TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 387/2025/DS-PT Ngày 22 - 9 - 2025 V/v Đòi lại tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 526/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc *"Đòi lại tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền khác gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 965/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 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 810/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Trần Dương H, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2/. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Hoàng Trí D, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: A B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền số 26539, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2016 tại Phòng C1).

+ Ông Hoàng Đại L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: E B N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền số 004240 ngày 15/4/2021 tại Văn phòng C2).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Lê Thành T - Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Luật sư Võ Thị Mỹ H2 - Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Luật sư Tạ Quốc D1 - Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Luật sư Nguyễn Quốc L1 - Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt)

- Bị đơn:

1/. Ông Trần Tất H3, sinh năm 1949, chết năm 2020.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H3:

1.1/. Ông Trần Văn N, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

1.2/. Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

1.3/. Bà Trần Kim D2, sinh năm 1982 (có mặt)

1.4/. Bà Trần Thị P, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà L2: Bà Trần Kim D2, sinh năm 1982; Địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

1.5/. Bà Trần Ngọc P1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Bà Trần Thị C, sinh năm 1954. Địa chỉ: B V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt)

2/. Bà Trần Thị P, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Kim D2 sinh năm 1982 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông H3:

Luật sư Phạm Công H4 – Công ty L5 và cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Luật sư Khưu Mỹ V – Công ty L5 và cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Trần Văn N, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

2/. Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

3/. Bà Trần Kim D2, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà L2: Bà Trần Kim D2, sinh năm 1982 (có mặt)

3/. Bà Trần Ngọc P1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Bà Trần Thị C, sinh năm 1954 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: B V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

4/. Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Địa chỉ: H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

- ***Người kháng cáo:*** Ông Trần Dương H, bà Trần Thị H1 – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05/9/2016; Bản tự khai ngày 10/11/2016; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 3/5/2017 nguyên đơn ông Trần Dương H; Bản tự khai của 7/11/2016 của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hoàng Trí D, văn bản trình bày ý kiến ngày 09/5/2024 của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hoàng Đại L trình bày như sau:

Cha mẹ ông H là ông Trần Dương V1 (chết năm 1986) và bà Đỗ Thị X (chết năm 2004) sinh thời có tạo lập được căn nhà B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cha mẹ ông H có tất cả 7 người con như sau: Trần Thị H1, sinh năm 1946, Cư trú: A D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Trần Thị Tuyết M (T), sinh năm 1950, Cư trú: 9411 DOWNING, WESTMINSTER, CA.92683/USA; Trần Dương H, sinh năm: 1946, Cư trú: A D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Trần Thị H5, sinh năm 1954, Cư trú: 1517 N New Hope S #67. Santa Anna, mã Zip 92703; Trần Dương Đ, sinh năm 1957, Cư trú: AM OBENGRABEN 1,42399, WUPPERTAL, ĐỨC; Trần Thị H6 (Trần Hiệp H7), sinh năm 1958, Cư trú: 9411 DOWNING, WESTMINSTER, CA.92683/USA; Trần Thị Ngọc H8, sinh năm: 1960, Cư trú: 9411 DOWNING, WESTMINSTER, CA.92683/USA.

Nguồn gốc nhà đất số B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên trước đây do ông Trần Dương V1 (chết năm 1986) và bà Đỗ Thị X (chết năm 2004) đứng tên chủ sở hữu.

Năm 1980, ông Trần Dương V1 lập "Giấy bán nhà ngày 04/01/1980" để bán căn nhà 26 Diên Hồng cho ông Trần Tất H3 với giá bán ghi nhận là "Sáu ngàn đồng bạc (6.000đ). Tuy nhiên, tại Xác nhận số 06/BTC-80 ký ngày 15/01/1980) do Ban cải tạo Quận B không đồng ý cho ông V1 bán nhà nên đã xác nhận như sau: *"Trong biên bản xử lý các hộ kinh doanh ngành vàng bạc, Hội đồng xử lý của quận cũng đã kết luận trưng mua vàng bạc thanh lý 2 căn nhà số A và 26 Diên Hồng".* Như vậy, theo chính sách thì ông Trần Dương V1 không có quyền bán 2 căn nhà nói trên (12-26). Mặc dù 2 căn nhà nói trên là quyền sở hữu của ông V1. Do việc bán nhà không được cơ quan có thẩm quyền lúc bấy giờ ký duyệt nên ông Trần Tất H3 không giao tiền mua bán nhà cho vợ chồng ông Trần

Dương V1, do đó việc mua bán nhà không xảy ra. Vợ chồng ông Trần Dương V1 vẫn đứng tên chủ sở hữu nhà đất 26 Diên Hồng.

Ngày 29/5/1980, ông Trần Dương V1 và bà Đỗ Thị X lập Giấy uỷ quyền cho ông Trần Tất H3 có nội dung: *"được quyền ở căn nhà nói trên để quét dọn và thờ cúng ông bà tổ tiên những ngày giỗ, ngày tết và cấp dưỡng vợ chồng tôi lúc tuổi già và không được sang nhượng cho người khác",* có xác nhận của Ban xây dựng nhà đất quận B ngày 9/6/1983.

Năm 1986, ông Trần Dương V1 chết, không để lại di chúc.

Năm 1993, bà Đỗ Thị X tiếp tục lập "Giấy uỷ quyền ký ngày 16/7/1993" nội dung *"uỷ quyền cho ông Trần Tất H3 giải quyết giấy tờ, thủ tục về nhà cửa nói trên".* Thời điểm lập uỷ quyền, bà Đỗ Thị X đang cư trú, trực tiếp sử dụng và quản lý nhà số B D.

Như vậy, "Giấy bán nhà ngày 04/01/1980" không làm phát sinh hiệu lực vì sau đó ông Trần Dương V1 và bà Đỗ Thị X vẫn được Cơ quan nhà nước xác định là chủ sở hữu hợp pháp nhà số B D.

Do đó, vợ chồng ông V1 lập "Giấy uỷ quyền ngày 29/5/1980" và Giấy uỷ quyền ngày 16/7/1993 để ông H3 được quản lý, quét dọn và giải quyết các thủ tục giấy tờ liên quan đến nhà 26 Diên Hồng.

Tuy nhiên, thông qua giấy uỷ quyền ngày 16/7/1993, ông H3 đã khai báo là nhà số B D thuộc diện vắng chủ để xin ký hợp đồng thuê và sau đó xin mua hoá giá nhà. Năm 1999, ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P được UBND Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8288/99 do UBND Thành phố H cấp ngày 20/7/1999 (sau đây gọi là " Giấy chứng nhận").

Thời điểm vợ chồng ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P được cấp giấy chứng nhận nhà số B D, do bà Đỗ Thị X đã già yếu, các con đang ở nước ngoài nên không thể phát hiện ra sự việc. Năm 2014, do có nhu cầu về chỗ ở nên những người thừa kế của ông Trần Dương V1 và bà Đỗ Thị X có thông báo cho gia đình ông Trần Tất H3 về việc sẽ lấy lại nhà 26 Diên Hồng. Ngày 06/11/2014, những người con của ông V1, bà X có lập Vi bằng số 230/2014 để thông báo cho gia đình ông H3 biết là nguyên đơn sẽ đòi lại căn nhà 26 D. Do những người trong gia đình ông Trần Tất H3 không hợp tác nên những người thừa kế của ông V1, bà X đã tiến hành làm đơn khởi kiện đòi tài sản.

Cho đến nay, gia đình ông H3 vẫn cố tình trì hoãn nhằm chiếm đoạt tài sản của cha mẹ ông H. Nguyên đơn được biết hiện nay nhà đất số B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sô 8288/99 ngày 20/7/1999 cho ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P. Nhận thấy, việc cấp giấy chứng nhận nhận này không có căn cứ vì bị đơn đã không trung thực trong việc cung cấp chứng cứ là giấy bán nhà ngày 04 tháng 01 năm 1980 không có phần xác nhận (mặt sau) số 06/BCT-80 ngày 15 tháng 01 năm 1980 của Trưởng ban cải tạo quận B. Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8288/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/7/1999 cho ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P trả lại tài sản là nhà, đất số B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn cung cấp chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T2 xác định tài sản tranh chấp có giá trị 12.408.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 10/11/2026 của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tất H3 là bà Trần Thị Thu V2 và tại Bản trình bày ý kiến, bà Trần Kim D2 — đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P trình bày:

Nguồn gốc của căn nhà số B D, Phường A, quận B là của ông Trần Dương V1. Năm 1963, ông Trần Tất H3 làm thợ tại nhà của ông Trần Dương V1 (lúc đó ông Trần Dương V1 có mở một tiệm vàng tại số B D, Phường A, quận B). Sau ngày miền N được giải phóng, ông H3 vẫn làm thợ cho ông V1.

Ngày 24/5/1978, UBND quận B đã ra Quyết định số 1228/QĐ.UB.78 về việc tiếp nhận nhà số B D, Phường A, quận B có nội dung: *"Điều 1: Nay tiếp nhận căn nhà số B D - Phường A- do chủ hộ Trần Dương V1 - diện tư sản chuyển sang sản xuất".*

Ngày 26/5/1978, Phòng quản lý nhà đất và công trình công cộng (QLNĐ và CTCC) tiến hành giao nhận tài sản là căn nhà số B đường D, có Biên bản bàn giao nhà ngày 26/5/1978.

Ngày 01/01/1980, ông V1 làm đơn xin giải tỏa hộ tư sản, có nội dung: *"Tôi ký tên dưới đây là Trần Dương V1... Nguyên ngày 14/7/1978 hộ tôi bị kiểm tra hành chánh và sau thời gian cứu xét giải tỏa về thành phần hộ tôi đã được quyết định của Ủy ban nhân dân Quận C3 ở lại thành phố. Tôi đã thành lập tổ sản xuất mì sợi gia công cho nhà nước để phục vụ đồng bào cơ sở chăn nuôi của Quận*

này. Nay tôi tuổi già yếu hết sức lao động xin Ủy ban chấp thuận cho hộ tôi xin giải tỏa căn nhà nói trên".

Ngày 04/01/1980, ông Trần Dương V1 và bà Đỗ Thị Xuân L3 "Giấy bán nhà" để bán lại căn nhà số B D, quận B cho ông Trần Tất H3 và được U, quận B xác nhận, có nội dung: *"Người bán: Trần Dương V1 và Đỗ Thị X... Bằng tờ này tôi thỏa thuận bán đứt căn nhà số B đường D...với số tiền sáu ngàn đồng bạc chẵn (6.000đ)...người mua: ông Trần Tất H3... ".* Tại Giấy bán nhà có ghi nội dung ông Trần Dương V1 đã nhận đủ tiền của ông Trần Tất H3: *"Số tiền trên tôi đã nhận đủ của ông, bà Trần Tất H3 và bằng lòng trao ngay căn nhà cho ông bà Trần Tất H3 sử dụng... ".* Cùng ngày ngày 04/01/1980, ông Trần Tất H3 có Đơn xin mua nhà số B đường D gửi UBND quận B, tại đơn này có xác nhận của UBND quận B.

Ngày 15/01/1980, Ban cải tạo Công thương nghiệp - Tư bản - Tư doanh quận B có "Xác nhận số 06/BCT-80" với nội dung: *"Hộ Trần Dương V1 là tư sản thương nghiệp ta đã kết luận trong đợt 23/3/1978 là thanh lý nhà chuyển hộ Trần Dương V1 đi sản xuất ngoài Thành phố. Như khi xem xét thì hộ Trần Dương V1 thuộc diện gia đình có công với CM sau đó ban chỉ đạo nhất trí cho phép hộ Trần Dương V1 được chuyển sang sản xuất tại thành phố và thanh lý 2 căn nhà số A và số B đường D, chỉ trừ một căn số 39 Ngô Nhơn T1 là tạm để cho Trần Dương V1 cư* ngụ...Như vậy theo chính sách thì ông Trần Dương V1 không có quyền bán 02 căn nhà nói trên (12-26). Mặc dù 2 căn nhà nói trên là quyền sở hữu của ông.

Chính vì kết luận này nên việc mua bán căn nhà số B D giữa ông V1, bà X và ông H3 không được chấp nhận về mặt pháp lý. Do ông V1 đã bán nhà cho ông H3, đã nhận đủ tiền và giao nhà cho ông H3 cư trú nên ngày 29/5/1980, ông V1, bà X phải hợp thức hóa cho ông H3 được nhận nhà bằng cách lập giấy ủy quyền cho ông H3 được ở lại căn nhà trên cùng với gia đình, với nội dung: *"Nguyên vợ chồng tôi có tạo lập một căn...mang số B đường D Quận B... Vì lý do tuổi già sức yếu Vợ chồng là Trần Dương V1 và Đỗ Thị X, đồng ưng thuận cho ủy quyền cho cháu tôi là Trần Tất H3... Hiện cư ngụ tại số B Đường D Quận B. Nay cháu tôi được ủy quyền ở căn nhà nói trên...và không được sang nhượng cho người khác... ".* Chữ ký tên của ông V1, bà X tại Giấy ủy quyền này được xác nhận của U, quận B ngày 31/5/1980 và xác nhận của Ban xây dựng nhà đất và công trình công cộng ngày 09/6/1983.

Ngày 10/9/1993, UBND quận B lập tờ trình số 127/TT-UB *"Đề nghị: UBND thành phố ra quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với nhà số B*

D”. Đến năm 1996, Nhà nước đã hoàn tất thủ tục đưa căn nhà số B D vào diện được nhà nước quản lý và giao cho Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B ký Hợp đồng thuê nhà với ông H3. Ngày 31/8/1996, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B và ông Trần Tất H3 đã ký kết Hợp đồng số 2025 với nội dung cho ông H3 thuê căn nhà số B D với giá 488.300 đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 60 tháng (có hóa đơn thu tiền cho thuê nhà)

Ngày 02/11/1996, UBND Thành phố H đã ban hành Quyết định số 73813 về việc xác lập quyền sở hữu của nhà nước với nội dung: *“xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà số B D, phường A, Quận B...Giao Sở Nhà Đất Thành phố tổ chức thực hiện quản lý nhà nêu trên theo quy định”*. Ngày 16/12/1996, UBND quận B đã ban hành Quyết định số 733/QĐ.UB về việc hợp thức sử dụng căn nhà số B D với nội dung: *“Nay hợp thức hóa sử dụng nhà số B D, Phường A, Quận B cho ông (bà) Trần Tất H3... Lý do: Nhà ông Trần Tất H3 mua của ông Trần Dương V1 thuộc diện TSTN nhà nước quản lý. Ông H3 ký HĐ thuê với C4 và PTN”*.

Ngày 18/11/1995, sau khi UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 7805/QĐ-UB/QLĐT về việc ban hành Quy trình thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Quyết định số 7805 và quy định pháp luật có liên quan, ông H3 đã thực hiện thủ tục mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước căn nhà số B D. Năm 1999, gia đình ông H3 được nhà nước cho mua nhà theo thủ tục hóa giá nhà. Theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 699/HĐ.MBNƠ.1 ngày 06/5/1999. Ngày 28/5/1999, UBND quận B và ông H3 và bà P tiến hành ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 630/BB.TTHĐ có nội dung: “*Hôm nay ngày 28 tháng 5 năm 1999... Đại diện bên bán là Ông: Ngô Ngọc B... Đại diện bên mua là Ông (bà): Trần Tất H3... Nay bên bán và bên mua nhà ở đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở nêu trên... Bên bán nhà ở thực hiện tiếp các thủ tục để trình UBND Thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên mua nhà theo quy định...”.* Sau đó, UBND quận B tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông H3.

Ngày 19/6/1999, Hội đồng bán nhà ở quận B có Tờ trình số 13/TTGCN-HĐBNƠ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P, địa chỉ số B D, Phường A, quận B. Đến ngày 20/7/1999 gia đình ông H3 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số B D, Phường A, quận B (giấy chứng nhận số 8288/99 ngày 20/7/1999) với đặc điểm là đất ở có diện tích 79,5m^2 diện tích xây dựng là 288,94m^2 kết cấu tường gạch mái BTCT + tole, sàn BTCT số tầng 4 tầng.

Như vậy, căn nhà số B D, Phường A, quận B đã được xác lập sở hữu nhà nước và gia đình ông H3 bà P đã mua lại từ nhà nước. Việc mua nhà ở được thực hiện đúng quy định pháp luật theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP; Quyết định số 7805. Do đó, phía nguyên đơn không có căn cứ để đòi lại căn nhà này vì đây là tài sản thuộc sở hữu nhà nước, không phải di sản thừa kế của bất kỳ cá nhân nào.

Hơn nữa, ông H3 và bà P đã phải bỏ tiền mua 02 lần đối với căn nhà số B D này, lần đầu ông H3 và bà P mua của ông V1, bà X với số tiền 6.000 đồng (Sáu ngàn đồng chẵn), lần thứ hai mua của nhà nước với số tiền 274.657.405 (Hai trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm lẻ năm) đồng. Việc mua bán căn nhà số B D, Phường A, quận B giữa đại diện Ủy ban nhân dân Thành phố H và ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P là đúng quy định pháp luật nên ông H3, bà P được toàn quyền sở hữu căn nhà này.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu đòi lại căn nhà số B D, Phường A, quận B là trái quy định pháp luật vì căn nhà này đã được xác lập sở hữu nhà nước và tại Điều 4 Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị quy định: *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất ở mà trước đây Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng do việc thực hiện chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam"* nên việc nguyên đơn khởi kiện đòi căn nhà là không có cơ sở. Căn nhà phía ông H3 mua thuộc sở hữu của nhà nước, ông H3 không mua bán hay thuê mượn với bên ông V1, bà X căn nhà số B D, Phường A, quận B nên bị đơn không đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn bất kỳ khoản tiền nào. Đề nghị Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Tất H3 phải trả cho ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1 căn nhà B D, phường A, quận B.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8288/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/7/1999 cho ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P. Bị đơn không có ý kiến đối với

chứng thư thẩm định giá số 353/2024/013/CT-SGL của Công ty TNHH MTV T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố H: Tòa án đã ban hành thông báo ngày 19/12/2023 về việc đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Thành phố H tham gia tố tụng và đã tiến hành triệu tập Ủy ban nhân dân Thành phố H tham gia các buổi công khai chứng cứ hòa giải và xét xử nhưng đại diện Ủy ban không có mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Kim D2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N, bà Trần Thị Kim L2 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tất H3 và đại diện của bà Trần Thị P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc P1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị C trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tất H3 và đại diện của bà Trần Thị P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 965/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 luật Đất đai năm 2003; Điểm h Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP; Quyết định số 7805; Nghị quyết 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P trả lại tài sản là nhà đất số B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8288/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/7/1999 cho ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/12/2024, nguyên đơn ông Trần Dương H, bà Trần Thị H1 do ông Hoàng Đại L đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Dương H, bà Trần Thị H1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn nhà 26 Diên Hồng có nguồn gốc của nguyên đơn, năm 1976 có chính sách xác lập tư sản thương nghiệp, căn nhà này thuộc diện xác lập, đến năm 1980, Nhà nước đã ra Quyết định 06 đã trả lại căn nhà này cho ông H. Trước năm 1980, ông H cho ông H3 ở vì ông H3 là cháu và là thợ làm tiệm bạc của ông H nên giao cho ông H3 quản lý trông coi, thờ cúng, có lập ủy quyền năm 1980, ghi rõ ông H3 phải quét dọn căn nhà và thờ cúng. Lợi dụng việc được quản lý, sử dụng, không có ủy quyền định đoạt, ông H3 đã kê khai gian dối tại cơ quan nhà nước, theo tờ trình không đề ngày tháng năm của UBND quận B căn cứ Công văn 1288 xác định ông H3 mua nhà của ông V1 là không đúng; Quyết định 733 ngày 16/12/1996 của UBND quận B cũng xác nhận nội dung này là trái pháp luật. Hồ sơ mua hóa giá của ông H3 thể hiện ông H3 mua hóa giá theo diện thuê trả tiền hàng tháng là không đúng vì năm 1993 bà X vẫn còn làm ủy quyền cho ông H3 thì Nhà nước không thể thu tiền thuê từ năm 1980 được, nếu đã bán thì đến năm 1993 không cần làm ủy quyền nữa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Tất H3 là ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị Kim L2 trình bày không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nhà tranh chấp đã không còn sở hữu của ông Trần Dương V1 từ thời điểm nhà nước xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà tranh chấp, các giao dịch trước đó đều không có giá trị, sau đó ông H3 mua hóa giá căn nhà này của Nhà nước theo đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với đơn tố cáo của nguyên đơn cho rằng Thẩm phán cấp sơ thẩm có hành vi xâm phạm hoạt động tư pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chuyển đơn tố cáo sang Cơ quan điều tra Viện kiểm sát tối cao để xem xét theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Dương H, bà Trần Thị H1 trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, một số đương sự xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận nguồn gốc nhà đất số B D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Trần Dương V1 (chết năm 1986) và bà Đỗ Thị X (chết năm 2004) đứng tên chủ sở hữu từ trước năm 1975.

Ngày 24/5/1978, UBND quận B đã ban hành Quyết định số 1228/QĐ.UB.78 về việc tiếp nhận nhà số B D, Phường A, quận B có nội dung: *"Điều 1: Nay tiếp nhận căn nhà số B D - Phường A - do chủ hộ Trần Dương V1 - diện tư sản chuyển sang sản xuất".* Ngày 26/5/1978, Phòng quản lý nhà đất và công trình công cộng tiến hành giao nhận tài sản là căn nhà số B đường D, theo Biên bản bàn giao nhà ngày 26/5/1978. Ngày 01/01/1980, ông Trần Dương V1 làm đơn xin giải tỏa hộ tư sản, có nội dung: *"Tôi ký tên dưới đây là Trần Dương V1... Nguyên ngày 14/7/1978 hộ tôi bị kiểm tra hành chánh và sau thời gian cứu xét giải tỏa về thành phần hộ tôi đã được quyết định của Ủy ban nhân dân Quận C3 ở lại thành phố. Tôi đã thành lập tổ sản xuất mì sợi gia công cho nhà nước để*

phục vụ đồng bào cơ sở chăn nuôi của Quận này. Nay tôi tuổi già yếu hết sức lao động xin ủy ban chấp thuận cho hộ tôi xin giải tỏa căn nhà nói trên". Ngày 04/01/1980, ông Trần Dương V1 và bà Đỗ Thị Xuân L3 "Giấy bán nhà" để bán lại căn nhà số B D, quận B cho ông Trần Tất H3 và được U quận B xác nhận. Tại Giấy bán nhà có ghi nội dung ông Trần Dương V1 đã nhận đủ tiền của ông Trần Tất H3. Cùng ngày 04/01/1980, ông Trần Tất H3 có Đơn xin mua nhà số B đường D gửi UBND quận B, có xác nhận của UBND quận B. Tuy nhiên, đến ngày 15/01/1980, Ban cải tạo Công thương nghiệp - Tư bản - Tư doanh quận B có Xác nhận số 06/BCT-80 xác định theo quy định của cơ quan có thẩm quyền hộ ông V1, bà X không có quyền bán căn nhà này. Do việc mua bán căn nhà số B D giữa ông V1, bà X và ông H3 không được chấp nhận về mặt pháp lý nên ngày 29/5/1980 ông V1, bà X đã hợp thức hóa cho ông H3 được nhận nhà bằng cách lập giấy ủy quyền cho ông H3 được ở lại căn nhà trên cùng với gia đình.

Như vậy, có căn cứ xác định vì ông V1, bà X đã bán nhà cho ông H3, đã nhận đủ tiền và giao nhà cho ông H3 sử dụng. Nguyên đơn cho rằng ông H3 chỉ được ông V1, bà X ủy quyền quản lý nhà, thực hiện các thủ tục pháp lý; căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu, định đoạt của ông V1, bà X là không có cơ sở.

Mặt khác, ngày 10/9/1993, UBND quận B lập Tờ Trình số 127/TT-UB có nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H ra quyết định xác lập sở hữu nhà nước đối với nhà số B D. Ngày 31/8/1996, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B và ông Trần Tất H3 đã ký kết Hợp đồng số 2025 với nội dung cho ông H3 thuê căn nhà số B D giá thuê 488.300 đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 60 tháng (có hóa đơn thu tiền cho thuê nhà). Ngày 02/11/1996, UBND Thành phố H đã ban hành Quyết định số 73813/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu của nhà nước đối với nhà số B D. Ngày 16/12/1996, UBND quận B đã ban hành Quyết định số 733/QĐ.UB về việc Hợp thức sử dụng căn nhà số B D cho ông Trần Tất H3. Ngày 22/03/1999, Ủy ban nhân dân quận B có Tờ trình số 13/TT-QĐB-HĐBNƠ về duyệt giá ký quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà B D. Ngày 19/4/1999, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 640/QĐ-UB về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà B D. Ngày 06/5/1999, ông H3, bà P ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên. Ngày 28/5/1999, UBND quận B và ông H3 và bà P ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 630/BB.TTHĐ có nội dung bên bán thực hiện các thủ tục trình UBND thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên mua nhà theo quy định. Trên cơ sở tờ trình của Hội đồng bán nhà

ở quận B, ngày 20/7/1999, gia đình ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 26 Diên Hồng.

Xét thấy, kể từ thời điểm năm 1996, căn nhà đã được xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 73813/QĐ-UB. Gia đình ông H3, bà P đã ký Hợp đồng thuê nhà sau đó mua lại từ nhà nước. Việc mua nhà ở được thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP. Ông Trần Tất H3 và bà Trần Thị P đã được xác lập quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà đất số B D. Tại Điều 4 Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 quy định: *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất ở mà trước đây Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng do việc thực hiện chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.* Do đó, nguyên đơn ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1 là người thừa kế của ông Trần Dương V1, bà Đỗ Thị X khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Tất H3, bà Trần Thị P trả lại nhà đất số B D và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông H3, bà P là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; kháng cáo của ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1 không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn tố cáo cho rằng Thẩm phán chủ tọa cấp sơ thẩm có hành vi xâm phạm hoạt động tư pháp. Xét thấy, nội dung tố cáo này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử; hơn nữa, như phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, nên việc tố cáo của nguyên đơn không ảnh hưởng đến bản chất giải quyết vụ án, do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Nguyên đơn có quyền tố cáo đến Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H, bà H1 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 luật Đất đai năm 2003; Điểm h Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 965/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Dương H và bà Trần Thị H1 được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP. HS 24b.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng