

**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: 593/2025/DS-PT

Ngày: 02-6-2025

*V/v đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất ở*

**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: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: ông Thân Văn Nhường – 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 Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 462/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê, mua nhà của nhà nước, tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy quyết định cá biệt, tranh chấp về công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất và đòi nhà, đất đã mua*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 1018/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1412/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Hồng C, sinh năm 1943; Địa chỉ: số D đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Đăng K, sinh năm 1982 và bà Diệp Thị R, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: số D đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh V và luật sư Nguyễn Thiên P – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố HMinh; Địa chỉ: D T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: ông Phạm Minh H và ông Tống An H1 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị Thanh M, sinh năm 1934; Địa chỉ: số A T, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: bà Trần Thị Lan H2, sinh năm 1963; Địa chỉ: số D đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; hoặc ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1972; Địa chỉ: số A đường B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Phạm Thị Bích P1, sinh năm 1970;

4. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: A K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P1, ông T: ông Trần Quang H3, sinh năm 1960; Địa chỉ: số C C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Sở Xây dựng Thành phố H; Địa chỉ: F T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Sở Xây dựng Thành phố H: bà Nguyễn Thị Vĩnh T1 và ông Lương Hồng H4 (có mặt).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; Địa chỉ: F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H: ông Lê Phú T2 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hiền T3, sinh năm 1940 (có mặt);

2. Bà Phạm Thị Thanh T4, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A đường N, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Chí M1, sinh năm 1946; Địa chỉ: số D đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: số I đường T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Phạm Đăng K, sinh năm 1982 (có mặt);

6. Bà Diệp Thị R, sinh năm 1958 (có mặt);

7. Bà Đoàn Mai Tuyết L, sinh năm 1982 (vắng mặt);

8. Cháu Phạm Đăng K1, sinh năm 2016;

9. Cháu Phạm Hồng L1, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của cháu K1, cháu L1: bà Đoàn Mai Tuyết L, sinh năm 1982 và ông Phạm Đăng K, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số D đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Phạm Hồng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hiền T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hồng C có ông Phạm Đăng K, bà Diệp Thị R là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất tranh chấp là một phần của căn biệt thự D N, Phường B, Quận C, TP . Hồ Chí Minh. Nhà nước đã cấp căn biệt thự này cho cha của ông Phạm Hồng C là cụ Phạm Văn C1 theo Quyết định hợp thức hóa và sử dụng nhà số 55/QĐ.6 ngày 19/8/1982 của Sở QLND&CTCC và ký hợp đồng thuê nhà số 73882/BT ngày 23/12/1988 với Công ty TNHH MTV Q.

Khi cha mẹ ông Phạm Hồng C còn sống, cha mẹ ông C có chia căn biệt thự 476 Nguyễn Thị Minh K2 từng phần riêng biệt cho 05 người con gồm ông Phạm Hồng C, ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh M và bà Phạm Thị Thanh T4. Sau khi chia, mẹ ông C mất, hộ ông C và các hộ khác vẫn tiếp tục sử dụng để ở. Hộ ông Phạm Hồng C đã sinh sống và sử dụng phần đất đang tranh chấp một cách công khai, liên tục và ngay tình từ năm 1991 đến nay. Đến tháng 12/1998, hộ ông Phạm Hồng C được tách hộ khẩu riêng tại địa chỉ D N.

Năm 2001, khi 4 anh chị em của ông C ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H, ông C đã không sở hữu bất kỳ một căn nhà nào khác. Căn cứ vào Công văn số 986/CV-UB-QLĐT ngày 19/3/1998 và Hướng dẫn số 29545/HD-QLN ngày 12/12/1997, ông C cho rằng ông và vợ con hoàn toàn có quyền ký hợp đồng thuê và được mua căn nhà mà gia đình ông đang sinh sống.

Ngày 21/11/2006, Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H ban hành quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN về việc ngăn chia nhà số D N. Tại điều 1 của quyết định chỉ đề cập đến việc sử dụng nhà, đất riêng biệt của bốn hộ nên ông C đã có đơn khiếu nại. Ngày 28/8/2007, Công ty Q có văn bản số 7526/QLKDN-BQLN trả lời khiếu nại là tình trạng cư ngụ của hộ ông C thuộc phạm vi trách nhiệm của chủ hộ và nội bộ gia đình.

Ngày 11/12/2006, bà M tự làm cam kết sau khi hoàn tất thủ tục mua nhà thì vẫn để ông C và vợ con tiếp tục cư ngụ, sử dụng nhà theo hiện trạng từ trước đến nay. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M đối với cả phần đất mà hộ ông C đang sử dụng. Ngoài ra, ông C có ghi nợ bà M 300.000.000 (Ba

trăm triệu) đồng để góp chung tiền mua nhà. Ngày 05/12/2011, bà M đã được mua hóa giá nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H, bà M đã kê khai luôn phần diện tích nhà của ông C mà không tách riêng Giấy chứng nhận như đã cam kết.

Ngày 19/4/2022, bà M thông báo đã bán phần diện tích nhà đất mà gia đình ông đang quản lý, sử dụng cho bên thứ ba là ông Nguyễn Quốc T và bà Phạm Thị Bích P1. Việc mua bán này không được thông báo cho gia đình của ông C và không được Công ty Quản lý nhà Thành phố H gửi thông báo cũng như đo vẽ diện tích mà bà M muốn bán. Nhà đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông T, bà P1. Trước đó, tại phần ghi chú của giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp có nội dung: “*Diện tích đất 56,9m2 và diện tích nhà không phù hợp quy hoạch do hộ khác sử dụng riêng*”, nhưng khi ông T, bà P1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thì phần ghi chú trên đã bị bỏ đi.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- + Tuyên hủy một phần Hợp đồng thuê nhà số 1321/BT.ĐC ngày 21/12/2006 giữa bà Phạm Thị Thanh M và Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H;

- + Tuyên hủy một phần Quyết định số 525/QĐ-SXD-QLN&CS ngày 28/3/2011 của Sở Xây dựng Thành phố H;

- + Tuyên hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và quyền sử dụng đất số 203BT/HĐMBNƠ.3 ngày 05/12/2011;

- + Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH15190 ngày 10/6/2019 do Ủy ban nhân dân Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phạm Thị Thanh M;

- + Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Thanh M và ông Nguyễn Quốc T, bà Phạm Thị Bích P1;

- + Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15240 ngày 27/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Quốc T và bà Phạm Thị Bích P1;

- + Giữ nguyên diện tích phần sân là lối đi chung có chiều ngang 3m, chiều dài 22m theo hiện trạng từ trước đến nay.

Về giá trị căn nhà, do nguyên đơn có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng nhà và đất nên nguyên đơn không yêu cầu định giá, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Trường hợp các đương sự có yêu cầu định giá, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố do bà P1 không có quyền khởi kiện đối với ông C vì ông C cũng không có hành vi nào xâm phạm đến quyền lợi của bà P1.

Tòa án đã giải thích cho phía nguyên đơn về việc Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu gia đình ông C dọn ra ngoài, và đã giải thích trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của bà P1 thì phía nguyên đơn có yêu cầu gì hay không. Phía nguyên đơn xác định nếu có yêu cầu thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H do ông Phạm Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất số D N có cấu trúc nhà biệt thự, được xác lập sở hữu nhà nước. Cụ Phạm Văn C1 (là cha của ông C) được bố trí sử dụng nhà để ở từ năm 1982. Đến năm 1991, vợ chồng cụ C1 chết, nhà số D N còn lại ba hộ gồm hộ ông T3, hộ ông Chí M1 và hộ bà Thanh M. Sau khi cụ C1, cụ T5 chết, các người con của hai cụ có lên Công ty để ký hợp đồng. Công ty đã yêu cầu các hộ cử đại diện đến Công ty để ký Hợp đồng. Sau đó 3 hộ trên đã cử 4 người làm đại diện cùng đứng tên ký lại Hợp đồng thuê nhà, gồm ông T3, ông Chí M1, bà Thanh M và bà T4. Ngày 20/7/2001, ông T3 có giấy đề nghị không đưa tên gia đình ông C vào thành viên hợp đồng thuê nhà và cam kết không khiếu nại. Do đó, Công ty đã ký hợp đồng thuê nhà số 8272/BT ngày 31/7/2001 và không để tên gia đình ông C vào hợp đồng thuê nhà là đúng quy định.

Trên thực tế, theo Công văn số 29545/HD-QLN ngày 12/12/1997 của Sở Nhà đất có nội dung hướng dẫn: Người được giao sử dụng nhà trước đây đã chết, thì cha, mẹ, vợ, chồng, con đang có hộ khẩu thường trú trong nhà này được đứng ra làm thủ tục hợp thức hóa. Căn cứ Công văn số 986/CV-UB-QLĐT ngày 19/03/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giải quyết bổ sung thân nhân người lưu thuê vào hợp đồng thuê nhà có nội dung: Người được bổ sung tên vào hợp đồng thuê nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con được nhập hộ khẩu do phát sinh: Cưới vợ, lấy chồng, sinh con với điều kiện những người này chưa đứng tên sở hữu một căn nhà nào khác.

Ông Phạm Hồng C và vợ là bà R cùng 2 con đã tạm trú tại nhà D N, Quận C từ năm 1992 (Theo Giấy xác nhận tạm trú ngày 15/10/1998 có xác nhận của Công an khu vực Phường B, Quận C), nhưng trên thực tế ông C, bà R đã được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở tại nhà số E đường N, phường Đ, Quận A trước khi chuyển hộ khẩu gia đình vào hộ ông của Phạm Hiền T3 từ năm 1992. Ngoài ra, phần diện tích gia đình ông Phạm Hồng C sử dụng tại nhà số D đường N, Phường B, Quận C là phần diện tích do gia đình tự xây không phép, không được công nhận. Tại thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà số 8272/BT ngày 31/7/2001 với 04 người con của ông C1 gồm: ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh M và bà Phạm Thị Thanh T4, vì được giải thích các quy định về ký hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nên ông Phạm Hồng C cũng đã đồng ý và không có ý kiến khiếu nại liên quan đến việc ký Hợp đồng thuê nhà số 8272/BT ngày 31/7/2001 này. Đến ngày 21/05/2003, ông Phạm Hồng C mới có Đơn xin được có tên trong danh sách hợp đồng thuê nhà số D đường N, Phường B, Quận C (không phải Đơn khiếu nại) nhưng Công ty không có cơ sở xem xét giải quyết.

Sau khi Sở Xây dựng có Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN ngày 21/11/2006 về việc ngăn chia nhà số D đường N, Phường B, Quận C. Ngày 05/4/2007, ông Phạm Hồng C có Đơn khiếu nại một phần Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN ngày 21/11/2006 của Sở Xây dựng liên quan đến phần diện tích do hộ bà Phạm Thị Thanh M sử dụng, qua đó ông Phạm Hồng C kiến nghị được xem xét mua theo giá thị trường đối với phần diện tích hộ ông C đang thực tế sử dụng tại nhà trên.

Ngày 28/8/2007, Công ty có Công văn số 7526/QLKDN-BQLN trả lời khiếu nại của ông Phạm Hồng C với nội dung không có cơ sở tách riêng phần diện tích sử dụng của ông C ra khỏi phần diện tích sử dụng chung với bà M để bán theo cơ chế giá thị trường.

Tháng 12/2011, hộ bà Phạm Thị Thanh M ký Hợp đồng mua nhà theo phương thức trả tiền mua nhà trong 10 năm. Đến tháng 01/2019 hộ bà M đã hoàn tất thủ tục mua nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận số CN516580 ngày 10/6/2019. Sau đó ông Phạm Hồng C mới tiếp tục có Đơn khiếu nại ngày 19/7/2019 và Đơn khiếu nại ngày 30/7/2019 về việc khiếu nại một phần Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN ngày 21/11/2006 của Sở Xây dựng liên quan đến phần diện tích ký hợp đồng thuê nhà của bà Phạm Thị Thanh M và yêu cầu ngăn chặn việc bà Phạm Thị Thanh M giao dịch chuyển nhượng đối với phần diện tích nhà, đất do gia đình ông Phạm Hồng C đang sử dụng tại nhà trên.

Công ty đã có Công văn số 1631/QLKDN-BN ngày 01/8/2019 phúc đáp khiếu nại của ông Phạm Hồng C và có Công văn số 2006/QLKDN-BN ngày 23/8/2019 báo cáo Sở Xây dựng.

Như vậy, việc Công ty không giải quyết ký hợp đồng thuê và mua nhà cho hộ ông C là đúng theo quy định của pháp luật vì 02 lý do: ông C đã được giải quyết mua nhà theo Nghị định 61; và phần nhà ông C đang sử dụng là tự xây không phép, không được công nhận. Việc giải quyết của Công ty là thực hiện đúng Công văn số 986/CV-UB-QLĐT ngày 19/3/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Hợp đồng thuê nhà với bà M được ký vào năm 2006. Sau đó, căn nhà được bán cho bà M năm 2011, theo hình thức là được quyền trả góp trong 10 năm. Tuy nhiên bà M đã hoàn tất việc thanh toán sớm, cụ thể là tháng 01/2019 thì bà M đã thanh toán xong và được cấp Giấy chứng nhận số CN 516580 ngày 10/6/2019.

Về lời trình bày của nguyên đơn về việc cho rằng ông C được hưởng quyền thuê nhà là theo pháp luật về thừa kế, Công ty có ý kiến như sau: Tại thời điểm ông C1 chết thì nhà số 476 vẫn thuộc sở hữu của nhà nước chứ không phải là tài sản của ông C1 để giải quyết theo pháp luật về thừa kế. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà thì ông C đã được giải quyết chính sách mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP là 01 căn nhà ở Quận A. Bên cạnh đó, ông C1 có rất nhiều người con chứ không riêng gì những người đang ở tại số D N. Do đó, trình bày cho rằng những người con phải được thừa kế quyền thuê nhà là không phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Sở Xây dựng Thành phố H do ông Lương Hồng H4 trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần Quyết định của Sở Xây dựng, phía Sở vẫn giữ nguyên Quyết định đã ban hành bởi vì đã giải quyết theo đúng chính sách của Nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Thanh M có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hoài N và bà Trần Thị Lan H2 trình bày:

Bà M là chủ sở hữu một phần nhà số 476 theo Quyết định của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất. Bà M đã thanh toán tiền đầy đủ, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 10/6/2019. Phần đất gia đình ông C sử dụng nằm trong phần diện tích gia đình bà M được thuê và sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông C không được ký hợp đồng thuê nhà với Công ty là do ông C đã được giải quyết chính sách nhà ở, đất ở, cụ thể được mua hóa giá căn nhà số E N. Sau đó, ông C tự xây nhà không phép ở vị trí đất của gia đình bà M nên không có cơ sở để nhà nước xem xét, giải quyết cho ông C mua nhà của nhà nước một lần nữa.

Về giấy ghi nợ mà trên đó có nội dung thể hiện ông C, bà R có mượn của bà M số tiền 300.000.000 đồng để góp chung lại mua nhà số D N (ở phần dưới có chữ ký của bà M và vợ chồng ông C, bà R) ngày 14/7/2011 mà nguyên đơn giao nộp, bà Minh xác Đ không nhớ là có ký hay không, và ký vào thời điểm nào. Tuy nhiên, bà M khẳng định chưa từng giao dịch với ông C về số tiền này và không có việc bà M đã nhận tiền lãi của ông C trên số tiền này trong khoảng thời gian hơn một năm.

Bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà M đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà P1.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Bích P1, ông Nguyễn Quốc T do ông Trần Quang H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P1 cùng ông T nhận chuyển nhượng căn nhà số D N, việc mua bán nhà được thực hiện qua hợp đồng công chứng, chứng thực và được các cấp có thẩm quyền công nhận. Bà M đã giao toàn bộ nhà đất cho bà P1, ông T, trong đó có phần ông C sử dụng. Theo bà M cho biết, ông C chỉ là người ở nhờ, và bà M sẽ thỏa thuận với ông C để ông C đi tìm nơi ở khác. Sau đó, trong quá trình phá dỡ để xây dựng thì bà P1 phải tạm dừng vì gia đình ông C chưa chịu dọn đi.

Theo phía bà P1, gia đình ông C đã được các cơ quan có thẩm quyền xác định không thuộc đối tượng mua nhà theo Nghị định 61/CP và chỉ được bà M cam kết cho ở nhờ. Sau đó phát sinh mâu thuẫn, ông C đã viện rất nhiều lý do để không dọn đi là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà P1, ông T. Phía bà P1 là người mua nhà ngay tình, đã giao đủ tiền cho chủ sở hữu trước đó. Nay, bà P1 yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/7/2019, số công chứng 00819. Công nhận nhà đất số D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền

sở hữu, sử dụng của bà Phạm Thị Bích P1 và ông Nguyễn Quốc T.

+ Buộc gia đình ông Phạm Hồng C phải di dời tài sản (bao gồm cả căn nhà đang ở) đi nơi khác, trả lại nhà đất cho bà Phạm Thị Bích P1, ông Nguyễn Quốc T.

Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hiền T3 tại Bản tự khai ngày 13/02/2023 như sau:

Phần diện tích của gia đình ông C nằm trong khuôn viên nhà D N là ông T3 thực hiện theo di ngôn của bà T5 và ông T3 đã nhập hộ khẩu của gia đình ông C vào hộ khẩu chính. Phần nhà này sát cạnh nhà của bà M do ông Chí T6 bỏ tiền ra xây dựng.

Theo Nghị định 61/NĐ-CP có quy định cán bộ được bán hóa giá nhà một lần rồi thì không được hưởng chính sách ở Nghị định 61. Công ty có chỉ đạo cho vẽ hiện trạng căn hộ ông C vào diện tích của bà M nên một diện tích có cả của bà M và ông C vì ông C không được mua hóa giá mà phải nhờ diện tích của thành viên trong khuôn viên đất D N.

Theo ông T3 được biết, tranh chấp đến từ mâu thuẫn về việc ông C muốn được bà M trả tiền nhiều hơn vì ông C khó khăn tài chính trong việc mua lại 3 căn hộ, 1 hộ cho ông C và 2 hộ cho con cháu mình.

Ông T3 cho rằng quyền lợi và việc sở hữu nhà đất ở của ông C được giải quyết giữa bà M, ông C, không liên quan đến các hộ ông T3, ông Chí M1 và bà T4.

Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chí M1 tại bản tự khai ngày 09/3/2020 như sau:

Ông M1 đã được cấp nhà và bán nhà cho người khác nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện của ông C và bà M1. Tranh chấp chủ yếu liên quan đến Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H, bà Phạm Thị Thanh M và ông Phạm Hồng C chứ không liên quan đến cá nhân ông Chí M1.

Ông M1 không có ý kiến và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông M1 không có yêu cầu nào khác.

Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T4 tại đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng đề ngày 19/7/2020 như sau:

Bà T4 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến nội dung khởi kiện của ông C. Bà T4 xin vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1018/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng C như sau:

+ Tuyên hủy một phần Hợp đồng thuê nhà số 1321/BT.ĐC ngày 21/12/2006 giữa bà Phạm Thị Thanh M và Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H;

+ Tuyên hủy một phần Quyết định số 525/QĐ-SXD-QLN&CS ngày

28/3/2011 của Sở Xây dựng Thành phố H;

+ Tuyên hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và quyền sử dụng đất số 203BT/HĐMBNƠ.3 ngày 05/12/2011;

+ Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH15190 ngày 10/6/2019 do Ủy ban nhân dân Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phạm Thị Thanh M;

+ Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Thanh M và ông Nguyễn Quốc T, bà Phạm Thị Bích P1;

+ Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15240 ngày 27/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Quốc T và bà Phạm Thị Bích P1;

+ Yêu cầu giữ nguyên diện tích phần sân là lối đi chung có chiều ngang 3m, chiều dài 22m theo hiện trạng từ trước đến nay.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Bích P1 như sau:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/7/2019, số công chứng 00819. Công nhận nhà đất số D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phạm Thị Bích P1 và ông Nguyễn Quốc T.

+ Buộc ông Phạm Hồng C, bà Diệp Thị R, bà Đoàn Mai Tuyết L, ông Phạm Đăng K, cháu Phạm Đăng K1, cháu Phạm Hồng L1 và những người trong gia đình ông Phạm Hồng C phải di dời toàn bộ tài sản bao gồm cả vật kiến trúc đi nơi khác, trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng cho bà Phạm Thị Bích P1, ông Nguyễn Quốc T.

Thời gian di dời là 02 (hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Bích P1 và ông Nguyễn Quốc T hỗ trợ gia đình ông Phạm Hồng C, bà Diệp Thị R trong việc di dời tài sản số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Thanh M hỗ trợ gia đình ông Phạm Hồng C, bà Diệp Thị R trong việc di dời tài sản số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/12/2024, nguyên đơn ông Phạm Hồng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hiền T3 kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Hồng C cho rằng: bản án sơ thẩm không áp dụng án lệ số 31/2020/AL về xác lập quyền mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP. Hợp đồng thuê nhà giữa bà M và Công ty quản lý phát triển nhà Thành phố H là bất hợp pháp vì bao gồm cả phần diện tích nhà 37,09m² mà ông C đang

sử dụng và phần lỗi đi chung, sân chung. Công nhận quyền sở hữu nhà cho bà M, ông T, bà P1 là sai phạm nghiêm trọng vì bỏ qua quá trình ông C được sử dụng liên tục trong 33 năm, đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích nhà đất ông C đang sử dụng và phần sân chung, lỗi đi chung diện tích 84,31m²

Ông Phạm Hiền T3 cho rằng: bản án sơ thẩm đã bác bỏ quyền lợi chính đáng của người có công với cách mạng, công nhận hành vi gian dối trong việc chuyển nhượng tài sản của Nhà nước, không xem xét về quyền thừa kế của ông C, phát lờ chính sách ưu đãi của người có công, việc buộc ông C rời khỏi nhà là thiếu tình người nên yêu cầu sửa án và công nhận quyền lợi hợp pháp của ông C đối với căn nhà số D N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Chí D và ông T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Hồng C trình bày: năm 1991 cụ C1 chết; năm 1992 cụ T5 chết. Tại Điều 10 của Hợp đồng thuê nhà số 7382/TS-BT88 ngày 23/12/1988 ký giữa cụ Phạm Văn C1 và Công ty Q có quy định: nếu người đứng tên trên hợp đồng từ trần thì một trong những người cùng chung hộ khẩu (cha, mẹ, vợ chồng, con cái..) tiếp tục thi hành hợp đồng hoặc ký lại hợp đồng thay người quá cố. Tuy nhiên, khi ký lại hợp đồng thuê, Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H đã cho bà M thuê luôn phần diện tích đất của ông C đang sử dụng. Việc này đã xâm phạm đến quyền tài sản của gia đình ông C, đồng thời trái nguyên tắc Nhà nước không được cho thuê vượt quá phần diện tích đang sử dụng và làm mất đi quyền thừa kế thuê nhà của ông C và ông C vẫn là người đang cư trú nhưng lại không được tiếp tục thuê nhà là không phù hợp. Ngoài ra, bà R có giấy hùn tiền mua nhà hoá giá với bà M; đồng thời chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà M có cam kết sau khi mua hoá giá nhà phân chia để cùng ở để ông C không khiếu nại cho bà M được mua hoá giá nhà. Như vậy, bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ông Phạm Đăng K, bà Diệp Thị R là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hồng C đồng thời với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thông nhất với lời trình bày của Luật sư, không bổ sung thêm ý kiến gì khác.

Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H do ông Phạm Minh H làm đại diện trình bày: căn nhà D N là nhà của Nhà nước cấp cho cụ C1 để ở. Đến khi cụ C1 mất thì đây vẫn là thuộc sở hữu Nhà nước. Quá trình giải quyết ký lại hợp đồng thuê thì không giải quyết cho hộ của ông C do ông C và bà R đã được giải quyết theo chính sách thuê, mua nhà của Nhà nước rồi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của bị đơn Sở Xây dựng Thành phố H đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Phạm Thị Thanh M do ông Nguyễn Hoài N và bà Trần thị Lan H2 là đại diện trình bày: phía bà M đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông C trong việc

đi dời chỗ ở và tài sản ra khỏi nhà số D N để giao nhà cho bà P1, ông T với số tiền là 200.000.000 đồng là hết khả năng vì những gì bà làm cho em là ông Chí B đã làm hết, hiện nay bà M đã 92 tuổi nên không còn khả năng hỗ trợ thêm ông C.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích P1, ông Nguyễn Quốc T do ông Trần Quang H3 là đại diện trình bày: giữ nguyên như ý kiến tại tòa sơ thẩm và đề nghị y án sơ thẩm.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H do người đại diện là ông Lê Phú T2 trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Hiền T3 trình bày: phần nhà ông C hiện đang ở là do ông Chí T6 xây. Ông C không có quyền thuê nhà nhưng thực tế ông C đã ở tại nhà đang tranh chấp rất lâu nên cũng phải được xem xét về quyền lợi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Công ty quản lý nhà thuộc sở N1 ký Hợp đồng thuê nhà với cụ Phạm Văn C1 đối với căn nhà số D N. Khi cụ C1 và vợ là cụ T5 chết, căn nhà do các con của cụ C1 tiếp tục quản lý sử dụng. Theo Công văn số 29545/HĐ-QLN ngày 12/12/1997 và Công văn số 986/CV-UB-QLĐT ngày 19/03/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố thì người được giao sử dụng nhà trước đây chết thì cha, mẹ, vợ, chồng con đang có hộ khẩu thường trú trong nhà này được bổ sung tên vào hợp đồng thuê nhà với điều kiện người này không có sở hữu nhà nào khác hoặc không đứng tên thuê nhà nào khác thuộc sở hữu Nhà nước. Ông C là con của cụ C1 và cụ T5 nhưng đã được xét mua nhà theo Nghị định 61/CP căn nhà tọa lạc tại 5 N, phường Đ, Quận A nên không đủ điều kiện được thuê nhà số D N. Việc ông C và gia đình sinh sống tại nhà đất 476B từ năm 1991 cho đến nay là quan hệ trong gia đình của ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, ông C, ông T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chí M1, Ủy ban nhân dân Quận C3, bà Đoàn Mai Tuyết L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; bà Phạm Thị Thanh T4 có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là có căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Căn nhà số D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có cấu trúc nhà biệt thự đã được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 40820/QĐ-UB ngày 19/9/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H theo diện nhà vắng chủ.

[2.2] Ngày 14/8/1982, căn nhà đã được cấp cho cụ Phạm Văn C1 sử dụng theo Quyết định số 49/QĐ-TCQT của Ban T7 và Quyết định hợp thức hóa và sử dụng nhà số 55/QĐ.6 ngày 19/8/1982 của Sở N1. Ngày 23/12/1988, Công ty Q thuộc sở N1 ký Hợp đồng thuê nhà với cụ Phạm Văn C1, căn nhà D X (nay là Nguyễn Thị Minh K2).

[2.3] Cụ Phạm Văn C1 chết năm 1991 và vợ là cụ Nguyễn Thị Thanh C2 năm 1992. Đến thời điểm cụ C1 chết, gia đình cụ C1 vẫn chưa mua hóa giá nhà đối với căn nhà D X (nay là Nguyễn Thị Minh K2). Ngày 12/7/2001, 04 người con của cụ C1, cụ T5 gồm: bà Phạm Thị Thanh M, ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh T4 có đơn gửi đến Công ty Q xin được xem xét để cùng đứng tên ký Hợp đồng thuê lại nhà D N.

[2.4] Ngày 31/7/2001, Công ty Q đã ký Hợp đồng thuê nhà số 8272/BT với ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh M và bà Phạm Thị Thanh T4 về việc thuê nhà số D N với 16 nhân khẩu là thành viên trong hợp đồng thuê, không có tên 04 nhân khẩu của gia đình ông Phạm Hồng C.

Ngày 21/11/2006, Sở Xây dựng có Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN về việc ngăn chia nhà số D N cho các hộ ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh M và bà Phạm Thị Thanh T4 kèm bản vẽ ngày 27/3/2006 do Công ty Q lập.

Sau khi tiến hành phân chia căn nhà D N, Công ty Q đã lập thủ tục ký hợp đồng thuê và bán nhà cho 04 hộ, cụ thể:

+ Hộ ông Phạm Hiền T3 ký Hợp đồng thuê nhà số 0250/BT.ĐC ngày 19/4/2006 và đã hoàn tất thủ tục mua nhà vào tháng 04/2007;

+ Hộ bà Phạm Thị Thanh T4 ký Hợp đồng thuê nhà số 8272/BT.TP ngày 31/7/2001 và đã hoàn tất thủ tục mua nhà vào tháng 12/2011;

+ Hộ ông Phạm Chí M1 ký Hợp đồng thuê nhà số 1322/BT.ĐC ngày 21/12/2006 và đã hoàn tất thủ tục mua nhà vào tháng 06/2011;

+ Hộ bà Phạm Thị Thanh M ký Hợp đồng thuê nhà số 1321/BT.ĐC ngày 21/12/2006. Các thành viên trong hợp đồng thuê nhà của bà M gồm có bà M, 07 người con và 02 người cháu. Ngày 28/3/2011, Sở Xây dựng Thành phố H ban hành Quyết định số 525/QĐ-SXD-QLN&CS về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất tại địa chỉ D N cho bà Phạm Thị Thanh M với phần nhà ở có diện tích xây dựng là 43,85m² trên diện tích đất là 192,27m². Ngày 05/12/2011, Công ty và bà M ký hợp đồng mua nhà theo phương thức trả tiền mua nhà trong 10 năm. Đến tháng 01/2019, hộ bà M đã hoàn tất thủ tục mua nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận số CN516580 ngày 10/6/2019;

[2.5] Ông C cho rằng, khi cha mẹ còn sống, mẹ ông đã chia căn nhà cho 05 người con từng phần riêng biệt để ở. Ông C đã ở tại đây từ năm 1992, có hộ khẩu thường trú vào năm 1998. Do vậy, ông có quyền thừa kế và yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần nhà đất đang ở trên phần đất bà M được thuê và sau được mua hoá giá nên Công ty Q không ký hợp đồng thuê nhà với ông và không bán hoá giá cho ông là mất quyền thừa kế thuê nhà của ông.

[2.6] Tuy nhiên, theo Giấy xác nhận tạm trú ngày 15/10/1998 có xác nhận của Công an khu vực Phường B, Quận C thì ông Phạm Hồng C cùng vợ và 02 người con đã tạm trú tại nhà D N, Quận C từ năm 1992. Căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình do ông Phạm Hiền T3 là chủ hộ số 020002672 thì gia đình ông C có đăng ký thường trú vào hộ của ông T3 từ ngày 05/12/1998.

Căn cứ công văn số 958/DVCI-QLN ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Một thành viên D1 có nội dung: *Ngày 02/3/1998, Hội đồng bán nhà Quận A có Quyết định số 110/QĐ-UB giải quyết cho ông Phạm Hồng C và bà Diệp Thị R được mua căn nhà số E đường N, phường Đ, Quận A. Ngày 27/7/1998, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất ở số 9231/98 cho ông Phạm Hồng C và bà Diệp Thị R; và ông C, bà R cũng thừa nhận đã được mua nhà hoá giá.*

Theo Công văn số 29545/HD-QLN ngày 12/12/1997 của sở Nhà đất hướng dẫn: *Người được giao sử dụng nhà trước đây chết thì cha, mẹ, vợ, chồng, con đang có hộ khẩu thường trú trong nhà này được đứng ra làm thủ tục hợp thức hóa.*

Tại Công văn số 986/CV-UB-QLĐT ngày 19/03/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết bổ sung thân nhân người lưu thuê vào hợp đồng thuê nhà có nội dung: *Người được bổ sung tên vào hợp đồng thuê nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con được nhập hộ khẩu do phát sinh: Cưới vợ, lấy chồng, sinh con với điều kiện những người này chưa đứng tên sở hữu một căn nhà nào khác.*

[2.7] Do đó, ngày 31/7/2001, Công ty Q ký Hợp đồng thuê nhà số 8272/BT với 04 người con của cụ C1, cụ T5 là ông Phạm Hiền T3, ông Phạm Chí M1, bà Phạm Thị Thanh M và bà Phạm Thị Thanh T4. Theo trình bày của Công ty thì trước khi ký hợp đồng thuê nhà này, Công ty cũng đã trực tiếp giải thích các quy định và điều kiện về ký hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho ông C, bao gồm quy định về điều kiện được ký hợp đồng thuê là chưa sở hữu căn nhà nào, và thông báo việc ông C không đáp ứng điều kiện nên không thể ký hợp đồng thuê do đã được giải quyết mua nhà theo Nghị định 61/CP và đã sở hữu căn nhà số E đường N, phường Đ, Quận A. Ông C cũng đã đồng ý và không có ý kiến khiếu nại liên quan đến việc ký Hợp đồng thuê. Điều này cũng được ông C thừa nhận trong Đơn xin được có tên trong danh sách hợp đồng thuê nhà do ông Phạm Hồng C và bà Diệp Thị R ký ngày 21/5/2003 gửi đến Công ty Q.

[2.8] Ngoài trường hợp của ông C, hồ sơ thể hiện, Công ty Q còn nhận được đơn của ông Phạm Minh S (là anh em ruột của ông C) với nội dung, cụ C1 có 09 người con và ông S là một trong những người đồng thừa kế căn nhà nhưng quyết định của Sở Xây dựng phân chia nhà cho 04 người con là Hiền T3, Chí M1, Thanh

M, T mà không chia phần cho những người con khác là không đúng. Về vấn đề này, Công ty cũng đã trả lời cho ông S biết rằng ông (hoặc các người con khác của cụ C1) không thuộc đối tượng được giải quyết ký hợp đồng thuê và bán nhà theo Nghị định 61/CP đối với căn nhà trên vì từ trước đến nay không cư ngụ và không có hộ khẩu thường trú tại đây.

[2.9] Như vậy, sau khi cụ C1 và vợ là cụ T5 chết, cơ quan chức năng đã xem xét lại quyền thuê nhà, đã giải quyết cho những người con của cụ C1, cụ T5 được ký hợp đồng thuê với điều kiện người ký hợp đồng thuê phải đang cư ngụ, có hộ khẩu thường trú tại nhà ký hợp đồng thuê và chưa từng sở hữu căn nhà nào khác. Mặc dù ông Phạm Hồng C và vợ cùng 02 con đã tạm trú tại nhà D N, Quận C từ năm 1992 và có hộ khẩu tại đây vào năm 1998 nhưng trên thực tế, ông C đã được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở, được sở hữu nhà và sử dụng đất ở tại địa chỉ số E đường N, phường Đ, Quận A vào tháng 7/1998 trước khi chuyển hộ khẩu gia đình vào hộ ông Phạm Hiền T3 vào tháng 12/1998. Đối chiếu với các quy định nêu trên, ông C không đủ điều kiện để được thuê nhà. Do đó, việc Công ty ký hợp đồng thuê nhà lại với 04 người con của cụ C1, cụ T5 và không giải quyết đơn xin được có tên trong danh sách hợp đồng thuê nhà số D Đường N, Phường B, Quận C vào ngày 21/05/2003 của ông Phạm Hồng C là có căn cứ. Do đó, ông C yêu cầu được thừa kế quyền thuê nhà là không có cơ sở chấp nhận.

[2.10] Sau khi Sở Xây dựng có Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN ngày 21/11/2006 về việc ngăn chia nhà số D đường N, Phường B, Quận C thì phần diện tích nhà bà M được thuê có một phần diện tích ông C sử dụng nên ngày 05/4/2007, ông Phạm Hồng C có Đơn khiếu nại một phần Quyết định số 4652/QĐ-SXD-QLN ngày 21/11/2006 của Sở Xây dựng liên quan đến phần diện tích do hộ bà Phạm Thị Thanh M sử dụng và kiến nghị được xem xét mua theo giá thị trường đối với phần diện tích hộ ông C đang thực tế sử dụng tại nhà trên.

[2.11] Ngày 28/8/2007, Công ty có Công văn số 7526/QLKDN-BQLN trả lời khiếu nại của ông Phạm Hồng C với nội dung không có cơ sở tách riêng phần diện tích sử dụng của ông C ra khỏi phần diện tích sử dụng chung với bà M để bán theo cơ chế giá thị trường.

[2.12] Như vậy, việc ông C được gia đình cho vào sử dụng phần diện tích tự xây không phép và việc bà M có cam kết sau khi mua hóa giá xong vẫn tiếp tục cho gia đình ông C ở và nếu có việc bà R hùn tiền mua nhà với bà M là quan hệ nội bộ gia đình giữa gia đình ông C và bà M, không phải là cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông C hủy một phần thuê, mua nhà và hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà M.

[2.13] Bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất hợp pháp nên bà M có quyền định đoạt tài sản của mình. Cụ thể, bà M đã bán phần sở hữu của mình cho ông T, bà P1. Hợp đồng mua bán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, bên bán xác định đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho bên mua nên toàn bộ diện tích nhà, đất thuộc sở hữu của bà P1, ông T theo quy định tại Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014.

Do ông C không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp của mình nên yêu cầu phản tố của bị đơn là bà P1, ông T được công nhận hợp đồng mua bán nhà với bà M và buộc ông C phải trả lại nhà, đất cho đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.14] Trên phần đất ông T, bà P1 nhận chuyển nhượng từ bà M có tồn tại căn nhà diện tích 37,09m² do ông C, bà R xây dựng không phép. Theo định giá, căn nhà này có giá trị là 106.262.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà R không yêu cầu Tòa án giải quyết giá trị tài sản này nên Tòa không xem xét.

[2.15] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P1, ông T đồng ý hỗ trợ ông C, bà R trong việc di dời nhà số tiền là 500.000.000 đồng; bà M đồng ý hỗ trợ ông C, bà R trong việc di dời nhà số tiền là 200.000.000 đồng. Xét thấy, việc hỗ trợ của bà P1, ông T, bà M là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên ghi nhận.

Thời gian để gia đình ông C di dời là 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.16] Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông C, ông T3 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì khác nên không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật;

[3] Các ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C không phù hợp với các nhận định trên nên không được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C, ông T3 phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hồng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hiền T3; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1018/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Hồng C, ông Phạm Hiền T3 được miễn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Thị Thụy Vũ

Nguyễn Thị Cúc