thị Thanh Thủy phần nhà và đất

diện tích theo giấy chứng nhận, thì phần đất và nhà nằm trong lộ giới có diện tích 115,7m² ông vẫn sử dụng.

Ngày 01/05/2014, ông A cho thuê phần diện tích nhà và đất không được công nhận với giá thuê nhà là 10.000.000 (mười triệu) đồng/tháng. Thời hạn thuê 2 (02) năm, bắt đầu từ ngày 01/5/2014 đến 01/5/2016.

Ngày 16/06/2015, Thu C chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 12969 do Văn Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh lập, theo đó, tại Điều 1 Mục 3 thể hiện nội dung sau: “3. Ghi chú: Phần diện tích nhà và đất không được công nhận do nằm trong ranh quy hoạch, Bên A đồng ý giao cho bên B tiếp tục quản lý sử dụng và tiếp nhận đồng thời thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kể cả việc nhận bồi thường, đền bù, giải tỏa, bên A sẽ không có tranh chấp, khiếu nại nào”.

Ngày 22/06/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cập nhật nội dung thay đổi và tên chủ mới: “Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D, sinh năm 1967, CMND số 022723074 và bà Nguyễn Thị Thu E, sinh năm 1970, CMND số 02381594 (sai số CMND), địa chỉ thường trú: 45/19 Hàn Hải Nguyên, phường 16, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 102835. CN.007.”

Tháng 09/2015, ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E sau khi nhận chuyển nhượng từ Thu C đã liên tục cho người đến chiếm giữ, đập phá, tạt sơn, đuổi những người thuê phần nhà đất do ông A quản lý sử dụng; hành vi phá hoại tài sản này khiến bên thuê nhà buộc phải chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn, gây tổn thất rất lớn về tài sản và thu nhập của ông, vì họ cho rằng phần nhà đất nằm trong lộ giới không công nhận 115,7m² mà mẹ ruột cho ông bằng giấy tay trước đó, nay họ nhận chuyển nhượng của Thu C do tự ghi chú thêm được thể hiện tại Điều 1, mục 3, Hợp đồng công chứng số 12969 của Phòng công chứng số 02 là phần đất nhà này của họ mua nên chiếm giữ. Mãi đến ngày 14/06/2016, Văn D và Thu E đã dẫn 30 người xăm trổ đầy mình, có tình đập phá phần tường ngăn cách căn nhà, kết nối hai căn nhà trên thành một căn để chiếm giữ bất hợp pháp trong khi ông A đang ở nước ngoài.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Tuyên hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12969 ngày 16/06/2005 do Phòng công chứng số 2 lập; cụ thể tại Điều 1 mục 3: “3. Ghi chú: phần diện tích nhà và đất không được công nhận do hiện nay nằm trong ranh quy hoạch. Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục quản lý sử dụng và tiếp nhận đồng thời thực hiện các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kể cả việc nhận bồi thường, đền bù giải tỏa, bên A sẽ không tranh chấp, khiếu nại nào.”

2. Buộc bà Bùi Thị Thanh Thủy bồi thường thiệt hại do hành vi ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không thuộc sở hữu

của mình, bằng việc thêm ghi chú nêu tại Điều 1 mục 3 của hợp đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, cụ thể:

- Thiệt hại bồi thường đập phá: 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.
- Tổn thất tinh thần, chi phí đi lại từ Mỹ về Việt Nam và ngược lại: 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.
- Thiệt hại từ việc cho thuê nhà (Người thuê nhà chấm dứt hợp đồng do nhà ông Phạm Văn D và Nguyễn Thị Thu E chiếm giữ) trong 25 tháng (tạm tính từ tháng 9/2015 đến tháng 10/2017) là: 10.000.000 đồng x 25 tháng = 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền thiệt hại là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng).

Ngày 02/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Vương Khánh B có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường, xác định lại yêu cầu khởi kiện gồm:

1. Tuyên hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12969 ngày 16/06/2005 do Phòng công chứng số 2 lập; cụ thể tại Điều 1 mục 3: *“3. Ghi chú: phần diện tích nhà và đất không được công nhận do hiện nay nằm trong ranh quy hoạch. Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục quản lý sử dụng và tiếp nhận đồng thời thực hiện các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kể cả việc nhận bồi thường, đền bù giải tỏa, bên A sẽ không tranh chấp, khiếu nại nào.”*

2. Tuyên công nhận phần diện tích nhà và đất không được công nhận thể hiện tại Mục IIc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29323/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/2001, thuộc quyền quản lý và sử dụng của nguyên đơn.

* Bị đơn bà Bùi Thị Thu C vắng mặt và không cung cấp lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.

* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Lê Ngọc Tình có Bản tự khai và đơn đề nghị xét xử vắng mặt cùng ngày 01/9/2020. Tại Bản tự khai ngày 01/9/2020, ông Lê Ngọc Tình trình bày ý kiến về yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12969 do Phòng công chứng số 2 lập ngày 16/06/2005 như sau:

- Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Tại thời điểm công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận nội dung hợp đồng, được đọc lại và đồng ý với nội dung hợp đồng trước khi ký tên.

- Nội dung ghi chú tại Điều 1 của Hợp đồng nêu trên là kết quả thỏa thuận của các bên, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo

đức xã hội. Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29323/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Tám ngày 05/12/2001, đã cập nhật đăng ký thay đổi chủ ngày 03/9/2004 và ngày 15/6/2013 tại Mục II c/Sơ đồ cũng thể hiện rõ phần diện tích nhà và đất được công nhận.

Đồng thời tại Khoản 2, 3 (điểm a,e) Điều 8 của Hợp đồng này, bên B cam kết “Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu, thực tế và thực trạng qui hoạch nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên”; hai bên cùng cam kết “Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân, đối tượng của hợp đồng tại Điều 1 đã ghi trong hợp đồng” và cùng khẳng định “Những thông tin về đối tượng của hợp đồng do hai bên đã thỏa thuận và cùng xác định, mô tả tại Điều 1 là có thật. Hai bên cùng xác nhận không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định về đối tượng của hợp đồng tại Điều 1”

Vì vậy, Phòng công chứng số 2 nhận thấy việc ông A yêu cầu hủy một phần hợp đồng công chứng nêu trên là chưa có cơ sở pháp lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E vắng mặt và không cung cấp lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 691/2022/DSST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 37, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 266, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh A về việc:

1.1. Tuyên hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12969 ngày 16/06/2005 do Phòng công chứng số 2 lập; cụ thể tại Điều 1 mục 3: “3. Ghi chú: phần diện tích nhà và đất không được công nhận do hiện nay nằm trong ranh quy hoạch. Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục quản lý sử dụng và tiếp nhận đồng thời thực hiện các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kể cả việc nhận bồi thường, đền bù giải tỏa, bên A sẽ không tranh chấp, khiếu nại nào.”

1.2. Tuyên công nhận phần diện tích nhà và đất không được công nhận thể hiện tại Mục IIc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

29323/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/2001, thuộc quyền quản lý và sử dụng của nguyên đơn.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh A về: Buộc bà Bùi Thị Thanh Thủy bồi thường thiệt hại do hành vi ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không thuộc sở hữu của mình, bằng việc thêm ghi chú nêu tại Điều 1 mục 3 của hợp đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, cụ thể:

- Thiệt hại bồi thường đập phá: 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Tồn thất tinh thần, chi phí đi lại từ Mỹ về Việt Nam và ngược lại: 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

- Thiệt hại từ việc cho thuê nhà (Người thuê nhà chấm dứt hợp đồng do nhà ông Phạm Văn D và Nguyễn Thị Thu E chiếm giữ) trong 25 tháng (tạm tính từ tháng 9/2015 đến tháng 10/2017) là: 10.000.000 đồng x 25 tháng = 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền thiệt hại là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng).

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 03/6/2022, ông Võ Vương Khánh B là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm như sau:*

Yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ bởi vì, phía ông A không cho Thu C phần diện tích không được công nhận, Thu C không có quyền chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn và những người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ 02 lần

nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2.1] Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh A tranh chấp với bị đơn là Bùi Thị Thu C quyền sử dụng đất có diện tích 115,7m² tọa lạc tại số 337 Hồ Ngọc Lãm, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì, diện tích đất tranh chấp nêu trên chưa được công nhận quyền sử dụng đất do thuộc quy hoạch lộ giới và chưa được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp quyền sử dụng.

[2.2] Về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình sử dụng:

Năm 2001, bà Lê Thị Tám (là mẹ ông A) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ số 31, diện tích 112 m², trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 64A, khu phố 1, thị trấn AL, quận BT (nay số 337 Hồ Ngọc Lãm, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại mục IIC của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tám thể hiện phần đất không được công nhận quyền sử dụng mà các đương sự đang tranh chấp trong vụ án. Như vậy, mặc dù không được công nhận quyền sử dụng đất do nằm trong quy hoạch lộ giới nhưng thực tế bà Tám là người sử dụng phần đất chưa được công nhận này.

Ngày 20/8/2004, bà Tám lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất đã được công nhận quyền sử dụng cho ông A tại Phòng Công chứng số 2. Đối với phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng và căn nhà trên phần đất này thì cùng ngày 20/8/2004, bà Tám lập văn bản viết tay giao cho ông A được quyền quản lý, sử dụng. Ngày 03/9/2004, ông A đã được hoàn tất việc đăng ký đối với quyền sử dụng đất được tặng cho. Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất giữa bà Tám với ông A chỉ có hiệu lực đối với phần đất đã được cấp quyền sử dụng. Còn đối với phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu. Tuy nhiên, ông A vẫn sử dụng trên thực tế phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng.

Ngày 28/5/2013, ông A lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thu C, nội dung hợp đồng tặng cho cũng chỉ thể hiện ông A tặng cho Thu C phần đất đã được công nhận quyền sử dụng đất và Thu C đã hoàn tất việc đăng ký ngày 15/6/2013 nên hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông A với Thu C cũng chỉ có hiệu lực đối với phần đất đã được cấp quyền sử dụng. Còn đối với phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không thể hiện và nếu các bên có thỏa thuận khác thì thỏa thuận này cũng vi phạm điều cấm của pháp luật do quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tặng cho nên vô hiệu.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất cho Thu C (phần được công nhận) thì ông A vẫn quản lý, sử dụng phần đất không được công nhận, được thể hiện bằng các

chứng cứ là hợp đồng mà ông A là người cho thuê phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng (nguyên đơn trình bày đã cung cấp cho Tòa án).

Như vậy, trong vụ án các đương sự có tranh chấp quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định quyền sử dụng đất đó có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hay không? Không xác minh làm rõ về quá trình sử dụng đất trên thực tế là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đồng thời không đưa cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông A không chứng minh được việc ông không tặng cho Thu C phần đất chưa được công nhận và không có ý kiến của Thu C về việc tặng cho. Đồng thời, ông A không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nên yêu cầu khởi kiện của ông A không có cơ sở chấp nhận là chưa đủ cơ sở vững chắc và không phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quy định pháp luật đã phân tích nêu trên.

[3] Đối với Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 16/5/2015, Thu C lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại mục 3 Điều 1 của hợp đồng thể hiện, Thu C có thỏa thuận đồng ý giao cho Văn D, Thu E được tiếp tục quản lý, sử dụng, thực hiện các quyết định cơ quan quản lý nhà nước đối với phần đất không được công nhận do nằm trong ranh quy hoạch. Ông A khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thu C với ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E về nội dung thỏa thuận nêu trên.

Như phân tích nêu trên, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông A với Thu C chỉ có hiệu lực đối với phần đất đã được cấp quyền sử dụng. Còn đối với phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất thì Thu C không có quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện xác lập hợp đồng, và có tranh chấp giữa Thu C với ông A. Nên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2015 giữa Thu C với ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Thu E chỉ có hiệu lực một phần đối với thỏa thuận mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất đã được cấp quyền sử dụng. Còn đối với phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng thì thỏa thuận giao cho Văn D, Thu E được tiếp tục quản lý, sử dụng là vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu, phòng công chứng chứng nhận nội dung này là không đúng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện này của ông A là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là không đúng.

Tuy nhiên, như đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đủ cơ sở giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Vì vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp

luật. Quá trình giải quyết lại, cấp sơ thẩm cần lưu ý, xem xét đến nội dung phần hợp đồng bị vô hiệu và các quy định pháp luật có liên quan đến việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm, vì vậy đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 691/2022/DSST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh A 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0002480 ngày 21/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 16bTNB.

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

Phạm Công Mười