

**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: 119/2022/DS-PT

Ngày 04 – 3 – 2022

V/v tranh chấp đòi nhà, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận, hủy hợp đồng mua
bán và hợp đồng tặng cho nhà đất.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân – 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 Đỗ Phước Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2022 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 phúc thẩm thụ lý số: 513/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp đòi nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận, hủy hợp đồng mua bán và hợp đồng tặng cho nhà đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1947/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 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: 65/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lâm H (Lam H), sinh năm 1931; địa chỉ: 16549 H. CT, Lakeville, MN 55044, USA, (*vắng mặt*).

2. Bà Trần Thị Nh, (chết năm 2019).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh gồm:

2.1. Ông Lâm H, sinh năm 1931; địa chỉ: 16549 H. CT, Lakeville, MN 55044, USA, (*vắng mặt*).

2.2. Ông Lâm Tô H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 36 ĐVB, Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*).

2.3. Bà Lâm T, sinh năm 1957; địa chỉ: 16549 H. CT, Lakeville, MN 55044, USA, *(vắng mặt)*.

2.4. Bà Lâm Huệ Ph, sinh năm 1959; địa chỉ: 14568 F.P, Apple Valley, MN 55124, USA, *(vắng mặt)*.

2.5. Ông Lâm Quảng Ch, sinh năm 1963; địa chỉ: 11727 M.A, Burnsville, MN 55337, USA, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm H, bà T, bà Ph và ông Ch (theo Giấy ủy quyền ngày 09/5/2009 và Giấy ủy quyền ngày 12/6/2020): Ông Lâm Tô H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 36 ĐVB, Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng L - Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Đ.D, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Sầu R, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Hữu Nh1 - Luật sư làm việc tại Văn phòng luật sư T.A, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979, *(xin vắng mặt)*;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983, *(có mặt)*;

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981, *(xin vắng mặt)*;

4. Bà Phạm Thị Kim T1, sinh năm 1994, *(có mặt)*;

5. Trẻ Nguyễn Kim Ng, sinh năm 2013; người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị H2, *(xin vắng mặt)*.

6. Trẻ Nguyễn Hồng Kim Ng1, sinh năm 2016; người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị N, *(có mặt)*.

Cùng địa chỉ: Số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

7. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1944, *(vắng mặt)*;

8. Bà Trịnh Thị Tuyết Ng2, *(vắng mặt)*;

9. Ông Trịnh Quốc C, sinh năm 1977, *(vắng mặt)*;

10. Bà Trịnh Thị Tuyết H4, sinh năm 1965, *(vắng mặt)*;

11. Ông Trịnh Văn Th, sinh năm 1964, *(vắng mặt)*;

12. Ông Trịnh Văn L1, sinh năm 1968, *(vắng mặt)*;

13. Ông Trịnh Hoài Đ, sinh năm 1970, (*vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: Số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

14. Bà Huỳnh Thị Ng3, sinh năm 1960, (*vắng mặt*).

15. Ông Phạm Văn Th1, sinh năm 1959, (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: F4 Khu tái thiết KH, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 18 Đường ĐNH, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 1670/GUQ-UBND ngày 20/8/2020): Bà Nguyễn Phượng L2, sinh năm 1983 và bà Võ Thị Lan H5, sinh năm 1980, (*xin vắng mặt*).

17. Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 97 P., phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H6 – Trưởng phòng, (*xin vắng mặt*).

- *Người kháng cáo*: Ông Lâm Tô H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm H, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch do ông Lâm Tô H1 là người đại diện theo ủy quyền cùng Luật sư Nguyễn Hồng L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nhà đất số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số 66 TTT) có nguồn gốc của vợ chồng ông Trần Q, bà Lư Quế Ph1 mua từ ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kh theo giấy tờ bán nhà, trước bạ nhà ngày 26/12/1966. Sau đó ông Lâm H, bà Trần Thị Nh mua lại của ông Q, bà Ph1 theo Văn tự bán nhà ngày 14/8/1974, trước bạ ngày 07/9/1974. Sau khi mua thì gia đình ông H sử dụng làm gara để xe hơi.

Năm 1978, do công việc sửa chữa xe không sinh lời nên gia đình ông H đóng cửa gara, một số người về quê, một số chuyển qua địa chỉ số 36 ĐVB, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Sau đó, không biết vì lý do gì UBND Phường 17 (cũ), Quận 4 đã lấy căn nhà của gia đình ông H làm điểm bán hàng

của Hợp tác xã tiêu thụ phở và làm điểm đậu xe lam tuyến đường Sài Gòn – Long Kiểng.

Năm 1979, Ủy ban nhân dân (UBND) Phường 17 cho phép gia đình ông Trịnh Văn L3, bà Lê Thị H3 được sử dụng điểm bán hàng của Hợp tác xã phường làm chỗ ở tạm cư ngay trên tài sản là nhà đất số 66 TTT. Ngày 18/12/1992, gia đình bà Trần Thị Nh khiếu nại đến UBND Quận 4. Ngày 13/5/1994, UBND Quận 4 đã cấp cho ông L3, bà H3 Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP đối với nhà đất số 66 TTT. Do gia đình bà Nh vẫn tiếp tục khiếu nại nên ngày 22/01/1999 UBND Quận 4 đã ban hành Quyết định số 23/QĐ-UB-QLĐT thu hồi và hủy bỏ giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP của ông L3. Ngày 07/11/1999 gia đình bà Nh khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 4.

Năm 2003, ông L3 và bà H3 tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 12/6/2003 UBND Quận 4 chỉ đạo Phòng quản lý đô thị Quận 4 xác minh việc gia đình nguyên đơn có còn tranh chấp khiếu nại đòi nhà nữa hay không, nếu không thì cho phép các hộ sống tạm cư được hợp thức hóa nhà. Sau đó, UBND Phường 16, Quận 4 có Công văn số 84 không ghi ngày tháng năm xác định rằng UBND Phường 16, Quận 4 không nhận được đơn khiếu nại nào của gia đình nguyên đơn về việc đòi nhà, do đó đề xuất với UBND Quận 4 cho phép ông L3, bà H3 được hợp thức hóa nhà đất số 66 TTT.

Ngày 05/10/2004, UBND Quận 4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trịnh Văn L3 (chết năm 1999) và bà Lê Thị H3 tại số 66 TTT, diện tích 56,7m².

Ngày 28/01/2005, bà H3 bán nhà đất trên cho bà Huỳnh Thị Ng3 theo Hợp đồng mua bán số công chứng 02493/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/11/2005, bà Ng3 tặng lại cho bà Nguyễn Thị Sầu R theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay nhà đất số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 đang đứng tên bà Nguyễn Thị Sầu R trên giấy chứng nhận.

Ngày 12/11/2019, nguyên đơn bà Trần Thị Nh chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch, do ông Lâm Tô H1 là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến, vẫn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Nh trước đây.

Trước đây, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại nhà đất số 66 TTT nhưng do phía nguyên đơn đã có quốc tịch nước ngoài và hiện đang định cư tại

nước ngoài nên nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Sầu R phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 66 TTT theo đúng Chứng thư thẩm định giá ngày 24/9/2020 với số tiền 8.854.000.000 đồng.

Do chỉ yêu cầu bà Sầu R trả lại giá trị đất nên nguyên đơn xin rút các yêu cầu khởi kiện sau:

+ Hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 do UBND Quận 4 cấp ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 và bà Lê Thị H3, cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Ng3 ngày 14/02/2005, bà Nguyễn Thị Sầu R ngày 15/11/2005.

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 02493/HĐ-MBN ngày 28/01/2005 lập tại Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị H3 với bà Huỳnh Thị Ng3.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN ngày 02/11/2005 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn Th1, bà Huỳnh Thị Ng3 với bà Nguyễn Thị Sầu R.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Sầu R và Luật sư Ngô Hữu Nh1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng trình bày:

Năm 2005, bà Lê Thị H3 và các đồng thừa kế của ông Trịnh Văn L3 đã bán nhà đất số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 cho mẹ bị đơn là bà Huỳnh Thị Ng3 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 02493 ngày 28/01/2005. Ngày 01/11/2005, ông Phạm Văn Th1 và bà Huỳnh Thị Ng3 tặng cho bà Nguyễn Thị Sầu R nhà đất trên theo Hợp đồng công chứng số 29228, ngày 15/11/2005. Hiện nay, bà Sầu R đã được cập nhật đứng tên chủ quyền.

UBND Quận 4 cũng xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 và bà Lê Thị H3 là đúng pháp luật. Mẹ bà là bà Huỳnh Thị Ng3 mua bán căn nhà là hợp pháp và tặng cho bà theo đúng quy định pháp luật.

Việc ông Lâm H và bà Trần Thị Nh yêu cầu bà Sầu R trả lại giá trị đất của căn nhà 66 TTT là không có cơ sở.

Nhân khẩu đang thường trú tại 66 TTT gồm có: Bà Nguyễn Thị Sầu R, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981; bà Phạm Thị Kim T1, sinh năm 1994; Nguyễn Kim Ng, sinh năm 2013 (người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị H2); Nguyễn Hồng Kim Ng1, sinh năm 2016 (người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị N).

Năm 2019, do nhà xuống cấp nên ngày 05/4/2019 bà Sầu R có ký hợp đồng sửa chữa nhà ở các hạng mục lát gạch, sửa nhà vệ sinh, sơn toàn bộ căn

nhà và mặt tiền, việc sửa chữa không ảnh hưởng cấu trúc nhà; giá trị hợp đồng là 421.490.000 đồng và tiền vật tư phát sinh thêm là 378.510.000 đồng. Tuy nhiên bị đơn không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Các bà thống nhất với ý kiến của bị đơn, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 4 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Phượng L2 và bà Võ Thị Lan H5 xin vắng mặt; tại Công văn số 1287/UBND –NC ngày 23/7/2013 đã ghi nhận ý kiến như sau:*

UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 và bà Lê Thị H3 đối với nhà đất tại 66 TTT, Phường 16, Quận 4 là đúng quy định pháp luật và tuân theo quy định Luật Đất đai.

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Nhà đất tại số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 thuộc quyền sử dụng và sở hữu cá nhân nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với nhà đất trên thuộc thẩm quyền của UBND Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận: Theo Biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà trong Quận 4 ngày 30/5/1984 thể hiện bà Lê Thị H3 là chủ hộ nhà 66 TTT, Phường 17 (nay là Phường 16) Quận 4. Tại Mục 2 – Nhà tự cất: bà H3 kê khai nhà do bà H3 tự xây cất năm 1979 và sử dụng. Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 15/8/1990, bà Lê Thị H3 là chủ hộ nhà 66 TTT.

Năm 1994, bà Lê Thị H3 và ông Trịnh Văn L3 nộp hồ sơ xin hợp thức hóa nhà 66 TTT, Phường 16, Quận 4. Tại Đơn đề ngày 19/02/1993 của bà H3, ông L3, có xác nhận của Chủ tịch UBND Phường 18 ngày 20/02/1994 với nội dung: Xác nhận hộ Lê Thị H3 và ông L3 trước ở khu giải tỏa Phường 18, được chánh quyền cho phép về ở tại 66 TTT là đúng. Đồng thời Chủ tịch UBND Phường 17 cũng xác nhận tại đơn trên với nội dung: Lúc giải tỏa, Phường 17 có cho bà Lê Thị H3 ở số nhà 66 TTT để tạo điều kiện sinh sống.

Tại Biên bản họp Tổ dân phố số 45, Phường 16, Quận 4 ngày 24/2/1993 xác định nhà 66 TTT, Phường 16, Quận 4 là của ông L3 và bà H3 tự xây cất sau giải phóng đến nay. Ngày 29/3/1994, UBND Phường 16 chứng thực biên bản họp Tổ dân phố 45 và 10 chữ ký.

Tại đơn xin hợp thức hóa nhà ngày 29/3/1994 (có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Th2 và ông Nguyễn Văn Nh2), bà H3, ông L3 kê khai nguồn gốc:

Trước năm 1975, ở mé sông đường TTT, Phường 18, Quận 4. Chấp hành lệnh giải tỏa khu vực mé sông, được chính quyền địa phương cấp đất và tự xây cất nhà tại 66 TTT, Phường 16, Quận 4. Ngày 12/3/1993, UBND Phường 16 cũng chứng thực tại Đơn xin hợp thức hóa: Nhà không thuộc diện nhà nước quản lý, không nằm trong quy hoạch giải tỏa, không nằm trên đường công thoát nước.

Ngày 13/5/1994, UBND Quận 4 cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP cho bà H3 và ông L3 là chủ sở hữu căn nhà 66 TTT, Phường 16, Quận 4 theo đề nghị của Phòng xây dựng Quận 4 tại Tờ trình số 456/NV-NĐ ngày 06/4/1993. Sau khi UBND Quận 4 cấp giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà 66 TTT cho ông L3, bà H3 thì bà Nh có đơn khiếu nại xin lại căn nhà 66 TTT.

Ngày 13/8/1998, Thanh tra Nhà nước Quận 4 có Công văn số 25/CV-TT báo cáo UBND Quận 4 hướng giải quyết đơn khiếu nại của bà Nh. Ngày 16/10/1998, UBND Quận 4 ban hành Thông báo số 222/TB-UB thông báo nội dung giải quyết khiếu nại. Ngày 22/1/1999, UBND Quận 4 ban hành Quyết định số 23/QĐ-UB-QLĐT thu hồi và hủy bỏ giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP ngày 13/5/1994 do UBND Quận 4 cấp cho ông L3 và bà H3.

Ngày 15/9/2003, UBND Phường 16, Quận 4 có công văn số 56/UBP16 về việc xác minh liên quan đến nhà số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, theo đó bà Nh đã cất khẩu đi nơi khác không còn ở địa phương, UBND Phường 16, Quận 4 không nhận được đơn khiếu nại nào của bà Nh liên quan nhà số 66 TTT.

Ngày 05/10/2004, UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 cho ông L3, bà H3 đối với nhà đất tại 66 TTT. Năm 2005, bà Huỳnh Thị Ng3 nhận chuyển nhượng nhà đất 66 TTT theo Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 02493/HĐ-MBN ngày 28/01/2005 lập tại Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 09/2/2005.

Ngày 02/11/2005 bà Nguyễn Thị Sầu R nhận tặng cho theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn Th1, bà Huỳnh Thị Ng3 với bà Nguyễn Thị Sầu R, trước bạ ngày 04/11/2005, bà R được cập nhật biến động ngày 15/11/2005.

Ngày 04/10/2010, UBND Quận 4 ban hành quyết định số 1672/QĐ-UBND-TH thu hồi khu đất có diện tích 3,82m² thuộc một phần thửa số 78, Tờ bản đồ số 24 để thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư khi di dời công trình hạ tầng kỹ thuật các khu vực liên quan đến dự án thành phần số 2 thuộc dự án nâng cấp đô thị trên địa bàn Quận 4.

Ý kiến của UBND Quận 4:

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 66 TTT, Phường 16, Quận 4 thì nhà đất trên không có tranh chấp,

khiếu nại theo xác minh của UBND Phường 16, Quận 4 tại Văn bản số 57/UB P16 ngày 15/9/2003, Văn bản số 84/CV-UB ngày 31/12/2003 và Tờ trình số 823/TT-UB-P16 ngày 27/9/2004.

UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận số 2476/2004 ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 (chết năm 1999) và bà Lê Thị H3, tại địa chỉ số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 và việc UBND Quận 4 cập nhật biến động nhà đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, phù hợp quy định pháp luật đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc công chứng các Hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Lê Thị H3 với bà Huỳnh Thị Ng3 và Hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà Ng3, ông Phạm Văn Th1 với bà Nguyễn Thị Sầu R đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán và tặng cho nhà ở do đó Phòng Công chứng nhà nước số 1 không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1947/2020/DS-ST ngày 16/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm các ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch về việc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 do UBND Quận 4 cấp ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 và bà Lê Thị H3, cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Ng3 ngày 14/02/2005, bà Nguyễn Thị Sầu R ngày 15/11/2005.

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 02493/HĐ-MBN ngày 28/01/2005 lập tại Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị H3 với bà Huỳnh Thị Ng3.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN ngày 02/11/2005 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn Th1, bà Huỳnh Thị Ng3 với bà Nguyễn Thị Sầu R.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm các ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch về việc:

Buộc bà Nguyễn Thị Sầu R phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 với số tiền 8.854.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/11/2020, ông Lâm Tô H1, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm H, đồng thời ông Hà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh, có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Sầu R hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 8.854.000.000 đồng; đồng thời, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét miễn án phí đối với nguyên đơn ông Lâm H và các đương sự ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph do các đương sự này là những người cao tuổi (có Đơn xin miễn án phí kèm theo).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Lâm Tô H1 tham gia phiên tòa trình bày, nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Sầu R phải hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tại số 66 TTT là 8.854.000.000 đồng. Trong trường hợp nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét miễn án phí đối với nguyên đơn ông Lâm H và các đương sự ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph do các đương sự này là những người cao tuổi.

Luật sư Nguyễn Hồng L bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “UBND Quận 4 cấp giấy chứng nhận cho ông Trịnh Văn L3, bà Lê Thị H3 nhà đất số 66 TTT là đúng quy định pháp luật” là không có căn cứ. Vì nhà đất số 66 TTT có nguồn gốc của vợ chồng ông Lâm H, bà Trần Thị Nh mua lại của ông Q, bà Ph theo Văn tự bán nhà ngày 14/8/1974, trước bạ ngày 07/9/1974. Trong khi gia đình bà Nh đang khiếu nại, tranh chấp về việc gia đình ông L3 và bà H3 quản lý, sử dụng trái phép nhà đất này thì UBND Quận 4 lại cấp giấy chứng nhận cho họ là trái với quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai 2003. Nhà đất số 66 TTT có nguồn gốc của vợ chồng ông Lâm H, bà Trần Thị Nh mua từ trước năm 1975, gia đình ông H sinh sống liên tục và có hộ khẩu tại nhà đất này nên không phải là nhà vắng chủ nên Tòa án cấp sơ thẩm áp

dụng Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Chính vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lâm H, bà Trần Thị Nh (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh)

Luật sư Ngô Hữu Nh1 bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn bà Nguyễn Thị Sầu R trình bày:

Ngày 05/10/2004, UBND Quận 4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trịnh Văn L3 (chết năm 1999) và bà Lê Thị H3 đối với nhà đất số 66 TTT. Ngày 28/01/2005, bà H3 bán nhà đất số 66 TTT cho bà Huỳnh Thị Ng3 theo Hợp đồng mua bán số công chứng 02493/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/11/2005, bà Ng3 tặng lại cho bà Nguyễn Thị Sầu R nhà đất này theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cho đến nay, việc UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông L3 và bà H3 đối với nhà đất số 66 TTT, Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H3 với bà Ng3 và Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà Ng3 và bà R đều không có tranh chấp, khiếu nại, nên nhà đất số 66 TTT đang thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà R. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh là có căn cứ; các đương sự này kháng cáo là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của họ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch về việc buộc bà Nguyễn Thị Sầu R phải trả giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 với số tiền 8.854.000.000 đồng là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn ông Lâm H và người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định các đương sự này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng. Kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph và ông Lâm Quảng Ch là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hiện nay, nguyên đơn ông Lâm H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph là người cao tuổi và đã có Đơn đề nghị xin miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự này theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch (do ông Lâm Tô H1 là người đại diện thực hiện) nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Sầu R phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 với số tiền 8.854.000.000 đồng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Theo Văn tự bán đứt căn nhà lập ngày 14/8/1974 có Phường trưởng phường C.B chứng nhận chữ ký ngày 14/8/1974, trước bạ ngày 07/9/1974, thì nguồn gốc nhà đất tại số 66 TTT, Phường 17 (nay là Phường 16), Quận 4 là của ông Trần Q, bà Lưu Quế Ph1 bán cho bà Trần Thị Nh với diện tích 5m x 7m = 35m². Bà Nh sử dụng làm gara sửa xe hơi và để cho ông Trần Văn C1 (cha bà

Nh) đứng tên chủ hộ trong Tờ khai gia đình và ông Lâm Tô H1 (con bà Nh) cùng cư ngụ. Năm 1977 ông C1 cắt hộ khẩu gia đình, hồi hương về CL-TG. Ông H1 chuyển hộ khẩu về ở với bà Nh tại nhà số 36 ĐVB, Phường 9, Quận 4. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, ông Lâm Tô H1 có nộp Tờ tường trình và cam kết cư trú đăng ký hộ khẩu thường trú ngày 16/12/2021, kèm theo Thông báo số 1982/TB-CAQ4(QLHC) ngày 08/12/2021 của Công an Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cũng có nội dung thể hiện, đến năm 1977 thì ông H1 đã chuyển hộ khẩu từ số 66 TTT đến số 36 ĐTN, Phường 9, Quận 4. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 trình bày toàn bộ phần nhà làm gara bị dỡ bỏ, còn lại phần bếp nhưng về sau do không ai sử dụng nên cũng bị phá bỏ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 lại cho rằng phần nhà vẫn còn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Sau đó, cũng vào năm 1977, UBND Phường 17 (cũ), Quận 4 đã tiếp quản diện tích đất trên, khi tiếp quản thì đây là đất trống, không có nhà. UBND Phường đã giao cho Hợp tác xã tiêu thụ của phường sử dụng làm địa điểm phân phối hàng hóa và bến đậu xe lam tuyến Sài Gòn – Long Kiểng có tổng diện tích là 152m². Tại Bản kê khai nhà cửa ngày 16/12/1977 của Hợp tác xã tiêu thụ Phường 17 (cũ), Quận 4 do bà Đỗ Thị L4 - Chủ nhiệm Hợp tác xã đứng khai, được UBND Phường 17 xác nhận, có nội dung: *“Hợp tác xã tiêu thụ Phường 17, Quận 4 kê khai diện tích đất công 152m², phần xây dựng nhà gỗ diện tích 22m², công dụng để làm cửa hàng”*.

Qua đó nhận thấy, tại thời điểm năm 1977 thì căn nhà trên đất tại số 66 TTT không còn, gia đình bà Nh cũng cắt hộ khẩu bỏ đi nơi khác, hiện trạng đất trống không ai quản lý, sử dụng. Lúc này UBND Phường 17 (cũ) đã tiếp quản và cấp nền đất trống cho Hợp tác xã sử dụng, tại thời điểm đăng ký kê khai nhà đất năm 1977 đã được xác định là đất công.

[2.2] Đến năm 1979, UBND Phường 17 (cũ), Quận 4 đã cấp nền đất trống trên cho hai hộ ông Trịnh Văn L3, bà Lê Thị H3 và ông Trịnh Văn H7, bà Nguyễn Thị Mỹ L5 được xây dựng nhà ở vì các hộ này bị giải tỏa khu vực mé sông nên được di dời về đây. Hộ ông L3, bà H3 lấy số nhà là 66 và hộ ông H7, bà L5 lấy số nhà là 66A TTT.

Theo Biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà trong Quận 4 ngày 30/5/1984 thể hiện: bà Lê Thị H3 là chủ hộ nhà số 66 TTT, Phường 17 (nay là Phường 16), Quận 4; tại Mục 2-Nhà tự cất: bà H3 kê khai nhà do bà H3 xây cất năm 1979 và sử dụng. Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 15/8/1990, bà Lê Thị H3 là chủ hộ căn nhà số 66 TTT.

Ngày 19/02/1993 ông L3, bà H3 có đơn gửi cho UBND Phường 18 và UBND Phường 16, Quận 4 để xin xác nhận trước giải phóng gia đình ông bà ở

mé sông đường TTT, chấp hành chủ trương của Nhà nước về việc giải tỏa khu vực này, các cấp chính quyền đã cấp cho ông bà đất tại số 66 TTT để tự xây cất nhà vào năm 1979 cho đến nay. Đơn này của ông L3, bà H3 đã được ông Nguyễn Thanh Y (nguyên Chủ tịch UBND Phường 18), ông Lê Minh T3 (nguyên Chủ tịch UBND Phường 17) và UBND Phường 18, Quận 4 xác nhận.

Tại Biên bản họp Tổ dân phố 45, Phường 16, Quận 4 ngày 24/2/1993 thể hiện nội dung: bà con Tổ dân phố 45 xác nhận hộ số 66 TTT của ông Trịnh Văn L3 nhà tự cất sau ngày giải phóng đến nay.

Tại Đơn xin hợp thức hóa nhà ngày 29/3/1994 (có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Th2 và ông Nguyễn Văn Nh2), bà H3, ông L3 kê khai nguồn gốc: Trước năm 1975, ở mé sông đường TTT, Phường 18, Quận 4. Chấp hành lệnh giải tỏa khu vực mé sông, được chính quyền địa phương cấp đất và tự xây cất nhà tại 66 TTT, Phường 16, Quận 4. Ngày 12/3/1993, UBND Phường 16 cũng chứng thực tại Đơn xin hợp thức hóa: *Nhà không thuộc diện nhà nước quản lý, không nằm trong quy hoạch giải tỏa, không nằm trên đường cống thoát nước.*

Ngày 13/5/1994, UBND Quận 4 cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP cho bà H3 và ông L3 là chủ sở hữu căn nhà 66 TTT, Phường 16, Quận 4.

Sau đó, do gia đình bà Nh khiếu nại nên ngày 22/1/1999, UBND Quận 4 ban hành Quyết định số 23/QĐ-UB-QLĐT thu hồi và hủy bỏ giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 24/GP ngày 13/5/1994. Theo hướng giải quyết khiếu nại thì sau khi hủy bỏ giấy phép hợp thức hóa sẽ hướng dẫn ông Lâm Tô H1 nộp hồ sơ vụ kiện sang Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, tại Công văn số 320/2008/TAQ4 ngày 1/9/2008 của Tòa án nhân dân Quận 4 trả lời xác minh căn nhà số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 cho Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 4 có nội dung: *“Qua công tác rà soát sổ sách, ngày 17/11/1999 Tòa án nhân dân Quận 4 có nhận hồ sơ khởi kiện tranh chấp đòi nhà giữa nguyên đơn ông Lâm H, bà Trần Thị Nh với bị đơn bà Lê Thị H3, ông Trần Văn H8. Tuy nhiên đến ngày 18/11/1999 Tòa án nhân dân Quận 4 đã trả đơn kiện, không thụ lý giải quyết vụ án vì trong đơn khởi kiện không ghi rõ địa chỉ bị đơn”.*

Đến năm 2003 bà H3 tiếp tục nộp đơn xin được cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 66 TTT. Ngày 15/9/2003, UBND Phường 16, Quận 4 có Công văn số 56/UBP16 về việc xác minh liên quan đến nhà số 66 TTT, Phường 16, Quận 4, theo đó bà Nh đã cắt hộ khẩu đi nơi khác không còn ở địa phương, UBND Phường 16, Quận 4 không nhận được đơn khiếu nại nào của bà Nh liên quan nhà số 66 TTT.

Ngày 05/10/2004, UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 cho ông Trịnh Văn L3 (chết năm

1999) và bà Lê Thị H3 đối với nhà đất tại 66 TTT, Phường 16, Quận 4. Ngày 28/01/2005, bà H3 bán nhà đất 66 TTT, Phường 16, Quận 4 cho bà Huỳnh Thị Ng3 theo Hợp đồng mua bán số công chứng 02493/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/11/2005, bà Ng3 tặng lại cho bà Nguyễn Thị Sầu R nhà đất này theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay nhà số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 đang đứng tên bà Nguyễn Thị Sầu R trên giấy chứng nhận.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định: Mặc dù, nhà đất tại số 66 TTT có nguồn gốc là của bà Trần Thị Nh mua của vợ chồng ông Trần Q, bà Lưu Quế Ph1 từ năm 1974. Tuy nhiên, đến năm 1977 thì căn nhà trên đất tại số 66 TTT không còn, gia đình bà Nh cũng cắt hộ khẩu bỏ đi nơi khác, hiện trạng đất trống không ai quản lý, sử dụng. Lúc này UBND Phường 17 (cũ) đã tiếp quản và cấp nền đất trống cho Hợp tác xã sử dụng, tại thời điểm đăng ký kê khai nhà đất năm 1977 đã được xác định là đất công. Đến năm 1979 UBND Phường cấp cho gia đình ông L3, bà H3 tiếp tục sử dụng phân đất, gia đình ông L3 đã tự xây nhà, sinh sống ổn định, liên tục tại nhà đất số 66 TTT và đến ngày 05/10/2004 được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, *“Nhà đất tại số 66 TTT thuộc trường hợp nhà đất vắng chủ Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì thực hiện theo quy định tại Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11”*, là đúng theo quy định Điều 2 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2.3] Mặt khác, cho đến nay việc UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông L3 và bà H3 đối với nhà đất số 66 TTT, Hợp đồng mua bán nhà đất số 66 TTT giữa bà H3 với bà Ng3 và Hợp đồng tặng cho nhà đất này giữa bà Ng3 và bà R đều không có khiếu nại, tranh chấp nên nhà đất số 66 TTT đang thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà R.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh về việc buộc bà Sầu R phải trả lại giá trị của quyền sử dụng đất tại số 66 TTT với số tiền 8.854.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị

Sầu R phải trả lại giá trị của quyền sử dụng đất tại số 66 TTT với số tiền 8.854.000.000 đồng; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[2.5] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh do không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[2.6] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn bà Nguyễn Thị Sầu R là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[3] Về kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét miễn án phí đối với nguyên đơn ông Lâm H và các đương sự ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph do các đương sự này là những người cao tuổi (có Đơn xin miễn án phí kèm theo); Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Mặc dù, nguyên đơn ông Lâm H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nhưng để được miễn nộp án phí thì phải có đơn đề nghị nộp cho Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn ông Lâm H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định các đương sự này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng.

[3.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, trong đó có đề nghị được miễn nộp án phí cho các đương sự là những người cao tuổi và có Đơn đề nghị kèm theo. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm, miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự là người cao tuổi theo quy định pháp luật. Về vấn đề này Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

[3.2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm nhận thấy, vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và bà Trần Thị Nh. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, không

quyết định nghĩa vụ cụ thể của từng đương sự, là do yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Nh không được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trước khi bà Nh chết, bà Nh và ông H tham gia giải quyết vụ án đã là người cao tuổi, trong số những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh thì 4/5 người cũng là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nhưng để được miễn nộp án phí 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. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, trong đó có đề nghị được miễn nộp án phí và đã có Đơn đề nghị kèm theo. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về án phí, miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3.2.1] Về án phí dân sự phúc thẩm nhận thấy, trong vụ án này Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm là do chấp nhận Đơn xin miễn án phí của đương sự với lý do nêu trên, nên người kháng cáo không thuộc trường hợp không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph và ông Lâm Quảng Ch có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là thực hiện quyền kháng cáo của từng đương sự theo quy định tại Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nhưng ông Lâm Quảng Ch vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận phần đề nghị miễn án phí trong Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên

đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch (do ông Lâm Tô H1 là người đại diện thực hiện có Đơn xin miễn án phí kèm theo); sửa phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm của Bản án dân sự sơ thẩm số: 1947/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 1, 2 Nghị quyết 23/2003/QH 11 của Quốc hội; Điều 1 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph và ông Lâm Quảng Ch về việc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2476/2004 do UBND Quận 4 cấp ngày 05/10/2004 cho ông Trịnh Văn L3 và bà Lê Thị H3, cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Ng3 ngày 14/02/2005, bà Nguyễn Thị Sầu R ngày 15/11/2005.

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 02493/HĐ-MBN ngày 28/01/2005 lập tại Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị H3 với bà Huỳnh Thị Ng3.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số 29288/HĐ-TCN ngày 02/11/2005 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn Th1, bà Huỳnh Thị Ng3 với bà Nguyễn Thị Sầu R.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm các ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch về việc:

Buộc bà Nguyễn Thị Sầu R phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 66 TTT, Phường 16, Quận 4 với số tiền 8.854.000.000 đồng (Tám tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn nộp án phí dân sự cho nguyên đơn ông Lâm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Nh gồm các ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T, bà Lâm Huệ Ph, ông Lâm Quảng Ch.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lâm H và bà Trần Thị Nh (những người thừa kế của bà Nh) số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp (do ông Lâm Tô H1 nộp thay) theo Biên lai thu số 03903 ngày 10/8/2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Lâm Quảng Ch phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lâm Tô H1 nộp thay) theo Biên lai thu số 0093328 ngày 22/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông Ch đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Ông Lâm H, ông Lâm Tô H1, bà Lâm T và bà Lâm Huệ Ph được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 04 tháng 3 năm 2022./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, HQ (19b).

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

Đỗ Đình Thanh