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: 663/2024/DS-PT
Ngày 21-8-2024.
V/v Đòi nhà cho ở nhờ; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng – Kiểm sát viên cao cấp.

Vào các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Đòi nhà cho ở nhờ, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2370/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1955; địa chỉ: D đường H, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

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

1. Bà Trương Thị H1, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trương Thị H1, Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt ngày 14-8, vắng mặt ngày 21-8)

2. Bà Đặng Thị Thúy H2, Luật sư thuộc Công ty L2 và Cộng sự. (có mặt ngày 14-8, vắng mặt ngày 21-8)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953; địa chỉ: D đường H, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt ngày 14-8, có mặt ngày 21-8)

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Ông Vương Đình T, sinh năm 1980; địa chỉ: Tòa nhà L, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Trần Quốc B, Luật sư thuộc Công ty L3. (có mặt ngày 14-8, vắng mặt ngày 21-8)

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

3.1. Bà Bùi Ngọc T1, sinh năm 1960; địa chỉ: D đường H, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt ngày 14-8, có mặt ngày 21-8)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Vương Đình T, sinh năm 1980; địa chỉ: Tòa nhà L, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021). (có mặt)

3.2. Chị Bùi Ngọc H3, sinh năm 1988; (có mặt)

3.3. Chị Trần Thúy H4, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.4. Chị Nguyễn Kim N, sinh năm 1999; (có mặt ngày 14-8, vắng mặt ngày 21-8)

3.5. Anh Đặng Trân Tấn P, sinh năm 1990; (có mặt)

3.6. Anh Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1974; (vắng mặt ngày 14-8, có mặt ngày 21-8)

3.7. Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1971; (vắng mặt ngày 14-8, có mặt ngày 21-8)

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2 và anh V: Ông Vương Đình T, sinh năm 1980; địa chỉ: Tòa nhà L, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.8. Trẻ Nguyễn Phú Q, sinh ngày 10/5/2006 và trẻ Nguyễn Phú H5, sinh ngày 07/02/2012 (con của chị Trần Thúy H4).

3.9. Trẻ Nguyễn Kim N1, sinh ngày 08/4/2009 và trẻ Nguyễn Thành Đ, sinh ngày 01/01/2013 (con của anh Nguyễn Quốc V).

3.10. Trẻ Nguyễn Thành S, sinh ngày 24/4/2011 (con của anh Nguyễn Quốc T2).

3.11. Trẻ Nguyễn Ngọc Trà M1, sinh ngày 03/10/2020 (con của chị Bùi Ngọc H3)

Cùng địa chỉ: D đường H, Phường B, Quận F, Tp ..

3.12. Ủy ban Nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y – Chuyên viên Phòng T5. (có mặt ngày 14-8, vắng mặt ngày 21-8)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953, là bị đơn. Bà Bùi Ngọc T1, sinh năm 1960; anh Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1974; anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1971; chị Nguyễn Kim N, sinh năm 1999; trẻ Nguyễn Kim N1, trẻ

Nguyễn Thành Đ (do anh V làm người đại diện) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Bùi Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số D đường H, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà đất 40 Hậu Giang) do cụ Bùi Văn K và cụ Khâu Thị G (cha mẹ bà H) đứng tên hợp đồng thuê nhà của tư nhân từ năm 1945. Đến năm 1975, nhà đất 40 Hậu Giang do Nhà nước quản lý thuộc diện cải tạo cho thuê. Khi cha mẹ B1 còn sống, Bà ở cùng cha mẹ và 02 con gái tại nhà đất 40 Hậu Giang, còn gia đình bà Nguyễn Thị M (chị dâu của bà H) ở tại căn nhà 55 Hậu Giang. Ngày 07/02/1991, cụ K chết. Sau đó, bà M đòi về ở tại nhà đất 40 Hậu Giang nhưng cụ G không đồng ý (thể hiện tại Biên bản làm việc tranh chấp thừa kế của cha ngày 02/6/1991 tại Ủy ban nhân dân (UBND) Phường B, Quận F).

Năm 1993, cụ G chết. Bà sửa chữa nhà đất 40 Hậu Giang (thay mái ngói bằng mái tôn), sau đó, bà M dọn về ở. Năm 1995, Bà trực tiếp ký hợp đồng thuê với Nhà nước theo Hợp đồng số 1683 ngày 22/9/1995 của Phòng Quản lý đô thị Quận F. Khi nhà nước hóa giá nhà thì Bà có thông báo cho bà M, bà T1 và các thành viên trong nhà biết. Ngày 05/01/2007, các bên ký Giấy ưng thuận về việc hóa giá nhà. Khi có giấy thông báo về việc hóa giá nhà mọi người trong nhà đều biết nhưng bà M, bà T1 nói không có tiền nên không đóng góp vào việc mua nhà hóa giá. Vì vậy, căn cứ vào Giấy ưng thuận ngày 05/01/2007, Bà đã thực hiện hoàn tất các thủ tục hóa giá nhà. Tất cả chi phí liên quan đến việc thuê nhà và hóa giá nhà đất 40 Hậu Giang đều do B1 bỏ ra (theo Giấy nộp tiền vào kho bạc Nhà nước số C-02/NS ngày 28/9/2007) nên Bà đã được F cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1710/2007/GCN ngày 19/12/2007.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, mặc dù nhà có diện tích nhỏ nhưng Bà vẫn cho bà M (cùng các con là Nguyễn Quốc T2, Nguyễn Quốc V và các cháu là Nguyễn Kim N1, Nguyễn Kim N, Nguyễn Thành S, Nguyễn Thành Đ và vợ của V là Phạm Thị P1) và bà Bùi Ngọc T1 (cùng con là Nguyễn Trân Tấn P2) ở nhờ cho đến nay. Quá trình sống chung, gia đình bà M và bà T1 chiếm dụng gần như toàn bộ diện tích căn nhà, thường xuyên xảy ra mâu thuẫn với gia đình Bà, làm rối loạn trật tự gia đình. Chính quyền địa phương đã nhắc nhở nhiều lần nhưng vẫn không khắc phục được. Do đó, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M (cùng các con cháu) và bà T1 (cùng các con cháu) phải rời khỏi nhà và giao trả nhà đất 40 Hậu Giang cho Bà. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà M và bà T1.

Tại Đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Thế P3 (chết năm 1989, anh ruột của bà Bùi Ngọc H), ở chung với bà H tại nhà đất 40 Hậu Giang từ trước năm 1975 đến nay. Nguồn gốc căn nhà này do cụ Bùi Văn K và cụ Khâu Thị G đứng tên hợp đồng thuê của tư

nhân từ năm 1945. Sau năm 1975, nhà đất này thuộc diện cải tạo cho thuê do Nhà nước quản lý. Năm 1990, cụ K đứng tên hợp đồng thuê nhà theo giấy phép sử dụng nhà số 4142 ngày 30/12/1978. Năm 1991, cụ K chết, bà H đại diện gia đình đứng tên ký tiếp hợp đồng thuê nhà. Khi Nhà nước có chính sách mua hóa giá nhà thì ngày 04/12/2006, B1 và bà T1 ký thỏa thuận đồng ý để cho bà H đại diện đứng tên làm hợp đồng thuê nhà, hợp thức hóa nhà và tiền thuế phí đóng cho nhà nước, khi hoàn tất hồ sơ sẽ chia ba.Nhưng không biết bằng cách nào, bà H được F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 1710/2007/GCN ngày 10/12/2007, không có tên của B1 và bà T1 đồng sở hữu. Do đó, Bà không đồng ý với yêu cầu của bà H và có yêu cầu phản tố, hủy Giấy chứng nhận nêu trên, công nhận cho B1 có quyền đồng sở hữu nhà đất 40 Hậu Giang.

Tại Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Bùi Ngọc T1 trình bày:

Bà thống nhất ý kiến với bà Nguyễn Thị M về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất 40 Hậu Giang cũng như việc ký văn bản thỏa thuận thuê nhà đất này giữa Bà với bà M và bà H. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà H nên có yêu cầu độc lập, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 1710/2007/GCN ngày 10/12/2007, công nhận cho Bà có quyền đồng sở hữu nhà đất 40 Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thúy H4 trình bày:

Chị là con của bà Bùi Ngọc H, sinh sống tại nhà Đ Hậu Giang từ khi mới sinh ra. Chị xác định nhà đất tranh chấp là tài sản của bà H. Chị không có yêu cầu trong vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H6 trình bày:

Ông và bà H chung sống như vợ chồng từ năm 1975 đến năm 1989, có 02 con chung là Trần Thúy H4 và Bùi Ngọc H3. Từ năm 1989, ông và bà H không chung sống nữa. Ông xác định nhà đất 40 Hậu Giang là tài sản riêng của bà H. Ông không có tranh chấp gì nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Ngọc H3 trình bày:

Chị là con của bà H và ông H6. Chị sống tại nhà đất 40 Hậu Giang từ khi sinh ra cho đến nay. Chị không có quyền lợi gì tại nhà đất này vì đây là tài sản riêng của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Nguồn gốc nhà đất 40 Hậu Giang thuộc sở hữu Nhà nước (theo Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 06/6/2006 của UBND Thành phố H về xác lập sở hữu toàn dân). Theo Hộ khẩu thường trú số 604812 ngày 10/3/1982 do Công an Q1 cấp, thì những người thường trú tại hộ số 40 Hậu Giang gồm: Bùi Văn K (chủ hộ), Khâu Thị G (vợ), các con (Bùi Ngọc H, Bùi Ngọc T1, Bùi Thế P3, chết năm 1989), con dâu (Nguyễn Thị M) và các cháu (Nguyễn Bích L - đã chuyển đi năm 1990, Nguyễn Bích L1, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Quốc T2, Trần Thúy H4, Bùi Ngọc H3).

Ngày 10/12/1994, U, Quận F ban hành Quyết định số 27/QĐ-UB về giải quyết khiếu nại, theo đó nội dung tại Điều I: Những người có tên sau đây được tiếp tục lưu cư tại căn nhà số D Hậu Giang: Bùi Ngọc H (sinh năm 1955), Bùi Ngọc T1 (sinh năm 1960), Nguyễn Thị M (sinh năm 1949), Nguyễn Bích L1 (sinh năm 1968), Nguyễn Quốc V, Trần Thúy H4 (sinh năm 1984), Bùi Ngọc H3 (sinh năm 1988); Điều II: Bà Bùi Ngọc H trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà với phòng QLĐT Quận 6 theo đúng quy định của pháp luật. Riêng anh Nguyễn Quốc T2 (bộ đội) khi xuất ngũ phải xin phép phòng QLĐT Quận 6 để được lưu cư theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 02/02/1996, Thanh tra Quận F có Quyết định số 06/QĐ-TT về việc giải quyết khiếu nại của bà H, theo đó, tại Điều 1: Công nhận nội dung Quyết định số 27/QĐ-UB ngày 10/12/1994 của U, Quận F.

Ngày 14/7/2003, bà H nộp 8.787.415 đồng tiền thuê nhà từ tháng 08/1994 đến tháng 02/2002 do Công ty D1 thu (hóa đơn thuê nhà ở số A). Ngày 21/11/2006, bà H có giấy cam kết chưa hưởng chính sách nhà ở, đất ở (được U, Quận F xác nhận chữ ký).

Ngày 21/12/2006, Công ty D1 ký Hợp đồng thuê nhà số 724/2006/HĐTN với bà H; diện tích nhà 76,06m^2 (Đ - Các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà gồm: Bùi Ngọc T1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Bích L1, Nguyễn Quốc V, Trần Thúy H4, Bùi Ngọc H3, Nguyễn Quốc T2, Lại Mạnh H7, Đặng Trân Tấn P, Đặng Trân Ngọc D, Lại Cẩm T3 và Nguyễn Phú Q).

Ngày 05/01/2007, các ông bà Bùi Ngọc T1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Bích L1, Nguyễn Quốc V, Trần Thúy H4, Bùi Ngọc H3 có giấy ưng thuận đồng ý cho bà H được đứng tên xin thuê và mua nhà hóa giá nhà đất 40 Hậu Giang theo Nghị định số 61/CP và cam kết không tranh chấp, khiếu nại về nội dung ưng thuận nêu trên, đã được U xác nhận chữ ký ngày 09/01/2007.

Ngày 10/01/2007, bà H có giấy tường trình và cam kết về nội dung: Năm 1980, bà H chung sống với ông Trần Văn H6 nhưng không đăng ký kết hôn, có 02 con chung là Trần Thúy H4 (sinh năm 1984), Bùi Ngọc H3 (sinh năm 1988). Năm 1988, ông H6 bỏ đi và hiện giờ không biết ở đâu (đã được U, Quận F xác nhận chữ ký số 12 ngày 11/01/2007). Ngày 12/01/2007, bà H có đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 14/3/2007, Hội đồng bán nhà ở Quận F có bảng tổng hợp giá trị còn lại của nhà ở và duyệt giá bán nhà ở cho người mua nhà là bà H đối với nhà đất 40 Hậu Giang. Sau đó, Hội đồng bán nhà Quận F có Biên bản xác định giá bán nhà ở số 4076/BB.KT theo Nghị định số 61/CP cho người đang thuê nhà là bà H đối với nhà đất nêu trên. Ngày 08/5/2007, Hội đồng bán nhà Quận F có Tờ trình số 136/TT.HĐBNƠ duyệt giá ký quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho người mua là bà H, với DTĐ ở = DTXD= 59,06m^2; tổng diện tích sử dụng = 72,81m^2 (thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 7-BĐDC2001 P2/Q6). Ngày 24/5/2007, Chủ tịch F ban hành Quyết định số 139/QĐ-UB bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho người mua là bà H (đính kèm Bản vẽ hiện trạng nhà do Phòng Quản lý đô thị xác nhận kiểm tra nội nghiệp ngày 12/3/2007). Ngày 19/9/2007, Công ty D1 ký Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số

297/HĐMBNƠ.1 với bà H và cùng ngày Hội đồng bán nhà Quận F có Phiếu thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 297/PTT.1. Ngày 28/9/2007, bà H đã nộp tiền nhà sở hữu nhà nước nộp một lần theo Phiếu thanh toán 297/PTT.1 ngày 19/9/2007; Chi cục thuế Q2 có giấy xác nhận đã làm thủ tục kê khai lệ phí trước bạ và nộp tiền theo giấy nộp tiền số 046154 và cùng ngày, Giám đốc Công ty D1 ký biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với bên mua là bà Bùi Ngọc H. Ngày 23/10/2007, Hội đồng bán nhà ở Quận F có văn bản số 569/HDBNO chuyển toàn bộ hồ sơ mua bán căn nhà trên đến Phòng T5 giải quyết tiếp hồ sơ theo thẩm quyền. Ngày 10/12/2007, Phòng T5 có Tờ trình số 670/TTr-TNMT gửi F về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đối với hồ sơ mua bán nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994. Căn cứ các giấy tờ nêu trên, ngày 19/12/2007, F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 1710/2007/GCN nhà đất 40 Hậu Giang cho bà H. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng (mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ). Từ những cơ sở pháp lý trên, F khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà H là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc H:

Buộc bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Quốc T2, anh Nguyễn Quốc V, chị Nguyễn Kim N, bà Bùi Ngọc T1, anh Đặng Trân Tấn P cùng các trẻ Nguyễn Kim N1, sinh ngày 08/4/2009 và Nguyễn Thành Đ, sinh ngày 01/01/2013 (con của anh Nguyễn Quốc V) và trẻ Nguyễn Thành S, sinh ngày 24/4/2011 (con của anh Nguyễn Quốc T2) phải di dời khỏi nhà và giao trả nhà tọa lạc tại số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Tp . cho bà H trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Ngọc H hỗ trợ 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Quốc T2, anh Nguyễn Quốc V, chị Nguyễn Kim N cùng các trẻ Nguyễn Kim N1 và Nguyễn Thành Đ (con của anh Nguyễn Quốc V), trẻ Nguyễn Thành S (con của anh Nguyễn Quốc T2).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Ngọc H hỗ trợ 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà Bùi Ngọc T1 và anh Đặng Trân Tấn P cùng trẻ Nguyễn Kim N1, sinh ngày 08/4/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc công nhận bà M là đồng sở hữu cùng bà Bùi Ngọc H đối với nhà đất tọa lạc tại số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Tp .; được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đồng sở hữu, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng tại căn nhà số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Tp ..

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Ngọc T1 về việc công nhận bà T1 là đồng sở hữu cùng bà Bùi Ngọc H đối với nhà đất tọa lạc tại số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Tp .; được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

thực hiện thủ tục đăng ký đồng sở hữu, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng tại căn nhà số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Tp ..

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và yêu cầu độc lập của bà Bùi Ngọc T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1710/2007/GCN ngày 10/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Lần lượt vào các ngày 31/01/2024, 02/02/2024 và 05/02/2024, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Ngọc T1, anh Nguyễn Quốc V, anh Nguyễn Quốc T2, trẻ Nguyễn Kim N1, trẻ Nguyễn Thành Đ (do anh T2 làm người giám hộ) và chị Nguyễn Kim N kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời đề nghị xác định chị Phạm Thị P1 là vợ của anh Nguyễn Quốc V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử trưng cầu giám định chữ ký của những người có tên trong Giấy Ưng Thuận ngày 05/01/2007 vì những người này không thừa nhận chữ ký trong văn bản trên. Trường hợp xác định Giấy Ưng Thuận là không có thật thì việc bà H đứng tên mua nhà hóa giá của Nhà nước là không hợp pháp mà phải căn cứ vào Đơn Thỏa Thuận ngày 04/12/2006 để xác định nhà đất số D Hậu Giang thuộc sở hữu chung của bà H, bà M và bà T4. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà M được sở hữu 1/3 nhà đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Trân Tấn P cho rằng anh không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm vì phải chấp hành biện pháp cai nghiện bắt buộc, nhưng không được tống đạt Bản án sơ thẩm nên không thể làm đơn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà H là người đứng tên ký hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà. Theo Giấy Ưng Thuận ngày 05/01/2007, thì những người được quyền lưu cư tại nhà đất 40 Hậu Giang thống nhất ý kiến để cho bà H được quyền mua nhà, cam kết không tranh chấp. Bà H đã ký hợp đồng mua nhà với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhà quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng

không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có thể làm thay đổi bản chất của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người này, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Ngọc T1, anh Nguyễn Quốc V, anh Nguyễn Quốc T2, trẻ Nguyễn Kim N1, trẻ Nguyễn Thành Đ (do anh T2 làm người đại diện) và chị Nguyễn Kim N làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Đối với trường hợp của anh Đặng Trân Tấn P, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt anh P và thực hiện thủ tục tống đạt cho anh P thông qua người thân trong gia đình, nhưng thời điểm này anh P đang chấp hành quyết định áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc (theo Quyết định số 26/QĐ-TA ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) nên lẽ ra phải tống đạt Bản án sơ thẩm cho anh P thông qua cơ sở cai nghiện mới đúng. Tuy nhiên, anh P chỉ là người ở nhờ chứ không phải là một trong những người được quyền lưu cư tại nhà đất 40 Hậu Giang theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UB ngày 10/12/1994 của U, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, quyền lợi của ông P cũng tương tự trường hợp của chị Nguyễn Kim N là đương sự có kháng cáo trong vụ án. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, anh P vẫn đồng ý tiếp tục xét xử và đề nghị xét quyền lợi của anh theo kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh P.

[3] Về trường hợp của chị Phạm Thị P1 đang cư trú tại nhà Đ Hậu Giang, nhưng với tư cách là người ở nhờ chứ không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp giữa các bên trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của những người có tên trong Giấy Ưng Thuận ngày 05/01/2007, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận các bên có ký kết Giấy Ưng Thuận nêu trên. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký đối với tài liệu trên của những người yêu cầu.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các bên đương sự, yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng: Nguồn gốc nhà đất 40 Hậu Giang, trước năm 1975 do cụ Bùi Văn K đứng tên thuê của tư nhân, sau 1975 thuộc sở hữu Nhà nước (diện cải tạo cho thuê sau năm 1975) tiếp tục cho cụ K đứng tên hợp đồng thuê nhà. Theo Hộ khẩu thường trú số 604812 ngày 10/3/1982 do Công an Q1 cấp, thì những người cư trú tại hộ số D Hậu Giang do cụ Bùi Văn K làm chủ hộ, gồm có cụ Khâu Thị G

(vợ), các con (Bùi Ngọc H, Bùi Ngọc T1, Bùi Thế P3, chết năm 1989), con dâu (Nguyễn Thị M, vợ ông P3) và các cháu (Nguyễn Bích L - đã chuyển đi năm 1990, Nguyễn Bích L1, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Quốc T2, Trần Thúy H4, Bùi Ngọc H3). Năm 1991, cụ K chết. Năm 1993, cụ G chết.

[6] Ngày 10/12/1994, xuất phát từ khiếu nại của anh Nguyễn Quốc T2 (con của ông Bùi Thế P3 và bà Nguyễn Thị M), U, Quận F ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UB, với nội dung công nhận những người được tiếp tục lưu cư tại nhà đất 40 Hậu Giang, gồm: Bùi Ngọc H (sinh năm 1955), Bùi Ngọc T1 (sinh năm 1960), Nguyễn Thị M (sinh năm 1949), Nguyễn Bích L1 (sinh năm 1968), Nguyễn Quốc V (sinh năm 1971), Trần Thúy H4 (sinh năm 1984) và Bùi Ngọc H3 (sinh năm 1988); bà B1 Bùi Ngọc H trực tiếp đứng tên ký hợp đồng thuê nhà với phòng QLĐT Quận 6 theo đúng quy định pháp luật; riêng anh Nguyễn Quốc T2 (bộ đội) khi xuất ngũ phải xin phép phòng QLĐT Quận 6 để được lưu cư theo đúng quy định pháp luật. Sau khi có khiếu nại của bà H đối với Quyết định số 27 nêu trên, Thanh tra Quận F, ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 06/QĐ-TT ngày 02/02/1996, giữ nguyên Quyết định số 27.

[7] Thực hiện quyết định trên, bà H đứng tên thuê nhà đất 40 H, đồng thời là người trả tiền thuê nhà từ tháng 08/1994 đến tháng 02/2002 với số tiền 8.787.415 đồng (theo Hóa đơn thuê nhà ở số 011031 ngày 14/7/2003 của Công ty D1).

[8] Ngày 04/12/2006, giữa bà H với bà M và bà T1 ký kết Đơn Thỏa Thuận với nội dung, các bên đồng ý giao cho bà H *"đại diện đứng tên để làm hợp đồng thuê nhà và hợp thức hóa theo quy định của Nhà nước; chúng tôi sẽ chia đều ba phần tiền để hợp thức hóa căn hộ nói trên..."*. Thực hiện thỏa thuận này, ngày 21/12/2006, Công ty D1 ký Hợp đồng thuê nhà số 724/2006/HĐTN với bà H (đính kèm Phụ lục về các thành viên trong hợp đồng, gồm: Bùi Ngọc T1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Bích L1, Nguyễn Quốc V, Trần Thúy H4, Bùi Ngọc H3, Nguyễn Quốc T2, Lại Mạnh H7, Đặng Trân Tấn P, Đặng Trân Ngọc D, Lại Cẩm T3 và Nguyễn Phú Q).

[9] Ngày 05/01/2007, bà Bùi Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Bích L1, anh Nguyễn Quốc V, chị Trần Thúy H4, chị Bùi Ngọc H3 ký kết Giấy Ưng Thuận với nội dung, đồng ý cho bà Bùi Ngọc H *"được đứng tên xin thuê và mua nhà hóa giá căn nhà số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, TP . theo NĐ 61/CP; chúng tôi cam kết không tranh chấp, khiếu nại về nội dung ưng thuận nêu trên"*, đã được U, Quận F xác nhận chữ ký. Trên cơ sở thỏa thuận này, bà H đã làm thủ tục đăng ký mua nhà đất 40 Hậu Giang. Ngày 19/12/2007, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 1710/2007/GCN đối với nhà đất nêu trên (Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng, mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ).

[10] Xét thấy, theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về *mua bán và kinh doanh nhà ở*, thì *"Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho **người đang thuê** phần diện tích đang được thuê để người mua nhà có điều kiện cải thiện chỗ ở..."*. Cụ K và cụ G chết trước thời điểm ban hành Nghị định số 61 nên trường hợp này không phát sinh quyền tài sản

chuyển giao cho các thừa kế của cụ K và cụ G theo Án lệ số 31/2020/AL về *xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về quyền tài sản*. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UB ngày 12/10/1994 của U, Quận F và Quyết định giải quyết khiếu nại số 06/QĐ-TT ngày 02/02/1996 của Thanh tra Quận F, thì bà Bùi Ngọc H là người đứng tên thuê nhà đất 40 Hậu Giang và cho những người đang sống trong nhà được quyền tiếp tục lưu cư. Mặc dù các cơ quan nêu trên không phải là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê nhà, nhưng nội dung giải quyết khiếu nại cung cấp thông tin về người đứng tên thuê nhà và những người đang lưu cư tại nhà đất tranh chấp. Và trong thực tế sử dụng nhà thuê, các bên đều thừa nhận bà H là người trả tiền thuê nhà, do đó có cơ sở xác định chỉ có bà H là người thuê nhà đất nêu trên.

[11] Trường hợp cho rằng, quyền thuê nhà thuộc về những người lưu cư tại nhà đất 40 Hậu Giang thể hiện tại Đơn Thỏa Thuận ngày 04/12/2006 giữa bà H với bà M và bà T1, thì Giấy Ưng Thuận ngày 05/01/2007 được xem là thỏa thuận mới giữa các bên nên thỏa thuận trước đó (Đơn Thỏa Thuận ngày 04/6/2006) không còn hiệu lực buộc các bên thực hiện. Và trong thực tế, bà M và bà T1 cũng không thực hiện việc trả tiền mua nhà theo thỏa thuận *"chia đều ba phần tiền để hợp thức hóa căn hộ"* mà tất cả đều thừa nhận chỉ có bà H là người trả tiền mua nhà hóa giá, do đó, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào giấy ưng thuận này để xác lập hợp đồng mua bán nhà đất 40 Hậu Giang với bà H, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bà H là đúng pháp luật.

[12] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, buộc Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rời khỏi nhà và giao trả nhà đất 40 Hậu Giang cho Nguyên đơn; đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn hỗ trợ Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền tổng cộng 600.000.000 là có căn cứ pháp luật.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

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

[15] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên những người này phải chịu án phúc phúc thẩm, trừ những trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Ngọc T1, anh Nguyễn Quốc V, anh Nguyễn

Quốc T2, trẻ Nguyễn Kim N1, trẻ Nguyễn Thành Đ (do anh V làm người đại diện) và chị Nguyễn Kim N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 29-01-2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng: Điều 163, Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 10 của Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc H, buộc bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Quốc T2, anh Nguyễn Quốc V, chị Nguyễn Kim N, bà Bùi Ngọc T1, anh Đặng Trân Tấn P cùng các trẻ Nguyễn Kim N1, sinh ngày 08/4/2009 và Nguyễn Thành Đ, sinh ngày 01/01/2013 (con của anh Nguyễn Quốc V) và trẻ Nguyễn Thành S, sinh ngày 24/4/2011 (con của anh Nguyễn Quốc T2) phải rời khỏi nhà và giao trả nhà đất tại địa chỉ số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Ngọc H hỗ trợ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Quốc T2, anh Nguyễn Quốc V, chị Nguyễn Kim N cùng các trẻ Nguyễn Kim N1 và Nguyễn Thành Đ (con của anh Nguyễn Quốc V), trẻ Nguyễn Thành S (con của anh Nguyễn Quốc T2).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Ngọc H hỗ trợ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà Bùi Ngọc T1 và anh Đặng Trân Tấn P cùng trẻ Nguyễn Kim N1, sinh ngày 08/4/2009.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc công nhận bà M là đồng sở hữu cùng bà Bùi Ngọc H đối với nhà đất tại địa chỉ số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Ngọc T1 về việc công nhận bà T1 là đồng sở hữu cùng bà Bùi Ngọc H đối với nhà đất tại địa chỉ số D Hậu Giang, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Ngọc T1, trẻ Nguyễn Kim N1 và trẻ Nguyễn Thành Đ được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm. H8 lại cho bà M và bà T1 mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lại số 0031981, 0031982 cùng ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Anh Nguyễn Quốc V, anh Nguyễn Quốc T2 và chị Nguyễn Kim N mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng áp phí mỗi người đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai số 0031983, 0031984, 0031985 cùng ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Anh V, anh T2 và chị N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn