

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1183/2019/DS-PT

Ngày: 10-12-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở; hợp đồng ủy quyền;
hợp đồng thuê nhà, đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Mai Xuân;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy .

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 11, ngày 04 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 10/12/2019 đối với vụ án dân sự thụ lý số 271/2019/DSPT ngày 03 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng thuê nhà, đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3992/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 7779/2019/QĐ-PT ngày 23/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 8436/2019/QĐ-PT ngày 16/10/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9437/2019/QĐ-PT ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huyền Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2/12 Đường D, Khu phố K, phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 007126 ngày 19/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

2.2. Bà Bùi Thị Ngọc P, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 52/11 đường M, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Phạm Thái L– Văn phòng Luật sư Trần Thị Hồng V và Cộng S(có mặt).

Địa chỉ: 145 Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Thị Phà C, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huyền Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ : Số 2/12 Đường D, Khu phố K, phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 007982 ngày 23/11/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Trẻ Phạm Thị Mai T, sinh năm 2017.

Địa chỉ: Số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Trang: Bà Phạm Thị Tuyết M – mẹ ruột (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168, đường Trương Văn B, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Lục Kim D (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 168, đường Trương Văn B, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền số 3548/UBND – GUQ ngày 21/9/2018).

3.6. Ủy ban nhân dân phường B, Quận C.

Địa chỉ: Số 560, đường R, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban phường B: Ông Bùi Anh T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 560, đường R, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 02/GUQ – UBND ngày 26/02/2019).

3.7. Công ty Cổ phần Q.

Địa chỉ: Số 202, đường X, Phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ Q: Ông Nguyễn Tấn Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 202, đường F, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 01/2018/TML/UQ ngày 02/01/2018).

3.8. Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 12, đường C, phường U, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong Đơn khởi kiện nhận ngày 20/10/2017, các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có ông Lê Huyền Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/9/2007, vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn Tá và vợ chồng ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng E, Thành phố Hồ

Chí Minh. Theo nội dung của hợp đồng thì ông Tá, bà H bán cho ông Đ, bà P căn nhà có diện tích 32,1m² và phần đất có diện tích 80,3m² tọa lạc tại địa chỉ số 1150/39/12 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1734/03 ngày 17/10/2003 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Ông Đ, bà P đã thanh toán đủ số tiền cho bà H, ông Tá. Ngoài ra, cùng ngày hai bên còn ký kết Hợp đồng ủy quyền số 21134, Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh được quyền thay mặt bên A quản lý sử dụng, xây dựng lại, sửa chữa cho thuê, thế chấp bán hoặc tặng cho căn nhà trên theo quy định hiện hành.

Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên nhận chuyển nhượng nhà và đất trên nằm trong phạm vi giải tỏa dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường B, Quận C theo Quyết định số 2638/QĐ – UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong (Nay là Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi) nên không thể thực hiện tiếp việc cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận cho ông Đ, bà P. Vì việc chuyển nhượng giữa 2 bên thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền nên bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với hậu quả pháp lý việc giải quyết tranh chấp nêu trên cá nhân bà H tự nguyện chịu trách nhiệm với ông Đ, bà P, không yêu cầu các con cùng chịu trách nhiệm chung. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 21134, Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng E để chấm dứt sự ràng buộc pháp lý giữa các bên đối với nhà đất có tranh chấp nêu trên. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu và ý kiến nào khác.

Phía nguyên đơn xác định: Ông Phạm Văn Tá chết ngày 26/5/2014 sau thời điểm cha mẹ ông Tá chết. Ông Tá và bà H có hai người con chung tên là Phạm Văn H, Phạm Thị Phà C và không có người con riêng, con nuôi nào khác. Hiện căn nhà và đất trên gồm có bà Nguyễn Thị H, Phạm Thị Phà C, Phạm Thị Tuyết M, Phạm Ngọc Mai Trang đang cư trú sinh sống.

Trong đơn phản tố ngày 15/12/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P có ông Nguyễn Sơn Lâm là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phía bị đơn xác nhận lời trình bày của phía nguyên đơn về việc hai bên ký kết hợp đồng mua bán căn nhà và phần diện tích đất tọa lạc tại địa chỉ số 1150/39/12, Thới Mỹ, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1734/03 ngày 17/10/2003 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Giá thực tế hai bên chuyển nhượng đúng bằng với giá ghi trong hợp đồng lập tại Phòng công chứng). Ông Đ, bà P đã thanh toán đủ số tiền

cho bà H, ông Tá đồng thời đã nhận bàn giao căn nhà trên từ bà H, ông Tá. Mặt khác, hai bên còn ký kết Hợp đồng ủy quyền số 21134, Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Đ, bà P chưa có nhu cầu sử dụng căn nhà và cần người trông giữ trong khi đó ông Tá, bà H không có chỗ ở nên ngày 28/9/2007, hai bên lập hợp đồng thuê nhà – đất với nội dung: Ông Đ, bà P đồng ý cho ông Tá, bà H thuê căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số với giá thuê 300.000 đồng/tháng, thời gian thuê 6 tháng từ 28/9/2007 đến 28/3/2008. Khi hết thời hạn thuê ông Tá, bà H tiếp tục thuê mặc dù hai bên không ký kết lại hợp đồng nhưng thỏa thuận bằng lời nói với nhau. Tính đến nay, phía ông Tá, bà H chưa trả khoản tiền nào cho ông Đ, bà P. Nhận thấy, phía ông Tá, bà H không tự nguyện trả lại căn nhà đã bán nên để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng phía bị đơn có đơn phản tố đối với nguyên đơn - bà H với nội dung:

Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Đ, bà P và ông Tá, bà H lập ngày 28/9/2007 và buộc nguyên đơn có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 1150/39/12, Thích Mật Thể, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1734/03 ngày 17/10/2003. Bị đơn tự nguyện không yêu cầu bà H phải trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2007 cho đến nay. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Tại thời điểm hai bên mua bán mặc dù các bên đều biết đã có Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền nhưng việc mua bán căn nhà trên đã thực hiện xong như giao đủ tiền cho phía nguyên đơn, phía nguyên đơn cũng đã giao nhà cho bị đơn đồng thời phía nguyên đơn thuê lại, sử dụng để ở căn nhà trên.

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, đúng với ý chí, tự nguyện giữa các bên, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất theo quy định.

Nhà đất nằm trong quy hoạch nhưng pháp luật vẫn cho phép được thực hiện việc chuyển nhượng (chỉ không được chuyển mục đích sử dụng đất, không tách thửa, không được xây dựng mới công trình...) cho nên không có cơ sở, căn cứ nào cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa các bên là vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị Phà C có ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Hoãn, bà Ca là con ruột của ông Tá, bà H. Nay nguyên đơn bà H khởi kiện ông Đ, bà P yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 28/9/2007, ông Hoãn, bà Ca

thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị Tuyết M, trẻ Phạm Thị Mai T có bà Mai đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt nhưng trong bản tự khai trình bày: Bà là cháu của bà H, hiện bà và trẻ Phạm Thị Mai T đang sinh sống tại căn nhà và đất có tranh chấp. Bà và con gái sẽ chấp hành nghiêm các quyết định của Tòa án và không có yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận C có bà Võ Lục Kim Đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng trong bản tự khai trình bày:

Phần nhà, đất tọa lạc tại vị trí số 1150/39/12, đường A, phường B, Quận C nằm trong phạm vi giải tỏa dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường B, Quận C theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên xung phong để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường B, Quận C.

Hiện Ủy ban nhân dân phường B chưa xác lập hồ sơ bồi thường, do đó Ủy ban nhân dân Quận C chưa có cơ sở áp giá chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần nhà, đất nêu trên theo chính sách quy định.

Việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H với bị đơn là ông Nguyễn Quốc Đ và bà Bùi Thị Ngọc P đối với phần nhà, đất tọa lạc tại vị trí số 1150/39/12, đường A, phường B, Quận C là giao dịch dân sự giữa các bên nên thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận C. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường B có ông Bùi Anh Đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng trong bản tự khai trình bày:

Ông Phạm Văn Tá, bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1734/03 cấp ngày 17/10/2003 với diện tích đất ở được công nhận là 80.3m² thuộc thửa đất số 548 tờ bản đồ số 8 (sơ đồ trên).

Qua kiểm tra được biết: Ngày 28/9/2007, ông Phạm Văn Tá và bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng mua bán nhà ở cho ông Nguyễn Quốc Đ và bà Bùi Thị Ngọc P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và đã được Phòng E chứng nhận theo sổ công chứng 21136 ngày 28/9/2007.

Vị trí nhà, đất của ông Phạm Văn Tá, bà Nguyễn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên hiện nay nằm trong quy hoạch khu dân cư

Thanh Mỹ Lợi B đã có Quyết định thu hồi số 2638/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Thành phố ký ngày 10/6/2004. Hiện nay, dự án do Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi làm chủ đầu tư đang triển khai thực hiện bồi thường.

Qua kiểm tra được biết: Công ty cổ phần Thanh Mỹ Lợi đã lập biên bản thỏa thuận bồi thường cho ông Nguyễn Quốc Đ và bà Bùi Thị Ngọc P đối với toàn bộ nhà, đất nói trên được 02 bên ký ngày 14/11/2017.

Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Phạm Văn Tá, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P được ký vào ngày 28/9/2007 (Sau ngày đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Thành phố). Ngoài ra, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên là tranh chấp dân sự. Do đó, Ủy ban nhân dân phường B đề nghị Tòa án nhân dân Quận C giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi có ông Nguyễn Tiên Đạt đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng trong bản tự khai trình bày:

Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong nay là Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi là chủ đầu tư dự án, tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P, công ty có ý kiến sau:

Công ty đã ký kết Biên bản thỏa thuận và Biên bản xác nhận số 32/BBTT2-TML ngày 14/11/2017 dựa trên hồ sơ pháp lý do chủ sở hữu ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P cung cấp. Hiện tại Công ty đang giữ bản chính Giấy chứng nhận số 1734/03 ngày 17/10/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp, Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/09/2007 lập tại Phòng E.

Công ty cam kết sẽ thực hiện đúng quyết định của Tòa án nhân dân Quận C, đồng thời không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và không có yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt nhưng trong bản tự khai trình bày:

Phòng E có nhận được Giấy triệu tập đương sự của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đề ngày 15/12/2018 triệu tập Phòng E với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan cử người đại diện tham gia tố tụng trong vụ (việc) liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136 ngày 28/09/2007 do Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận của đương sự ông Phạm Văn Tá, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P.

Qua xem xét nội dung văn bản, căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, Phòng E xác định việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136 ngày 28/09/2007 nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định của pháp luật. Đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng với giấy tờ xuất trình tại thời

điểm ký kết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng thì người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó. Trong trường hợp người yêu cầu công chứng có hành vi gian dối thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nay Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là bên cung cấp chứng cứ, nếu trong trường hợp các đương sự không có bất kỳ yêu cầu gì đối với Văn phòng E thì đơn vị đề nghị Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho chúng tôi vắng mặt tại các phiên tòa, phiên họp giải quyết vụ án liên quan đến tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành quy định pháp luật;

- Về nội dung:

Xét tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở ngày 28/9/2007, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa công bố điều chỉnh hoặc hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất, chưa có quyết định thu hồi chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận. Nhà, đất nằm trong quy hoạch chỉ hạn chế một số quyền sử dụng của người sử dụng đất. Đồng thời pháp luật cũng không cấm người dân thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nằm trong khu quy hoạch.

Xét tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Thời hạn ủy quyền vẫn còn.

Xét hợp đồng mua bán nhà ở đã xác lập quyền sở hữu nhà của ông Đ, bà P. Nay ông Đ, bà P có yêu cầu đòi lại nhà cho thuê là có căn cứ và không yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà là có lợi cho bà H.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà P, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm:

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, lập tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 21134 lập tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập bằng giấy tay ngày 28/9/2007 giữa ông Đ và bà P với bà H và ông Tá. Ghi nhận sự tự nguyện của của bị đơn không yêu cầu bà H có trách nhiệm trả tiền thuê nhà.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà H có trách nhiệm giao trả cho ông Đ, bà P nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 1150/39/12 Thích Mật Thể, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P còn trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bà Phạm Thị Tuyết M, Ủy ban nhân dân Quận C, Công ty cổ phần Thanh Mỹ Lợi có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân phường B, Quận C, Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1.] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGH lập ngày 28/9/2007 tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa người bán là bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn Tá và người mua là ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P. Đối tượng mua bán là căn nhà có diện tích 32,1m², phần đất có diện tích 80,3m², tọa lạc tại số 1150/39/12 Thích Mật Thể, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh giá chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Hai bên đã giao nhận xong số tiền 100 triệu đồng này.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên là hoàn toàn hợp lệ về hình thức, được quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở.

Xét về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được cơ quan công chứng chứng nhận việc chuyển nhượng giữa hai bên do đủ điều kiện để chuyển nhượng. Tuy cả hai bên đều biết việc căn nhà, đất nêu trên trong tình trạng quy hoạch nhưng cho đến thời điểm ký kết hợp đồng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có một văn bản nào điều chỉnh, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị H,

ông Phạm Văn Tá là người có diện tích đất bị thu hồi theo quy định tại khoản 3, Điều 3 Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng mua bán nhà ở đã xác lập giữa hai bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở. Cần sửa phần nội dung này của Tòa án cấp sơ thẩm do xác định hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên là đúng quy định của pháp luật về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự và Khoản 3 điều 93 Luật Nhà ở 2005.

[3.2] Xét Hợp đồng ủy quyền số 21134, quyển số 5/TP/CC-SCC/HĐGD lập cùng ngày 28/9/2007 tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn Tá và ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P.

Nội dung của hợp đồng ủy quyền nêu trên ghi rõ: “Ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P được quyền thay mặt ông Phạm Văn Tá và bà Nguyễn Thị H toàn quyền quản lý, sử dụng, xây dựng lại, sửa chữa, cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho căn nhà nêu trên theo quy định hiện hành.

Nếu căn nhà nêu trên bị giải tỏa theo quy hoạch chung thì ông Đ và bà P được quyền thay mặt ông Tá, bà H liên lạc với các cơ quan chức năng làm thủ tục nhận lãnh tiền đền bù cho việc giải tỏa căn nhà nêu trên cho ông Tá, bà H căn cứ theo quy định hiện hành.”

Xét tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền nêu trên, hai bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, thời hạn ủy quyền vẫn còn do bị đơn chưa hoàn tất thủ tục nhận tiền đền bù do căn nhà, đất nêu trên bị giải tỏa. Do đó, hợp đồng ủy quyền này vẫn còn hiệu lực. Mặt khác, tại biên bản xác nhận đã hoàn tất thỏa thuận việc bồi thường để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2016 được ký kết giữa ông Đ, bà P (bên nhận bồi thường) và công ty cổ phần Thanh Mỹ Lợi (bên bồi thường) cũng thể hiện việc vợ chồng ông Đ, bà P là người đủ điều kiện nhận bồi thường.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 526, Điều 567, Điều 568 Bộ luật dân sự năm 2015 để cho rằng một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ.

[3.3] Xét hợp đồng thuê nhà được lập bằng giấy tay ngày 28/9/2007 giữa ông Tá, bà H và ông Đ, bà P.

Các bên đương sự thừa nhận ngay sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng ủy quyền cùng ngày 28/9/2007, hai bên tiếp tục ký kết một hợp đồng thuê nhà bằng giấy tay. Theo đó, ông Đ, bà P đồng ý cho bà H, ông Tá thuê căn nhà 1150/39/12 Thích Mật Thể, Phường B Quận C (là căn nhà hai bên đã thống nhất ký hợp đồng mua bán) trong thời hạn 06 tháng, từ ngày 28/9/2007 đến ngày 28/3/2008.

Hết thời hạn, hai bên tiếp tục thỏa thuận miệng là sẽ gia hạn hợp đồng thuê cho đến khi cơ quan chức năng thu hồi mặt bằng. Từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà cho đến nay, phía bà H chưa thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Đ, bà P. Như trên đã nhận định, hợp đồng mua bán nhà ở số 21136 ngày 28/09/2007 được thực hiện đúng quy định. Hợp đồng này đã xác lập căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà P.

Nay bị đơn là ông Đ, bà P có yêu cầu phản tố đòi lại căn nhà đã cho bà Nguyễn Thị H thuê là có cơ sở để chấp nhận. Việc bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2017 đến nay là tự nguyện, nghĩ nên ghi nhận.

Căn cứ các nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận, nghĩ nên sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do tại thời điểm xét xử, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H đã trên 60 tuổi nên theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 và theo Luật Người cao tuổi, bà H được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Bị đơn được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm b Khoản 1 Điều 38; Điều 147, Điều 148; Điều 238, Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

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,

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Quốc Đ và bà Bùi Thị Ngọc P.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số 21136, quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 28/9/2007 tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn Tá do vô hiệu và yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 21134, quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 28/9/2007 tại Phòng E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Quốc Đ và bà Bùi Thị Ngọc P.

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập bằng giấy tay ngày 28/9/2007 giữa ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn Tá.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn là ông Đ, bà P không yêu cầu bà H có trách nhiệm trả tiền thuê nhà.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao trả cho bị đơn ông Đ, bà P căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 1150/39/12 Thích Mật Thể, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1734/03 ngày 17/10/2003.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H tiền tạm ứng án phí bà H đã tạm nộp là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0008611 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Quốc Đ, bà Bùi Thị Ngọc P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà P đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0008732 ngày 15/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Đ, bà P không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Đ, bà P mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai thu tiền số AA/2017/0016248 ngày 23/4/2019 và biên lai số AA/2017/0016249 ngày 23/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, 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;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Bích Thủy