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: 699/2025/DS-PT
Ngày: 20 - 6 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công nhận quyền sở hữu và hủy quyết định hành chính của Uỷ ban nhân dân.

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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 20 tháng 6 năm 2025, 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: 184/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công nhận quyền sở hữu và hủy quyết định hành chính của Uỷ ban nhân dân".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 467/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 712/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1958 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1955 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Việt K, sinh năm: 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: E H, phường B, Quận A, Tp ..

Đ điện theo ủy quyền: Bà Khương Bảo N, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: E H, phường B, Quận A, Tp .

Đại diện theo ủy quyền lại: Lê Thành L, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Quách Thế M – Văn phòng L4, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: số G đường số A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh..

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H

Địa chỉ: H L, phường B, Quận A, Tp ..

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phước T1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A M, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 4692/UBND- NCPC ngày 19/9/2023)

2. Bà Phạm Thị Kim A, sinh năm: 1947 (chết năm 2021)

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: số I đường B, Phường F, Quận A, Tp ..

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Kim A:

2.1. Ông Phạm Ngọc Á, sinh năm: 1950 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: H, đường C tháng B, Phường F, Quận A, Tp ..

2.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1957 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: H, đường C tháng B, Phường F, Quận A, Tp ..

2.3. Ông Phạm Duy T2, sinh năm: 1961 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: S, Hoa Kỳ.

2.4. Ông Phạm Duy K1, sinh năm: 1963 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: B C, H, CA I, Hoa Kỳ.

2.5. Ông Phạm H (P, PhiLip Hung), sinh năm: 1966 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A T, CA E, Hoa Kỳ.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một Thành Viên D1, Tp .

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 – Giám đốc (xin vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N1 – Chuyên viên phòng Quản lý nhà và Lưu trữ (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 N, phường N, Quận A, Tp ..

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1 T, Quận A, Tp ..

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn S2 (vắng mặt)

Địa chỉ: E H, phường B, Quận A, Tp ..

6. Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng

Địa chỉ: số B đường T, phường C, Quận A, Tp ..

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Hồng Y – Chuyên viên Phòng pháp chế (có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/6/2025)

7. Bà Nguyễn Kim H1 (vắng mặt)

8. Ông Lê Đức H2 (vắng mặt)

9. Bà Lê Thị Ánh M1 (vắng mặt)

Địa chỉ: E H, phường B, Quận A, Tp ..

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị T, bà Lê Thị Việt K, ông Lê Đức H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Nguồn gốc căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Là của bà Ngô Thị Kim H3 và ông Đào Thế X (được nguyên đơn xác định bà H3 sở hữu 3/5 căn nhà, ông X sở hữu 2/5 căn nhà).

Ngày 15/11/1974, ông X lập văn bản tặng cho 2/5 căn nhà thuộc sở hữu của mình cho bà H3.

Ngày 17/10/1980, bà H3 bán 3/5 căn nhà nêu trên (do Sở quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp giấy phép số 2610/GP-7 ngày 30/10/1981) cho bà Trần Thị T4.

Ngày 12/11/1981, bà H3 bán 2/5 căn nhà còn lại cho ông Võ Thế L1 bằng giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 11/5/1989, Sở Nhà đất Thành phố H cấp giấy phép mua bán chuyển dịch số 622/GP-MB7 cho phép ông Trần T5, bà Trần Thị T4 được bán 3/5 căn nhà trên cho vợ chồng bà Lê Thị Việt K và ông Khương Bửu H4.

Ngày 02/10/1990, ông Võ Thế L1 bán lại 2/5 căn nhà số E H cho Bà Lê Thị Việt K dưới hình thức lập Tờ thỏa thuận, trao đổi có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, Quận A.

Khi bà K và ông H4 sử dụng, đến ngày 06/7/2001 tại Ngân hàng S1 (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) ông Khương Bửu H4 và Bà Lê Thị Việt K đã ký hợp đồng bán toàn bộ 5/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A cho bà Phạm Thị Tuyết . Người đứng tên trên hợp đồng mua bán với vợ chồng bà K là

bà Phạm Thị Kim A. Bà Kim A là chị gái của bà T và là người bà T nhờ đứng tên ký hợp đồng mua bán với vợ chồng bà K, vì lúc này bà T sinh sống tại nước ngoài (Mỹ). Có sự cam kết bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1. Ngoài hợp đồng các bên còn ký Phụ kiện hợp đồng ngày 11/01/2002 và Phụ kiện hợp đồng ngày 07/3/2022.

Thực hiện hợp đồng đã ký trên, ngày 02/4/2002 vợ chồng ông Khương Bửu H4 và Bà Lê Thị Việt K ký *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở"* số 11286/HĐMB cho bà T, hợp đồng được chứng nhận tại Phòng C1, đồng ý bán 3/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A cho bà T. Phía bà T đã giao đầy đủ số tiền 8.174.100.000 đồng cho cho vợ chồng bà K để mua toàn bộ 5/5 căn nhà số E H bao gồm 3/5 căn nhà đã có chủ quyền và 2/5 căn nhà chưa có chủ quyền (như hợp đồng ngày 06/7/2001 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S1). Phần 3/5 căn nhà bà T đã được cấp giấy chủ quyền đến nay.

Do bà K cần sử dụng nhà nên tháng 11 năm 2004 bà T cho Công ty TNHH S2 do bà K là người đại diện theo pháp luật thuê toàn bộ diện tích nhà, đất số 5 H, thời gian thuê từ 11/11/2004 đến 31/10/2009.

Khi hết hạn hợp đồng thuê, hai bên tái ký lại hợp đồng thuê nhà từ 26/01/2010 đến 31/12/2013. Trong thời gian thuê từ tháng 1/2010 – tháng 11/2011 bà K trả đủ tiền thuê nhà. Từ tháng 12/2011 bà K ngưng không trả tiền thuê nhà, tiền vay và tiền thuế thu nhập cá nhân của người cho thuê theo như hợp đồng hai bên đã thỏa thuận bên thuê phải trả.

Ngày 29/5/2014. Bà K viết giấy xác nhận còn nợ bà T tính từ tháng 12/2011 đến tháng 05/2014 số tiền là 7.072.918.096 đồng. Do bà K có ý định chiếm đoạt toàn bộ căn nhà nên bà T phải khởi kiện đòi nhà (phần 3/5 căn nhà đã giải quyết xong). Nay bà T yêu cầu giải quyết phần 2/5 căn nhà chưa giao.

Toàn bộ căn nhà này chia ra làm hai phần theo thỏa thuận trong hợp đồng như sau:

**Thỏa thuận theo hợp đồng ngày 06/7/2001:*

- Đối với phần nhà chính 3/5 nhà đất số E H đã giải quyết xong, hiện không có yêu cầu giải quyết. (Trước đây đã phải cưỡng chế thi hành án mới lấy lại được phần nhà chính 3/5 nhà đất số E H vào năm 2017). Phần này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà T, hiện không có tranh chấp.

- Đối với phần nhà phụ 2/5 nhà đất số E H bà K cũng không chịu giao cho bà T theo thỏa thuận của hợp đồng. Mà bà K đem phần nhà phụ 2/5 nhà đất số E H làm thủ tục giao cho Nhà nước quản lý và xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 2 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là không đúng pháp luật. Đây là thủ đoạn của bà K nhằm giao căn nhà cho Nhà nước để trốn trách nhiệm mua bán với bà T. Nên bà T mới phát sinh tranh chấp.

**Về thực hiện thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng:*

Số tiền đã thanh toán hai bên thỏa thuận trong hợp đồng như sau:

- Trường hợp 1: Căn cứ theo hợp đồng ngày 06/7/2001 mua bán 5/5 căn nhà, bên Bán phải tiến hành xong thủ tục hợp thức hóa 2/5 căn nhà trong thời hạn tối đa không quá 06 tháng. Chậm nhất đến ngày 12/01/2002 phải thực hiện mua bán 5/5 căn nhà tại Phòng C2. Giá bán toàn bộ 5/5 căn nhà thời điểm này là 9.660.300.000 đồng (tương đương giá trị 650.000 USD thời điểm đó).

- Trường hợp 2: Mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu 3/5 căn nhà và mua bán quyền sử dụng 2/5 căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Chậm nhất đến ngày 06/1/2002 hai bên phải lập thủ tục mua bán theo hiện trạng. Có nghĩa là mua bán 3/5 căn nhà bằng hợp đồng có công chứng. (Phần này đã thực hiện xong, nay không có tranh chấp). 2/5 căn nhà thỏa thuận mua bán thỏa thuận không có công chứng (vì lúc này chưa có đủ điều kiện về giấy tờ, bà K chưa được đứng tên quyền sở hữu, hoặc vì các điều kiện trở ngại nào đó) và chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng căn nhà cho bên mua là bà T. Giá bán 3/5 căn nhà và 2/5 căn nhà tổng cộng theo trường hợp này chỉ còn là 8.174.100.000 đồng, tương đương tại thời điểm đó là 550.000 USD.

Thực hiện theo sự thỏa thuận trên thì bên bà T và bà Lê Thị Việt K, ông Khương Bửu H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, số 11286/HĐMB cho bà T về 3/5 căn nhà. Bên bà T đã giao đủ 8.174.100.000 đồng cho bên bán bà K và ông H4. Nghĩa là đã trả đủ luôn cả 5/5 căn nhà. Tuy nhiên còn 2/5 căn nhà vẫn chưa sang tên được, do bà K xin bà T cho thuê lại, có lập hợp đồng giữa hai bên. Đến nay bà K cố tình trì hoãn kéo dài và muốn chiếm đoạt. Nhận thấy tài sản bị chiếm đoạt đã lâu nên bà T đã khởi kiện.

**Về nghĩa vụ giao nhà*:

Thời điểm bà Phạm Thị Kim A đứng tên dùm bà T, vì bà K có nhu cầu chổ ở nên bà Kim A có cho công ty TNHH S2 do bà Lê Thị Việt K đứng tên thuê với thời gian thuê là 04 năm từ 01/01/2010 đến 31/12/2013 giá thuê là 74.000.000 đồng/1 tháng là cả 5/5 căn nhà. Đến hạn bà K vi phạm nên có ký các loại giấy tờ Đơn cam kết ngày 14/3/2013; Giấy xác nhận nợ 29/5/2014 và Giấy thỏa thuận 14/3/2013 bà K thừa nhận còn nợ các khoản tiền tổng cộng 7.072.918.096 đồng. Khoản nợ này bà T chưa đòi lại vì muốn thỏa thuận giữa hai bên và cũng muốn nhanh chóng giải quyết dứt diểm tranh chấp này. Điều này chứng tỏ ý chí bà K hoàn toàn muốn thực hiện hợp đồng nhưng chỉ là sự trở ngại thủ tục sang tên lỗi chủ quan bên bà K, còn việc nhận tiền bán nhà và giao nhà là hoàn toàn có thật của bà K. Vì sau khi mua thì bà K đã giao nhà, nhưng xin được thuê lại. Từ đó bà K có ý chiếm đoạt luôn.

**Về tranh chấp hiện nay:*

Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 06/7/2001, nếu Nhà nước

công nhận quyền sở hữu cho bà K, và bà K tự nguyện đồng ý ra công chứng sang tên ngay cho bà T, thì bà T đồng ý trả tiếp cho bà K số tiền còn lại quy đổi từ tiền 100.000 USD (tiền Mỹ) sang tiền Việt Nam với giá trị tương ứng. Trường hợp nếu bà K không đồng ý, tất nhiên là vi phạm sự thỏa thuận về sang tên cho bà T thì bà T không trả thêm khoản tiền nào nữa, vì đã trả đủ toàn bộ tiền mua bán nhà. Buộc bà K giao nhà, xem như chuyển nhượng về phần quyền sử dụng. Tuy nhiên do hai bên không đạt được sự thỏa thuận trong nhiều năm nên bà T khởi kiện.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc bà K phải tiếp tục thực hiện hoàn chỉnh hợp đồng hai bên đã ký kết theo quy định của hợp đồng ngày 06/7/2001. Bà K phải tự tiến hành thực hiện các quy định pháp luật để sang tên cho bà T một cách hợp pháp. Các quy định về thủ tục của bà K phía nguyên đơn chưa nêu được cụ thể khi khởi kiện vì sẽ thực hiện trong quá trình chuyển giao quyền sở hữu. Sau khi bà K thực hiện xong thì công nhận quyền hợp pháp của bà Phạm Thị T đối với quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Lê Thị Việt K phải giao trả lại 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Tuyết .

3. Tuyên hủy Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân T về việc xác lập quyền Sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A, TP ..

4. Buộc bà Lê Thị Việt K trả cho bà Phạm Thị T số tiền còn nợ là 5.586.000.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán là 10%/năm (7.072.918.096 đồng). Phần này bà T rút lại yêu cầu, không đề nghị xem xét giải quyết.

Theo lời trình bày của bà K và lời trình bày của ông Quách Thế M đại diện theo ủy quyền của bà K:

Bà Lê Thị Việt K là chủ sở hữu 3/5 căn nhà có diện tích xây dựng 105m^2 và Quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 05 tờ bản đồ số 12 có diện tích: 194.72m^2 tại số E H phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 06/7/2001 bà K có thỏa thuận bán quyền sở hữu 3/5 căn nhà tại số E H cho bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) để bà T6 có chỗ ở khi về Việt Nam.

Lúc này hai bên thỏa thuận chỉ bán 3/5 căn nhà có diện tích xây dựng 105m^2 tại số E H, phường B với giá thỏa thuận là: 8.349.050.000 đồng tương đương: 550.000 USD cho bà T6. Hợp đồng mua bán 3/5 căn nhà thực hiện tại Phòng C1, số I đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số công chứng 11286 ngày 26 tháng 04 năm 2002.

Trong hợp đồng mua bán nhà này chỉ thể thể hiện ý chí của bà Lê Thị Việt K và ông Khương Bửu H4 là chỉ bán quyền sở hữu 3/5 căn nhà số E H, phường B, không chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 05 tờ bản đồ số 12 có diện tích: 194.7m^2 tại số E H.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở năm 2002 tại phòng công chứng, ngày 22/08/2003 bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) được Ủy ban nhân dân Quận 1 Thành Phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở.

Việc bà Lê Thị Việt K chỉ bán 3/5 căn nhà số E H để tạo điều kiện cho bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) có chỗ ở khi từ Mỹ về Việt Nam, nhưng bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) lại làm thủ tục hợp thức quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Lê Thị Việt K và Ông Khương Bửu H4 dẫn đến việc mâu thuẫn và tranh chấp kéo dài giữa bà Lê Thị Việt K và bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) từ thời điểm đó đến nay.

Sau khi được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở năm 2003, ngày 23 tháng 06 năm 2004 bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) làm hợp đồng tặng cho căn nhà cho bà Phạm Thị Kim A tại Phòng C1, được cập nhật biến động ngày 22 tháng 07 năm 2004. Ngày 09 tháng 03 năm 2013 bà Phạm Thị Kim A tặng cho bà Phạm Thị T được cập nhật biến động 27 tháng 03 năm 2013.

Với hành động tặng cho đi, tặng cho lại giữa bà Phạm Thị T với bà Phạm Thị Kim A và ngược lại, đến thời điểm hiện tại 3/5 căn nhà tại E H với Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, hợp pháp đứng tên bà Phạm Thị T từ năm 2013 đến nay.

Bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) thường xuyên trở về Mỹ, nên cho bà Lê Thị Việt K phải chấp nhận thuê lại 3/5 căn nhà với giá cao để bảo vệ tài sản của mình là Quyền sử dụng đất ở tại số E H từ năm 2003 đến năm 2017, khi có quyết định cưỡng chế Thi Hành Án buộc bà Lê Thị Việt K bàn giao lại phần 3/5 căn nhà số E H cho Chi Cục thi hành án Quận 1 để giao cho bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6). Nhưng bà Lê Thị Việt K vẫn ở trên đất 2/5 để bảo vệ tài sản của mình từ đó cho tới hôm nay.

Sau khi được Ủy ban nhân dân Quận 1 Thành phố H, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sai trái, cộng với hành động đảo qua, đảo lại, để sở hữu luôn Quyền sử dụng đất ở tại số E H, bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) nhiều lần khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2017 bà T6 làm đơn khởi kiện ra Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh để kiện bà Lê Thị Việt K trong việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở để đòi phần diện tích 2/5 căn nhà số E H bà Lê Thị Việt K đang sử dụng riêng.

- Nguồn gốc diện tích 2/5 căn nhà số E H được hình thành từ việc bà Lê Thị Việt K mua lại của ông Võ Thế L1 dưới hình thức lập tờ thỏa thuận, trao đổi

có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2011 bà Lê Thị Việt K xin xác lập sở hữu nhà nước và làm các thủ tục mua hóa giá 2/5 căn nhà số E H theo Nghị Định 61/NĐ-CP.

Bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) bằng nhiều thủ đoạn đã làm đơn ngăn chặn việc mua hóa giá 2/5 căn nhà số E H theo Nghị Định 61/NĐ-CP, của Bà Lê Thị Việt K. Đỉnh điểm là năm 2017 khi Bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) làm đơn khởi kiện ra Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh trong việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở để đòi phần diện tích 2/5 căn nhà số E H được Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án. Việc bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) được Ủy ban nhân dân Quận 1 Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, với thủ đoạn thực hiện là: "tặng cho đi, tặng cho lại" để chiếm Quyền sử dụng đất ở phần đất 3/5 căn nhà số E H sai trái, và có hoạt động phá hoại gây căn trở việc mua hóa giá 2/5 căn nhà số E H của bà Lê Thị Việt K tại các sở ngành, gây ra thiệt hại rất lớn và đẩy đời sống của bà Lê Thị Việt K vào hoàn cảnh hết sức khó khăn, khổ sở từ đó đến nay.

Bà Lê Thị Việt K phải chấp nhận thuê lại 3/5 căn nhà số E H giá cao để bảo vệ tài sản là quyền sử dụng đất ở của mình, gây nên phải gánh một khoản nợ rất lớn đối với bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị Kim A.

Do vậy bà Phạm Thị T bổ sung đơn khởi kiện đưa Công Ty TNHH S2 vào là người có liên quan trọng vụ kiện Tranh chấp quyền số hữu nhà ở tại 2/5 căn nhà số E H giữa nguyên đơn bà Phạm Thị T với bị đơn là bà Lê Thị Việt K là không có cơ sở.

Vì tất cả những lý do nêu trên Công Ty TNHH S2 khẳng định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuyết .

Về nguồn gốc nhà 2/5 căn nhà số E H đang tranh chấp:

- 2/5 Căn nhà số E H, phường B, Quận A thuộc sở hữu của ông Đào Thế X, ngày 15/11/1974, ông Đào Thế X lập văn tự tặng cho phần sở hữu của mình cho M2 ruột là bà Ngô Kim H3, giấy văn tự tặng cho không có xác nhận của chính quyền địa phương.

- Ngày 12/11/1981, bà Ngô Kim H3 lập văn tự bán 2/5 căn nhà H cho ông Nguyễn Thế L2, văn tự mua bán bằng giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương.

- Theo phiếu chuyển xác minh năm 1985, do ông Nguyễn Thế L2 đứng tên khai trình, có xác nhận ngày 30/8/1985 của Ủy ban nhân dân phường H6, Quận A: "Nhà số 05 H thuộc diện xuất cảnh, ông Nguyễn Thế L2 vào ở tháng 6 năm 1975 không có giấy tờ về quyền sử dụng, đề nghị xử lý".

- Ngày 02/10/1990 ông Võ Thế L1 có lập thỏa thuận trao đổi 2/5 căn nhà Hàn T7 cho ông Khương Bửu H4 (chồng bà Lê Thị Việt K) vì ông Khương Bửu

H4 sẽ mua căn nhà 2 M, phường Đ, Quận A cho con ông Võ Thế L1 là ông Võ Thanh L3.

- Ngày 06/07/2001 tại Ngân hàng S1 bà Lê Thị Việt K ký hợp đồng bán Căn nhà số E H, phường B, Quận A cho bà Phạm Thị Kim A. Sau 06 tháng ký hợp đồng bà Kim A không có tiền thanh toán theo hợp đồng đã ký, thời điểm đó bà Phạm Thị Kim A có Em gái là Phạm Thị T (Lương Phạm T6) là Việt kiều Mỹ về Việt Nam làm ăn, cần chỗ ở, nhờ bà K giúp đỡ.

- Năm 2002, bà Lê Thị Việt K có thỏa thuận bán 3/5 căn nhà tại số E H cho bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) để bà T6 có chỗ ở khi về Việt Nam, tại thời điểm thỏa thuận mua bán bà T6 là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, theo Luật Đất đai năm 1993 nên không được đứng tên sở hữu đất đai tại Việt Nam. Nên bà Lê Thị Việt K và ông Khương Bửu H4 chỉ thỏa thuận bán quyền sở hữu nhà ở 3/5 căn nhà diện tích xây dựng 105,0 m^2 tại số E H, phường B, với giá thỏa thuận là: 8.349.050.000 đồng (Tám tỷ ba trăm bốn mươi chính triệu năm mươi đồng chẵn) tương đương: 550.000 USD (Năm trăm năm mươi ngàn Đô la Mỹ). Hợp đồng mua bán 3/5 căn nhà lập tại Phòng C1, số I đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số công chứng 11286 ngày 26 tháng 04 năm 2002, không chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 05 tờ bản đồ số 12 có diện tích: 194,7 m^2 tại số E H phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T6.

- Bà Lê Thị Việt K không có bất cứ thỏa thuận mua bán 2/5 căn nhà Hàn T7 với bà Phạm Thị T, không nhận bất cứ một khoản tiền đặt cọc, khoản tiền thanh toán nào cho diện tích 2/5 căn nhà, không có bất cứ hoạt động bàn giao diện tích 2/5 căn nhà cho bất cứ ai. Bà Lê Thị Việt K vẫn đang sử dụng ổn định từ đó đến nay.

- Việc bà Phạm Thị T cho rằng bà Lê Thị Việt K không có chỗ ở năm 2004 và thuê lại 2/5 diện tích căn nhà số E H là thông tin bịa đặt vì thời điểm đó Bà Lê Thị Việt K đang sở hữu căn Nhà số 5A Hàn Thuyên với diện tích gần 500 m^2.

- Năm 2013 bà Lê Thị Việt K xin xác lập sở hữu nhà nước, ngày 02/07/2013, Uỷ ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3577/QĐ-UBND về xác lập quyền sở hữu Nhà nước với 2/5 căn nhà số E H. Bà Lê Thị Việt K đã ký hợp đồng thuê nhà có thời hạn 60 tháng với Công Ty TNHH MTV D1 và làm thủ tục xin mua hợp thức hóa diện tích 2/5 căn nhà số E H và được Ủy Ban nhân dân Thành phố H chấp thuận chủ trương đồng ý giải quyết mua nhà sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/NĐ-CP đối với phần diện tích 2/5 căn nhà số E H cho bà Lê Thị Việt K.

- Bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) bằng nhiều thủ đoạn, đã làm đơn ngăn chặn việc mua hợp thức hóa phần diện tích 2/5 căn nhà số E H theo Nghị định 61/NĐ-CP của Bà Lê Thị Việt K, năm 2017 khi Bà Phạm Thị T (Lương Phạm

T6) làm đơn khởi kiện ra Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh trong việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở để yêu cầu buộc bà Lê Thị Việt K phải bán phần diện tích 2/5 căn nhà số E H, đươc Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm về việc *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở"* từ năm 2018 cho đến nay 2023 vụ án chưa được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra xét xử, gây ra nhiều thiệt hại và cản trở việc hợp thức hóa thủ tục mua nhà theo quy định của pháp luật của bà Lê Thị Việt K.

- Trong Văn bản số 4110/CV-SGB-PC ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần S1 trả lời theo giấy triệu tập đương sự ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ Phần S1 có ý kiến sau:

Theo hợp đồng mua bán căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/7/2001 giữa Ông Khương Bửu H4, bà Lê Thị Việt K với bà Phạm Thị Kim A (Phụ kiện hợp đồng ký ngày 11/1/2002 thể hiện bên mua được chuyển sang người mua là bà Lương Phạm T6 và ông Lương Công T8). Bà K cho biết ý kiến này không đúng như thỏa thuận giữa bà Lê Thị Việt K và bà Lương Phạm Tuyết .1 Bà Lê Thị Việt K thỏa thuận bán 3/5 căn nhà tại số E H cho bà Phạm Thị T (Lương Phạm T6) để bà T6 có chỗ ở khi về Việt Nam, tại thời điểm thỏa thuận mua bán bà T6 là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, theo Luật Đất đai năm 1993 nên không được đứng tên sở hữu đất đai tại Việt Nam. Nên bà Lê Thị Việt K và ông Khương Bửu H4 chỉ thỏa thuận bán quyền sở hữu nhà ở 3/5 căn nhà diện tích xây dựng 105,0 m^2 tại số E H, phường B, không bán đất tại số E H.

Hợp đồng mua bán ký ngày 06/07/2001 tại Ngân hàng S1 bà Lê Thị Việt K bán Căn nhà số E H, phường B, Quận A cho bà Phạm Thị Kim A không có giá trị pháp lý vì vi phạm quy định pháp luật giao dịch không tuân thủ quy định về hình thức.

- Trong hợp đồng 2/5 căn nhà số E H với Công Ty TNHH MTV D1, và hiện tại là Trung Tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng Thành phố H có tên bà; Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thanh Ánh M3 là do những người trên có đăng ký hộ khẩu trường trú tại số E H, phường B, Quận A, thực chất 2/5 căn nhà không có liên quan và không có quyền lợi gì của những người nêu trên.

- Khi Tòa án triệu tập những người liên quan trong vụ án ngày 06 tháng 11 năm 2023, bà Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thị Anh M4 đã có bản tự khai ngay trong tháng 11/2023 thể hiện rõ không có liên quan tới 2/5 căn nhà số E H, không có quyền lợi nghĩa vụ gì, không biết việc tranh chấp tại tòa, yêu cầu tòa được vắng mặt trong suốt quá trình thụ lý và xét xử. Bà Lê Thị Việt K cam kết những lời khai trên trong bản tự khai của bà; Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thanh ánh M3 là hoàn toàn đúng.

Bị đơn yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn trong vụ án này. Tuyên hợp đồng 06/07/2001 tại Ngân hàng S1 là vô hiệu theo quy định của luật Dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

** Công ty TNHH S2 trình bày:*

Công ty TNHH S2 không có ký bất cứ hợp đồng thuê nhà nào về phần diện tích 2/5 nhà số E H, phường B, Quận A với bà Phạm Thị Kim A và bà Phạm Thị Tuyết .

Do vậy bà Phạm Thị T bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu đưa Công ty TNHH S2 vào là người có liên quan trọng vụ kiện - Tranh chấp quyền số hữu nhà ở tại 2/5 căn nhà số E H giữa nguyên đơn bà Phạm Thị T với bị đơn là bà Lê Thị Việt K là không có cơ sở.

Vì tất cả những lý do nêu trên Công Ty TNHH S2 khẳng định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuyết .

**Ủy ban nhân dân Thành phố H có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Phước T1 trình bày:*

Căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A được xác lập quyền sở hữu Nhà nước tại Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Quận A cung cấp hồ sơ liên quan như sau:

Liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với 2/5 nhà, đất số E đường H, phường B, Quận A theo Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

- Ngày 06/7/2001, bà Lê Thị Việt K đã bán toàn bộ căn nhà số E đường H cho bà Phạm Thị Kim A theo hợp đồng mua bán nhà ngày 06/7/2001 tại Hội sở S Công thương ngân hàng (có đính kèm hợp đồng mua bán) và tại nội dung hợp đồng có nêu rõ việc mua bán được thực hiện theo 2 trường hợp:

+ Trường hợp 1: Mua bán trọn quyền sở hữu 5/5 căn nhà số E đường H, quận A với giá 650.000USD (Sáu trăm năm mươi ngàn đô la Mỹ).

+ Trường hợp 2: Mua quyền sở hữu 3/5 căn nhà và quyền sử dụng 2/5 căn nhà số E đường H, Quận A với giá 550.000USD (Năm trăm năm mươi ngàn đô la Mỹ).

- Do bà Lê Thị Việt K không thể hoàn tất việc hợp thức hóa 2/5 căn nhà trên nên hai bên đã tiến hành lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng 3/5 căn nhà số E đường H, Quận A (hiện nay do bà Phạm Thị Kim A đứng tên chủ sở hữu).

- Sau đó, bà K đã đề nghị bà Phạm Thị Kim A cho phép được tiếp tục lập thủ tục hợp thức hóa 2/5 căn nhà trên để hoàn tất việc thực hiện mua bán nhà theo đúng hợp đồng mua bán lập ngày 06/7/2001 tại Hội sở S Công thương ngân hàng.

- Ngày 07/3/2011, bà Lê Thị Việt K có đơn tường trình xin xem xét cấp Giấy chứng nhận gửi Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố về việc mua bán giấy tay phần nhà 2 số E H, phường B, Quận A.

- Ngày 16/3/2011, Văn phòng Ủ có Văn bản số 1485/VP-ĐTMT giao Ủy ban nhân dân Quận A nghiên cứu đơn của bà Lê Thị Việt K xin hợp thức hóa chủ quyền căn nhà số E H, phường B, Quận A rà soát hồ sơ pháp lý, có ý kiến đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ngày 15/8/2011, Ủy ban nhân dân Quận A có Văn bản số 3005/UBND-TNMT báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Tư pháp xin ý kiến cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A.

- Ngày 26/8/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 4265/UBND-ĐTMT giao Sở Tư pháp phối hợp với Sở Xây dựng và Sở T12 nghiên cứu ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận A tại Văn bản nêu trên để có ý kiến đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ngày 20/10/2011, Sở Tư pháp có Văn bản số 5208/STP-VB báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố việc xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số E đường H, phường B, Quận A.

- Ngày 02/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 5467/UBND-ĐTMT về xử lý phần giá trị 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A chấp thuận giải quyết theo báo cáo, đề nghị của Sở Tư pháp tại Văn bản nêu trên và giao Ủy ban nhân dân Quận A phối hợp với Sở Xây dựng và Công ty TNHH Một thành viên D1 đăng báo và lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu Nhà nước.

- Ngày 01/12/2011, bà Lê Thị Việt K có đơn đề nghị được giải quyết mua theo Nghị định 61/NĐ-CP đối với phần giá trị 2/5 căn nhà trên là chưa thể thực hiện được do Ủy ban nhân dân Quận A đang thực hiện thủ tục xác lập sở hữu Nhà nước theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản nêu trên.

- Ngày 28/3/2012, Ủy ban nhân dân Quận A có Thông báo số 96/TB-UBND về việc lập thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A gửi Sở Xây dựng.

- Ngày 18/4/2012, Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận A có Văn bản số 248/VP gửi Trung tâm Quảng cáo B về việc đăng báo về xác lập quyền sở hữu nhà Nhà nước tại phần giá trị 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A. B

đã đăng báo 03 ngày là 25, 26 và 27/4/2012.

- Ngày 10/11/2012, bà Phạm Thị Kim A có đơn đề nghị ngăn chặn bà Lê Thị Việt K được hợp thức hóa 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A (đơn chuyển theo Phiếu chuyển số 771/HC ngày 04/12/2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận A).

- Ngày 27/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận A có Tờ trình số 1069/TTr-UBND đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu Nhà nước, diện nhà vắng chủ đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A căn cứ theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5467/UBND-ĐTMT ngày 02/11/2011.

- Ngày 02/7/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3577/QĐ-UBND về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A diện nhà vắng chủ.

- Phần 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A hiện có đơn của bà Phạm Thị Kim A ngăn chặn hợp thức hóa nhà. Bà Phạm Thị T (người được bà Phạm Thị Kim A ủy quyền) và bà Lê Thị Việt K không thống nhất về người trực tiếp đứng tên hợp thức hóa nhà.

Xét trường hợp 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A diện nhà vắng chủ. Giữ nguyên Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố nêu trên theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5467/UBND-ĐTMT ngày 02/11/2011.

**Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng trình bày:*

Tại Văn bản số 5489/QLNGĐXD-QLNƠ ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng có ý kiến:

- Ngày 16 tháng 8 năm 2023, Trung tâm đã có Văn bản số 4353/QLNGGĐXD-QLNƠ.

Tại Văn bản số 4353/QLNGGĐXD-QLNƠ ngày 16/8/2023 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng như sau:

*Về tình trạng pháp lý:

Ngày 02 tháng 7 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3577/QĐ-UBND về xác lập sở hữu nhà nước đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, thuộc diện vắng chủ *(tại hồ sơ không có quyết định này).*

Ngày 20 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 7123/UBND-ĐTMT gửi Sở Xây dựng: Sở T13, Ủy ban nhân dân Quận A; Công

ty TNHH MTV D1 về xử lý 2/5 căn nhà số E đang H, phường B, Quận A với ý kiến chỉ đạo như sau *"...giao Sở Xây dựng hướng dẫn Công ty TNHH MTV D1 là đơn vị tiếp nhận, quản lý và vận hành 2/5 (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, đồng thời giải quyết thủ tục cho bà Lê Thị Việt K được ký hợp đồng thuê 2/5 (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) căn nhà nêu trên theo quy định tại Điểm c, Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.*

Ngày 03/12/2015, Sở Xây dựng có Văn bản số 15769/SXD-QLN&CS gửi Công ty TNHH MTV D1 về việc 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A với nội dung*: "Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH MTV D1 lập thủ tục tiếp nhận, quản lý và vận hành 2/5 (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, đồng thời giải quyết thủ tục cho hộ bà Lê Thị Việt K được ký hợp đồng thuê nhà 2/5 (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) căn nhà trên theo quy định…"*

Ngày 08 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH MTV D1 ký hợp đồng cho thuê nhà số 367/DVCI/HĐC đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A với bà Lê Thị Việt K với diện tích sử dụng là 115,06m^2, *(theo họa đồ hiện trạng nhà do Công ty TNHH MTV D1 lập ngày 7/12/2015* ***có tính phân bổ phần diện tích sân sử dụng chung)****.*

Ngày 08 tháng 12 năm 2015, bà Lê Thị Việt K nộp Đơn đề nghị mua 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Công ty TNHH MTV D1 có Biên bản làm việc với bà Lê Thị Việt K theo nội dung biên bản, bà K đề nghị được phân chia cho gia đình bà và một phần lối đi bên hông nhà từ mặt tiền đường H vào thẳng căn hộ của bà với diện tích (2,0 x 17,25) m^2 *(tương ứng với phần diện tích sân sử dụng chung)* và bà K không đồng ý phương án phân bổ diện tích sân sử dụng chung. Bà K đề nghị phần diện tích sân giữa hai khối nhà chính và nhà phụ, hộ bà K không sử dụng mà sẽ để lại cho hộ 3/5 nhà số E đường H sử dụng.

Ngày 24 tháng 3 năm 2016, Công ty TNHH MTV D1 có Biên bản làm việc với ông Cao Ngọc S - đại diện cho ủy quyền của bà Phạm Thị T (là chủ sở hữu nhà số C H theo giấy chứng nhận số hồ sơ gốc số 325 ngày 09 tháng 03 năm 2013 đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận A) theo giấy ủy quyền do Văn phòng C3 lập ngày 23 tháng 03 năm 2016. Theo nội dung biên bản, bà T không đồng ý trường hợp phân chia ranh đất vì cho rằng bà K đã bán 2/5 căn nhà này cho bà T *(giấy tay).*

Do 2 hộ không đồng thuận việc phân bổ phần diện tích sử dụng chung tại nhà số E đường H, phường B, Quận A. Ngày 8 tháng 11 năm 2017, Công ty TNHH MTV D1 có Văn bản số 2263/DVCI-QLN về việc xử lý 2/5 căn nhà số E

đường H, phường B, Quận A gửi Sở Xây dựng đề nghị: " *Hướng dẫn Công ty TNHH MTV D1 xác định diện tích 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A để Công ty có cơ ở điều chỉnh diện tích trong Hợp đồng thuê nhà và trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở thành phố bán 2/5 căn nhà số E H cho bà Lê Thị Việt K...*"

Ngày 15/01/2018, Sở Xây dựng có Văn bản số 694/SXD-QLN&CS về việc xử lý 25 căn nhà số E H, phường B, Quận A có nội dung: *"...Đề nghị Công ty TNHH MTV D1 xác định diện tích chính xác tại Họa đồ hiện trạng nhà số E đường H , Quận A do TNHH MTV Dịch vụ Công ích D1 lập ngày 21/3/2017, để điều chỉnh diện tích hợp đồng thuê nhà đối với phần diện tích 2/5 căn nhà số E đường H, Quận A với bà Lê Thị Việt K.*

Riêng phần diện tích sử dụng (sân chung) 89,03m^2, các hộ thỏa thuận được thì phân bố theo tỷ lệ tương ứng để xét bán, nêu không thỏa thuận được thì ghi sử dụng chung chưa bán theo khoản 3, Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ."

Ngày 08 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH MTV D1 có Thông báo số 11/DVCI/-TLHĐ về thanh lý Hợp đồng thuê nhà với nội dung: *"Hợp đồng thuê nhà số 367 ngày 08/12/2015 giữa bà Lê Thị Việt K với Công ty TNHH MTV D1 được thanh lý kể từ ngày 08/02/2015*

Lý do: Căn cứ văn bản số 694/SXD-QLN&CS ngày 15/01/2018 của Sở Xây dựng. Lập lại Hợp đồng thuê nhà theo ***diện tích điều chỉnh giảm."***

Ngày 22 tháng 06 năm 2018, Công ty TNHH MTV D1 ký Hợp đồng thuê nhà số 110/DVCI/HĐC đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A với bà Lê Thị Việt K, gồm 04 thành viên sử dụng: bà Lê Thị Việt K; Nguyễn Kim H1 *(mẹ bà K),* Lê Đức H2 *(em bà K),* Lê Thanh Ánh M3 *(cháu bà K)* với diện tích sử dụng là 80,93m^2 *(theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV D1 lập ngày 01/2/2018) với phương án không phân chia và không phân bổ phần diện tích sân sử dụng chung)*.

Hiện 2/5 căn nhà số E đường H, Phường B, Quận A chưa được giải quyết bán.

*Về chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước:

Căn cứ khoản 2, điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 39 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014. Theo đó, Trung tâm là đơn vị quản lý vận hành; Sở xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và Ủy ban nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng

để thực hiện công tác quản lý vận hành (phụ lục 2).

Ngày 31 tháng 10 năm 2022, Trung tâm có Biên bản số 3592/BB-QLNGĐX về giao nhận hồ sơ, tài liệu giữa Công ty TNHH MTV D1 trường hợp 2/5 căn nhà đường số E H, phường B, Quận A nằm trong danh sách nhà ở cũ bà gao về Trung tâm theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, Trung tâm đã đi đăng ký Hợp đồng thuê nhà số 2201NC00797 đối với 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A với bà Lê Thị Việt K, gồm 04 thành viên sử dụng: bà Lê Thị Việt K, Nguyễn Kim H1 (mẹ bà K), Lê Đức H2 (em bà K), Lê Thanh Ánh M3 (cháu bà K) với diện tích sử dụng là 80,93m^2 (theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV D1 lập ngày 01/2/2018) với nội dung kế thừa từ Hợp đồng thuê nhà số 110/DVCI/HĐC ngày 22 tháng 6 năm 2018 đã được Công ty TNHH MTV D1 ký với bà Lê Thị Việt K.

*Về kiểm tra thực tế sử dụng:

Ngày 24 tháng 7 năm 2021. Trung tâm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường B kiểm tra hiện trạng ghi nhận:

"Hiện 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A do gia đình bà Lê Thị Việt K sử dụng với mục đích để ở.

Về tranh chấp khiếu nại: hiện Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý vụ án dân sự "tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hủy QĐ của UBND Thành phố" thụ lý số 74/2018/TLST-DS ngày 24/01/2018 giữa bà Phạm Thị T (nguyên đơn) và bà Lê Thị Việt K (bị đơn). Ngoài ra UBND phường B không rõ các thông tin tranh chấp khác".

*Về tham gia tố tụng:

Trung tâm là đơn vị quản lý vận hành, Sở xây dựng là cơ quan quản lý nhà và Ủy ban nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu. Do đó, Trung tâm đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố mời Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc Sở Xây dựng tham gia tố tụng.

**Ngân hàng thương mại cổ phần S1 (S3):*

Tại văn bản số 4110 ngày 24/10/2022 Ngân hàng TMCP S1 có ý kiến như sau:

Theo Hợp đồng mua bán căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/7/2001 giữa ông Khương Bửu H4, bà Lê Thị Việt K với bà Phạm Thị Kim A (Phụ kiện hợp đồng ký ngày 11/01/2002 thể hiện bên mua được chuyển sang người mua là bà Lương Phạm T6 và ông Lương Công T8) thì S3 bảo lãnh 300.000USD (trường hợp bên mua mua nhà với giá 550.000USD) hoặc 400.000USD (trường hợp bên mua mua nhà với giá

650.000USD), phí bảo lãnh là 3.000USD, S3 sẽ tỉnh và thu phí bảo lãnh khi hoàn tất thủ tục mua bán nhà.

Ngày 02/4/2002, ông Khương Bửu H4, bà Lê Thị Việt K và bà Lương Phạm T6 ký kết hợp đồng mua bán nhà ở tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm Hợp đồng mua bản số 11286/HĐ-MBN) S3 không chứng kiến việc mua bán này.

Ngày 26/11/2002, ông Lương Công T8 đã thanh toán phí bảo lãnh 3.000USD cho S3, việc bảo lãnh của S3 và việc thanh toán phí bảo lãnh của bà Lương Phạm T6 và ông Lương Công T8 đã chấm dứt (đính kèm Ủy nhiệm chi).

Bà Lương Phạm T6 và ông Lương Công T8 vay của S3 số tiến 2.775.000.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số 187/2002/HĐTD ngày 04/4/2002 — đính kèm) mục đích thanh toán tiền sang nhượng nhà số E H, tài sản bảo đảm là chính căn nhà này (Hợp đồng thế chấp số 78/HĐTC-2002 ngày 03/4/2002 – đính kèm). S3 đã giải ngân trực tiếp số tiền cho vay vào tài khoản của bên bán nhà là bà Lê Thị Việt K (đính kèm các Ủy nhiệm chỉ ngày 03/4/2002, ngày 02/5/2002, ngày 30/7/2002). Tuy nhiên, bà Lương Phạm T6 và ông Lương Công T8 đã trả hết nợ vay và S3 đã giải chấp tài sản bảo đảm (đính kèm các phiếu chuyển khoản ngày 19/4/2002, ngày 14/5/2002, ngày 14/6/2002, ngày 17/7/2002, ngày 19/8/2002, ngày 13/9/2002, ngày 04/10/2002, ngày 30/10/2002, ngày 01/11/2002).

Từ các cơ sở trên cho thấy: Việc bảo lãnh và cho vay giữa S3 và bà Lương Phạm T6, ông Lương Công T8 đã chấm dứt, các bên đã không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì với nhau, nên S3 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

**Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1:*

Tại văn bản số 2604/DVCI- QLN ngày 14/12/2022 Công ty TNHH Một thành viên D2 ý kiến như sau:

Sau khi rà soát hồ sơ, Công ty TNHH MTV D1 có ý kiến như sau:

Căn nhà số E đường H, phường B, Quận A nằm trong danh sách 1497 căn đã được Công ty TNHH MTV D1 chuyển giao về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng tiếp nhận, quản lý theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Do đó, Công ty TNHH MTV D1 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên hệ Trung tâm Q (Địa chỉ số B đường T, phường C, Quận A) để giải quyết vụ án theo quy định.

**Bà Phạm Thị Kim A (đã chết năm 2021)*

**Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Kim A: Ông Phạm Ngọc Á, Phạm Thị T, Phạm Duy T2, Phạm Duy K1, Phạm H (P, PhiLip Hung),*

Ông Phạm Ngọc Á, Phạm Duy T2, Phạm Duy K1, Phạm H (P, PhiLip Hung), có văn bản xin vắng mặt, xác định tài sản tranh chấp là của bà T, không liên quan đến các anh chị em của bà T. Không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án, xin được vắng mặt toàn bộ.

** Bà Nguyễn Kim H1 (vắng mặt)*

**Ông Lê Đức H2 (vắng mặt)*

** Bà Lê Thị Ánh M1 (vắng mặt)*

Bà Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thanh ánh M3 có văn bản về không có liên quan đến tài sản tranh chấp là 2/5 căn nhà số E H, không có quyền lợi nghĩa vụ gì, không biết việc tranh chấp tại tòa, yêu cầu tòa được vắng mặt trong suốt quá trình thụ lý và xét xử. Bà Lê Thị Việt K cam kết những lời khai trên trong bản tự khai của Bà Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thanh Ánh M3 là hoàn toàn đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 467/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về:

1.1. Buộc bà Lê Thị Việt K phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại *"Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H phường B, Thành phố Hồ Chí Minh"* ngày 06/7/2001 với bà Phạm Thị Tuyết .

- Bà K phải tự tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 (căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi bà K được công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, bà K có trách nhiệm chuyển ngay quyền sở hữu tài sản này cho bà Phạm Thị Tuyết .

- Buộc bà Lê Thị Việt K phải giao lại 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T tạm thời quản lý cho đến khi có quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. (Giao theo hiện trạng nhà, diện tích được xác định Theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/7/2019).

1.2. Trong trường hợp do trở ngại khách quan hoặc do lỗi của bà Lê Thị Việt K dẫn đến việc bà K không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 06/7/2001 thì bà Phạm Thị T được khởi kiện bà K bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu bà K bồi thường thiệt hại.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau của bà Phạm Thị T:

- Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân T về việc xác lập quyền Sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Lê Thị Việt K trả cho bà Phạm Thị T số tiền còn nợ là 5.586.000.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán là 10%/năm (tổng cộng số tiền là 7.072.918.096 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 05/8/2024, nguyên đơn bà Phạm Thị T (có bà Nguyễn Thị D là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 30/7/2024 và ngày 06/9/2024, bị đơn bà Lê Thị Việt K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Phạm Thị T (có bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bổ sung thời hạn thi hành đối với bị đơn, cụ thể nếu trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không tự thực hiện các thủ tục pháp lý để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục mua nhà tranh chấp. Đồng thời, không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn là bà Lê Thị Việt K (có ông Lê Thành L đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, hơn nữa đây là tài sản của nhà nước, bà K không có quyền quyết định nên không thể thi hành án. Ngoài ra, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Quách Thế M phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng như không đưa ông Khương Bửu H4 (chồng bà K) là người có phần tài sản chung với bà K, bà Khương Bảo N (con của bà K) đang cư trú tại nhà tranh chấp, và ông Lê Phước T9 là người góp vốn trực tiếp tại công ty S2, vào tham gia tố tụng là không đúng. Ngoài ra, nguyên đơn có 02 yêu cầu khởi kiện gồm công nhận hợp đồng ngày 06/7/2001 có hiệu lực và tuyên hủy Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân T Tòa án cấp sơ thẩm chưa tách bạch yêu cầu dân sự

và yêu cầu hành chính mà giải quyết trong cùng vụ án là không đúng.

Về nội dung, bà K chưa nhận khoản tiền nào từ bà Kim A hay bà T đối với 2/5 căn nhà số E H, không giao nhà và cũng không thuê 2/5 nhà này. Hợp đồng mua bán ngày 06/7/2001 không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức; bà K chưa được cấp quyền sở hữu hợp pháp nên việc chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng này là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Lê Đức H2 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng (có bà Phạm Thị Hồng Y) yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Lê Đức H2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên thời hạn buộc bà K thực hiện các thủ tục hợp thức hóa nhà tranh chấp là thiếu sót nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Đối với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông Lê Đức H2 vẫn vắng mặt không có lý do nên xem như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đức H2.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Thành phố H, Công ty TNHH Một Thành Viên D1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Kim A là các ông, bà Phạm Ngọc Á, Phạm Thị T, Phạm Duy T2, Phạm Duy K1, Phạm H (P, PhiLip Hg), xin vắng mặt; Công ty TNHH S2, Ngân hàng Thương mại cổ phần S1, bà Nguyễn Kim H1 và bà Lê Thanh Ánh M3, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Nguồn gốc căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Ngô Thị Kim H3 và ông Đào Thế X, trong đó:

- Bà H3 sở hữu 3/5 căn nhà. Ngày 17/10/1980, bà H3 bán 3/5 căn nhà (do Sở quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp giấy phép số 2610/GP-7 ngày 30/10/1981) cho bà Trần Thị T4. Ngày 11/5/1989, Sở Nhà đất Thành phố H cấp giấy phép mua bán chuyển dịch số 622/GP-MB7 cho phép ông Trần T5, bà Trần Thị T4 được bán 3/5 căn nhà trên cho vợ chồng bà Lê Thị Việt K và ông Khương Bửu H4.

- Ông X sở hữu 2/5 căn nhà. Ngày 15/11/1974, ông X lập văn bản tặng cho 2/5 căn nhà thuộc sở hữu của mình cho bà H3. Ngày 12/11/1981, bà H3 bán 2/5 căn nhà cho ông Võ Thế L1 bằng giấy tay (không có xác nhận của chính quyền địa phương). Ngày 02/10/1990, ông Võ Thế L1 bán lại 2/5 căn nhà số E H cho Bà Lê Thị Việt K dưới hình thức lập Tờ thỏa thuận, trao đổi có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, Quận A.

[3] Ngày 06/7/2001, vợ chồng ông Khương Bửu H4, bà Lê Thị Việt K (Bên A) và bà Phạm Thị Kim A (Bên B) có lập Hợp đồng mua bán căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung như sau:

"Điều I: Căn nhà mua bán... Hiện trạng: đang sử dụng;

- 2/5 diện tích căn nhà còn lại bên A chưa có quyền sở hữu nhưng thuộc quyền sử dụng của bên A. Bên A cam kết không có bất cứ ai tranh chấp phần diện tích 2/5 căn nhà này.

...

Điều II: Phương thức thanh toán:

- Trường hợp 1: Mua bán quyền sở hữu 5/5 căn nhà (trọn căn nhà). Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký biên bản mua bán này (tối đa không quá ngày 06/01/2002), bên A phải tiến hành xong thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu 2/5 căn nhà nêu trên để chuyển quyền sở hữu 5/5 căn nhà cho bên B. Chậm nhất ngày 12/01/2002, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán trọn căn nhà tại Phòng C2.

- Trường hợp 2: Mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu 3/5 căn nhà và mua bán quyền sử dụng 2/5 căn nhà chưa có quyền sở hữu.

Vì bất cứ lý do gì, đến cuối ngày 06/01/2002 mà bên A chưa có quyền sở hữu 2/5 căn nhà nêu trên thì hai bên sẽ lập thủ tục mua bán theo hiện trạng. Chậm nhất ngày 12/01/2002 thì hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng mua bán 3/5 đã có quyền sở hữu tại phòng C2 và lập giấy giao quyền sử dụng 2/5 căn nhà (chưa có quyền sở hữu) cho bên B.

...

Điều 3: Giá bán và phương thức thanh toán:

**Giá bán:*

- Trường hợp I: Giá bán trọn quyền sở hữu 5/5 căn nhà là 9.660.300.000 đồng, tương đương với 650.000 USD;

- Trường hợp II: Giá bán quyền sở hữu 3/5 căn nhà và quyền sử dụng 2/5 căn nhà còn lại là 8.174.100.000 đồng, tương đương với 550.000 USD. Hối suất ngày 06/7/2001 tại Ngân hàng S4 là 14.862 đồng/USD".

[4] Ngoài ra, giữa ông H4, bà K và bà Kim A còn lập thêm 02 phụ kiện hợp đồng ngày 11/01/2002 và 07/3/2002 kèm theo hợp đồng trên. Trong đó, tại điểm 4 phụ kiện hợp đồng ngày 11/01/2002 có nội dung: *"Kể từ ngày ký phụ kiện hợp đồng này cho đến ngày 28/02/2002, nếu như luật pháp nhà nước cho phép việt kiều được đứng tên mua nhà và việc đó được Phòng C1 chấp nhận thì bên bán đồng ý cho bên mua được chuyển tên sang người mua là ông Lương Công T8 và bà Phạm Thị Tuyết thay V người mua trong hợp đồng ngày 06/7/2001 là Phạm Thị Kim A";*

[5] Căn cứ vào nội dung trong phụ kiện hợp đồng nêu trên; xác nhận của bà Kim A tại giấy xác nhận ngày 02/01/2018 và lời trình bày của bà K tại Đơn tường trình ngày 10/4/2018 thì có cơ sở xác định bà Kim A chỉ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng giùm bà T, do thời điểm chuyển nhượng bà T là việt kiều, còn thực tế toàn bộ giao dịch và số tiền mua bán đều do bà T trực tiếp thực hiện và chi trả. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T có quyền khởi kiện đối với Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[6] Ngày 02/4/2002 vợ chồng ông H4 và bà K ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở" số 11286/HĐMB cho bà T, hợp đồng được chứng nhận tại Phòng C1, đồng ý bán 3/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A cho bà T. Bà T đã giao số tiền 8.174.100.000 đồng cho vợ chồng bà K. Ngày 22/8/2003, Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 725/2003 cho bà Phạm Thị T đối với 3/5 căn nhà số E H. Vậy, các bên đã thực hiện nội dung thỏa thuận thuộc trường hợp 2 trong hợp đồng ngày 06/7/2001 là bà T nhận chuyển nhượng 3/5 quyền sở hữu và 2/5 quyền sử dụng căn nhà số E H.

[7] Tại các văn bản viết tay ngày 01/4/2008, 09/4/2012, 26/10/2012,

10/12/2012, bà K thừa nhận sẽ *"tiếp tục hợp thức hóa 2/5 căn nhà số E H cho xong để bàn giao giấy tờ đã ký khi mua bán cho bà T"*.

Ngày 07/3/2011, bà K có đơn tường trình xin xem xét cấp giấy chứng nhận gửi Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc mua bán giấy tay phần nhà 2/5 số 5 H.

Ngày 02/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 5467/UBND- ĐTMT về xử lý phần giá trị 2/5 căn nhà số E đường H, phường B, Quận A với nội dung:

"... Giao Ủy ban nhân dân Quận A phối hợp với Sở Xây dựng đăng B trong 03 kỳ liên tiếp về việc Nhà nước sẽ xác lập quyền sở hữu của Nhà nước đối với phần giá trị 2/5 tại căn nhà số E đường H, Quận A (phần sở hữu của ông Đào Thế X) để ông Đào Thế X và những người có liên quan biết thông tin, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền giải quyết (nếu có). Quá thời hạn 30 ngày, tính từ ngày đăng báo cuối cùng, nếu không có tranh chấp, khiếu nại thì giao Ủy ban nhân dân Quận A phối hợp với Công ty TNHH Một thành viên D1 lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu của Nhà nước".

Ngày 01/12/2011, bà K có đơn đề nghị được giải quyết mua theo Nghị định 61/CP đối với phần giá trị 2/5 căn nhà trên là chưa thể thực hiện được do Ủy ban nhân dân Quận A đang thực hiện thủ tục xác lập sở hữu Nhà nước theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại văn bản trên.

Ngày 10/11/2012**,** bà Phạm Thị Kim A có đơn đề nghị ngăn chặn bà Lê Thị Việt K được hợp thức hóa 2/5 căn nhà số E đường H, Quận A (đơn chuyển theo Phiếu chuyển số 771/HC ngày 04/12/2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận A). Trong nội dung đơn, bà Kim A nêu:

"*Vì bà Lê Thị Việt K không thể hoàn tất việc hợp thức hóa 2/5 căn nhà nên chúng tôi đã tiến hành lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng 3/5 căn nhà hợp pháp sang tên em tôi là Phạm Thị T (Lương Phạm T6, số passport số: 490778469, ngày cấp: 19/8/2011, tại S Hoa Kỳ), đồng nghĩa là chúng tôi đã chọn trường hợp 2 tại hợp đồng mua bán căn nhà số E đường H, phường B, Quận A, TP ., ngày 06/7/2001. Trên thực tế, bà Lê Thị Việt K đã thực hiện đúng tinh thần trường hợp 2, tại Điều 2 của Hợp đồng. Sau đó, bà Lê Thị Việt K có đề nghị với chúng tôi cho phép bà được tiếp tục hợp thức hóa 2/5 căn nhà. Sau khi hoàn tất thủ tục, bà Lê Thị Việt K sẽ được nhận thêm 100.000USD (một trăm ngàn đô la Mỹ) như trường hợp 1 của Hợp đồng"*.

Tại giấy viết tay ngày 14/3/213 bà K trình bày: *"Đến cuối tháng 6 (30/6/2013) tôi không thanh toán số nợ tiền thuê nhà là 64.000 USD và số nợ trong hợp đồng vay là 146.000 USD thì tôi sẽ giao nhà lại cho cô T6 và đồng ý đến nơi hợp thức hóa ký ủy quyền toàn bộ quyền hợp thức hóa 2/5 chủ quyền cho cô T6"*. Ngày 17/6/2013, Phòng Quản lý đô thị có Biên bản làm việc với bà K và

bà T6 tái xác nhận các văn bản trên là đúng nội dung đã thỏa thuận và do bà K ký.

Ngày 02/7/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 3577/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với 2/5 căn nhà trên thuộc diện nhà vắng chủ.

[8] Xét thấy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2002, bà K vẫn tiếp tục làm đơn xin hợp thức hóa đối với 2/5 căn nhà số E H, để chuyển nhượng cho bà T6 theo hợp đồng ngày 06/7/2001. Thời điểm bà K xin xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước thì quyền sử dụng 2/5 căn nhà trên là của bà T6, nên đã phát sinh tranh chấp. Tại văn bản số 15353/SXD-QLN&CS ngày 02/10/2017 của Sở Xây dựng (gửi Công ty TNHH Một thành viên D1) có nêu *"Việc mua bán sang nhượng không đúng quy định của pháp luật đối với 2/5 (thuộc sở hữu Nhà nước) căn nhà giữa bà Phạm Thị Kim A và Lê Thị Việt K nếu có phát sinh tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp dân sự như ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 10831/SXD-QLN&CS ngày 15/9/2015".*

Sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố H có quyết định xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước vào năm 2013, bà K vẫn có nhiều giấy cam kết với bà T6 với nội dung đồng ý giao nhà cho phía bà T6 như đã thỏa thuận từ hợp đồng ngày 06/7/2001. Cụ thể: Giấy ngày 30/5/2014, có nội dung: "*Còn lại 2/5 căn nhà số E H sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tôi sẽ chuyển cho bà Kim A. Tôi xin cam kết lời tường trình là đúng sự thật, nếu có gi sai trái tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật";* "Tờ cam kết cuối cùng" ngày 29/05/2014, bà K trình bày: *"...Còn 2/5 căn nhà này, tôi xác nhận sau khi được cấp quyền sở hữu tôi sẽ chuyển 2/5 nhà cho bà T6 (số E Hàn T) không đòi hỏi điều kiện gì. Nếu bà T6 mua thì tôi không khiếu nại (mua với Nhà nước)"* (có chữ ký của 02 người làm chứng là ông Lý Nhơn T10 và ông Phùng Văn C).

[9] Theo các tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định "Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh" ngày 06/7/2001 chưa thực hiện xong. Về ý chí, bà K và bà T6 vẫn đang tiếp tục thực hiện "Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh" ngày 06/7/2021 và phụ kiện hợp đồng ngày 11/01/2002, phụ kiện hợp đồng 07/3/2002 theo nội dung thỏa thuận tại trường hợp 1 (chuyển nhượng toàn bộ 5/5 quyền sở hữu căn nhà). Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 06/7/2001 là có căn cứ.

[10] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng hợp đồng ngày 06/7/2001 là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức; về nội dung thì bị đơn chưa có quyền sở hữu đối với nhà, đất nêu trong hợp đồng (2/5 căn nhà) và nguyên đơn

không có giao tiền. Tuy nhiên, căn cứ vào quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên thì các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cho rằng nguyên đơn không có giao tiền, trong khi đó bà K đã có rất nhiều giấy viết tay cam kết việc hợp thức hóa quyền sở hữu 2/5 căn nhà tại số E H để chuyển nhượng cho bà T6, nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[11.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

+ Tại Bản tự khai ngày 27/9/2023 (BL 355), ông Quách Thế M (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) có nội dung: Các thành viên trong gia đình bà K có tên trong phụ lục hợp đồng thuê nhà giữa bà K với Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng (thuộc Sở Xây dựng) gồm các ông, bà Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2 và Lê Thanh Ánh M3; bà Lê Thị Việt K đã sử dụng căn nhà 2 H trên 40 năm, hiện đang sinh sống tại địa chỉ trên, đây là tài sản riêng của bà K.

+ Bản tự khai và cam kết khước từ ngày 20/12/2023 của các ông, bà Nguyễn Kim H1, Lê Đức H2, Lê Thanh Ánh M3; Các bản tự khai của các ông, bà trên vào ngày 16/11/2023 và 17/11/2023 (BL 349, 394, 395, 396) thể hiện: Bà H1, ông H2, bà Minh xác N2 không có quyền lợi liên quan đến 2/5 căn nhà số E H; Việc các ông, bà có tên trong phụ lục hợp đồng thuê do đăng ký thường trú tại số E H, hiện nay đã chuyển chỗ ở không còn cư trú tại địa chỉ trên.

+ Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công an phường B, Quận A (BL 636) thể hiện: Tại địa chỉ số E H, phường B, Quận A có công dân Lê Thị Việt K, sinh ngày 30/12/1951 đăng ký HKTT và cư trú thực tế.

+ Giấy cam kết ngày 11/7/2008 của ông Khương Bữu H5, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường B, Quận A (BL 637) với nội dung: Nhà số 5 (2/5 căn nhà) H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu riêng của bà Lê Thị Việt K.

Xét, theo các tài liệu, chứng cứ trên thì quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ việc xác minh đối với những người đang cư trú tại căn nhà số E H và các đương sự (bà H1, ông H2, bà M3, ông H5) đều xác có văn bản xác định không liên quan đến nhà, đất tranh chấp. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng bà Khương Bảo N (con bà K) đang cư trú tại nhà, đất trên nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đối với ông Lê

Phước T9 (thành viên góp vốn của công ty S2) thì công ty S2 tham gia tố tụng do là người thuê nhà; hồ sơ vụ án thể hiện bà K (đại diện công ty S2) khẳng định công ty S2 không liên quan đến vụ án này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

[11.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền Sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số E (2 giá trị) đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu buộc bà Lê Thị Việt K trả cho bà Phạm Thị T số tiền còn nợ là 5.586.000.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán là 10%/năm (tổng cộng số tiền là 7.072.918.096 đồng). Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

Theo nội dung nhận định nêu trên thì yêu cầu kháng cáo của bà K là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà K tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để được công nhận quyền sở hữu đối với 2/5 căn nhà và chuyển giao cho bà T, nhưng không quy định thời hạn cụ thể là không đảm bảo quyền lợi cho bà T. Theo nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ngày 06/7/2001 thì thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Do đó, để đảm bảo cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này, xác định cụ thể thời hạn để bà K tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng ngày 06/7/2001 là thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi được xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước, bà K được Công ty D1 cho thuê 2/5 căn nhà tại số E H, nên thuộc trường hợp được mua hóa giá nhà theo Nghị định 61/CP. Bà T không quản lý, sử dụng phần nhà, đất đang tranh chấp nên việc đề nghị được đứng tên hợp đồng thuê và trực tiếp làm thủ tục mua hóa giá 2/5 căn nhà trên, trong trường hợp bà K không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[13] Ngoài ra, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 06/7/2001 nhưng không tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng là có thiếu sót. Giá bán nhà, đất trong trường hợp 1 và trường hợp 2 trong hợp đồng ngày 06/7/2001 có chênh lệch nhau 100.000 USD (tương đương 1.486.200.000.000 đồng tại thời điểm giao kết hợp đồng). Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Khánh T11 thực hiện thủ tục hoàn chỉnh hợp đồng nên bà T không phải trả số tiền này cho

bà K là chưa phù hợp, bởi: Thực hiện hợp đồng theo trường hợp 1 là bà K hoàn thành thủ tục đăng ký sở hữu đối với 2/5 căn nhà để chuyển giao cho bà T, đồng thời bà T phải thanh toán số tiền mua bán đã thỏa thuận trong trường hợp 1. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa phần quyết định này của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

[14] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng phân tích trên như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[15] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1958; bà Lê Thị Việt K, sinh năm 1951; ông Lê Đức H2, sinh năm 1956 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Đình chỉ xét xử xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đức H2.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phạm Thị T (có bà Nguyễn Thị D là đại diện theo ủy quyền); Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị Việt K;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 467/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng vào các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 185, 430, 431, 433 Bộ luật Dân sự; 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; Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T:

1.1. Công nhận "Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H phường B, Thành phố Hồ Chí Minh" ngày 06/7/2001 giữa bà Lê Thị Việt K, ông Khương Bửu H4 và bà Phạm Thị Kim A có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc bà Lê Thị Việt K phải tự tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi bà Lê Thị Việt K được công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà Lê Thị Việt K và bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện "Hợp đồng về việc mua bán căn nhà đường số E H phường B, Thành phố Hồ Chí Minh" ngày 06/7/2001 theo nội dung thỏa thuận tại trường hợp 1.

- Buộc bà Lê Thị Việt K phải giao lại 2/5 căn nhà số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T tạm thời quản lý cho đến khi có quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. (Giao theo hiện trạng nhà, diện tích được xác định Theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/7/2019).

1.3. Trong trường hợp do trở ngại khách quan hoặc do lỗi của bà Lê Thị Việt K dẫn đến việc bà K không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 2/5 căn nhà số E H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 06/7/2001 thì bà Phạm Thị T được khởi kiện bà Lê Thị Việt K bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu bà K bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị T, bà Lê Thị Việt K, ông Lê Đức H2 được miễn.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình