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: 164/2021/DS-PT
Ngày: 07 - 4 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà

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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Hoàng Minh Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 04 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 03 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1507/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 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: 407/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Nh (chết năm 2006);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Ông Vũ Văn Ngh, sinh năm 1958; địa chỉ: đường L, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

1.2. Ông Vũ Văn S, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu phố 3, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 20/2/2020)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn S:

1.2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956;

1.2.2. Ông Vũ Tiến Đ, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Vũ Văn Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: Đường 38, Khu phố T, phường V, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (Địa chỉ khác: đường T2, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

1.4. Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1952; địa chỉ: đường T2, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngh, bà Th: Ông Vũ Văn Tr, sinh năm 1954

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Th1 (chết năm 2013);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th1: Ông Hoàng Đức Ph, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph: Bà Trương Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1994; địa chỉ: đường Đ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Trung L – Công ty Luật TNHH L (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H (chết năm 2011);

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

3.1.1. Bà Trương Thị Ngọc A (chết năm 2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngọc A gồm:

3.1.1.1. Bà Nguyễn Mỹ Y, sinh năm 1996; (vắng mặt)

3.1.1.2. Bà Nguyễn Anh Th2, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 19, Khu phố 2, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.2. Ông Trương Văn Anh D1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 13, Khu phố 3, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.1.3. Bà Trương Thị Hồng A1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.1.4. Ông Trương Văn Anh K (chết năm 2000);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Kiệt:

3.1.4.1. Bà Lê Thị Ngọc Tr, sinh năm 1968; (vắng mặt)

3.1.4.2. Bà Trương Mỹ T, sinh năm 1994; (vắng mặt)

3.1.4.3. Ông Trương Thanh Ng, sinh năm 1994; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường P, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Hồ Ngọc Thanh L, sinh năm 1981; (vắng mặt)

3.3. Bà Hồ Ngọc Thiên L1, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.4. Ông Hồ Văn I, sinh năm 1944; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ASt #C G CA, USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1, ông I: Ông Vũ Văn Tr, sinh năm 1954 (có mặt)

3.5. Bà Hoàng Đỗ Phương T1, sinh năm 1994; (vắng mặt)

3.6. Bà Hoàng Đỗ Phương Nh1, sinh năm 1999; (vắng mặt)

3.7. Bà Đỗ Thị Mỹ D, sinh năm 1967; (vắng mặt)

3.8. Ông Hoàng Đức Ph, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Trương Thị Hồng A1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.10. Bà Trương Thị Ngọc A (chết năm 2018)

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

3.10.1. Bà Nguyễn Mỹ Y, sinh năm 1996; (vắng mặt)

3.10.2. Bà Nguyễn Anh Th2, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 19, Khu phố 2, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Trương Văn Anh D1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 13, Khu phố 3, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.12. Bà Lê Thị Ngọc Tr, sinh năm 1968; (vắng mặt)

3.13. Bà Trương Mỹ T, sinh năm 1994; (vắng mặt)

3.14. Ông Trương Thanh Ng, sinh năm 1994; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường P, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ông Trần Quang D3, sinh năm 1966; địa chỉ: đường H, huyện V, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

3.16. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường L1, Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.17. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường L2, phường Tân T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của ông Vũ Văn Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Trần Thị Nh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Văn Tr trình bày:*

Trước năm 1960, bà Hồ Thị Nh1 (là mẹ của Trần Thị Nh và bà Trần Thị H) có để lại cho bà Nh và bà H một khu đất thổ cư khoảng 1000m^2 tọa lạc tại thị xã T3 nay là phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Gia đình bà Nh1 và bà H đều cư ngụ tại đây. Trước năm 1966, khu nhà xuống cấp nên hai bà có hùn tiền xây dựng một quán hàng ăn và giải khát và phân chia thành 05 phòng nhỏ thô sơ để cho thuê.

Năm 1969, bà Hoàng Thị Th1 thuê một trong 05 căn nhà này để ở (nay là số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Do tham gia cách mạng và tránh việc truy lùng của chế độ cũ nên vợ chồng bà Nh giao cho bà H quản lý toàn bộ 05 gian nhà cho thuê.

Ngày 15/9/1975, vợ chồng bà H tự ý lập tờ giao kèo bán căn nhà số 131/1 Khu phố 2, phường T3, Quận 12 cho bà Th1 với giá 38.000đồng. Riêng phần đất thì không bán vì bà Nh và bà Th1 đã thỏa thuận phần đất này là của bà Nh.

Sau giải phóng gia đình bà Nh hồi hương theo chủ trương của Nhà nước. Thời gian sau, bà Nh có ý định thu hồi tài sản là những căn nhà cho thuê thì phát hiện sự việc nên bà Nh đã trực tiếp yêu cầu bà Th1 trả nhà đất nhưng bà Th1 không trả. Do đó bà Nh đã làm đơn khiếu nại. Quá trình sinh sống tại nhà đất trên, bà Th1 đã xây dựng mới hoàn toàn căn nhà mà không được sự đồng ý của gia đình bà Nh.

Quá trình giải quyết sự việc, sau nhiều lần hòa giải giữa bà Nh cùng gia đình và các hộ thuê nhà trên đất đã đồng ý thanh toán một lần, chưa đồng thuận về giá cả nhưng từ can thiệp trái pháp luật của Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Uỷ ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã làm sự việc thêm phức tạp. Nguyên đơn cho rằng Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Uỷ ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là sai pháp luật, sai đối tượng, sai chính sách và có hiện tượng bao che và hỗ trợ xây dựng trái phép, thay đổi hiện trạng để chiếm đoạt tài sản hợp pháp của bà Nh.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện:

- Huỷ hợp đồng mua bán nhà ngày 15/9/1975 giữa bà H và bà Th1. Vì khi thực hiện mua bán căn nhà đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh phía bà H không thông qua đồng thừa kế là bà Trần Thị Nh và hợp đồng giữa bà H và bà Th1 chỉ mua bán phần xác nhà chứ không phải toàn bộ nhà và đất.

- Yêu cầu bị đơn bà Hoàng Thị Th1 trả lại nhà và đất tại địa chỉ số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Trần Thị Nh. Nguyên đơn chấp nhận trả lại cho bị đơn giá trị phần xây dựng căn

nhà hiện tại là 134.193.150 (Một trăm ba mươi bốn triệu một trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi) đồng.

- Đề nghị huỷ Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Uỷ ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do Quyết định trên không liên quan đến bà Trần Thị Nh. Bà Nh đã khiếu nại Quyết định này vào ngày 30/01/1996 nhưng Uỷ ban nhân dân huyện H không giải quyết cho bà Nh (có biên nhận hồ sơ khiếu nại số 01/BN – TD ngày 30/01/1996). Có 02 quyết định thay thế quyết định trên là Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 10/4/2002 và Quyết định 106/QĐ-UB ngày 19/7/2002 của Uỷ ban nhân dân Quận 12. Đây là 02 Quyết định áp dụng cho bà Trần Thị Nh. Bản án hành chính phúc thẩm số 18/HCPT ngày 24/3/2005 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã huỷ 02 quyết định số 50 và Quyết định 106 trên, Quyết định 03 chưa hủy nên tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy Quyết định 03 vì bỏ sót bà Nh.

** Bị đơn bà Hoàng Thị Th1 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Hoàng Đức Ph trình bày:*

Năm 1968, bà Hoàng Thị Th1 có thuê nhà của bà Trần Thị H (căn nhà hiện nay có địa chỉ là đường N, Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 15/9/1975, bà Th1 đã nhận chuyển nhượng từ bà H toàn bộ nhà đất trên với giá 38.000đồng, nhà có diện tích chiều ngang 3 thước, chiều dài 10 thước. Bà Th1 đã nhận nhà, đã giao đủ tiền cho bà H.

Sau khi mua nhà, bà Th1 đã cơi nới, sử dụng ổn định cho đến nay, thực hiện kê khai nhà đất vào năm 1977, năm 1999 và đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước đúng theo quy định.

Năm 1995, bà H tranh chấp với bà Th1 và một số người khác (là những người mà bà H đã bán nhà cho). Ngày 16/01/1996, Ủy ban nhân dân huyện H đã ra Quyết định số 03/QĐ-UB không giải quyết nội dung đơn của bà H, công nhận quyền sử dụng đất cho 05 căn hộ theo hiện trạng (trong đó có hộ bà Th1). Quyết định số 03 nêu trên đến nay vẫn có hiệu lực pháp luật.

Do đó, bà Th1 không đồng ý yêu cầu đòi lại nhà đất của nguyên đơn, đề nghị Tòa xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận giao dịch mua bán nhà số đường N, Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/9/1975 giữa bà Th1 và bà H; Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của nhà đất trên cho bà Hoàng Thị Th1.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

** Bà Trần Thị H trình bày*: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nh tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2004. Ngày 17/10/2005, bà H xin rút đơn khởi kiện với lý do trước đây bà và bà Nh đã phân chia toàn bộ 05 căn nhà (có căn nhà tranh chấp) thuộc quyền bà Nh nên bà H không còn quyền lợi gì.

** Ông Hồ Văn I, bà Hồ Ngọc Thanh L, bà Hồ Ngọc Thiên L1 (con rể và cháu ngoại bà Nh)* trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

** Ông Hoàng Đức Ph trình bày*: Ông là cháu gọi bà Th1 bằng cô ruột, ông thống nhất với ý kiến của bị đơn.

** Bà Trương Thị Hồng A1, bà Trương Thị Ngọc A, ông Trương Văn Anh D1 trình bày:* Ông bà không liên quan đến tranh chấp.

** Bà Lê Thị Ngọc Tr, bà Trương Mỹ T và ông Trương Thanh Ng trình bày*: Đối với tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nh và bà Th1 thì ông bà không biết gì và không có quyền lợi liên quan. Nay ông bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên.

** Bà Đỗ Thị Mỹ D, bà Hoàng Đỗ Phương T1, bà Hoàng Đỗ Phương Nh1 trình bày:*

Nhà đất số đường N, Tổ 5, khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Hoàng Thị Th1 (là cô ruột của ông Hoàng Đức Ph) mua lại của bà Trần Thị H năm 1975. Bà Th1 và ông Ph đã sử dụng ổn định nhà đất trên từ năm 1975. Sau khi bà Th1 mất năm 2013 đã để lại cho gia đình bà tiếp tục quản lý và sử dụng ổn định cho đến nay.

Bà D, bà T và bà Nh1 cùng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Ông Trần Quang D3 trình bày:* Ông thuê nhà số đường N, Tổ 5, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Hoàng Thị Th1 để kinh doanh tiệm chụp hình theo hợp đồng miệng và hình thức trả tiền thuê hàng tháng. Sau khi bà Th1 mất, ông tiếp tục hợp đồng thuê với ông Hoàng Đức Ph. Ông không có ý kiến gì trong vụ án trên. Ông cam kết trả lại nhà và chuyển đi khi có yêu cầu. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên tại Tòa án.

Vụ án tranh chấp qua nhiều cấp xét xử:

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1643/2010/DS-ST ngày 30/9/2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà số đường N, khu phố 2, phường T3, Quận 12 lập ngày 15/9/1975 giữa cụ Trần Thị H với bà Hoàng Thị Th1.

- Yêu cầu bà Hoàng Thị Th1 cùng toàn bộ gia đình phải trả lại căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12 cho nguyên đơn.

- Yêu cầu trả lại giá trị xây dựng nhà và số tiền mà cụ Trần Thị H đã nhận của bà Hoàng Thị Th1 về việc sang nhượng căn nhà vào ngày 15/9/1975 theo quyết định của Tòa án.

2. Công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số 131/1 Khu phố 2, phường T3, Quận 12 lập ngày 15/9/1975 giữa cụ Trần Thị H và Hoàng Thị Th1.

Ngày 11/10/2010, ông Vũ Văn Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2011/DS-PT ngày 10/6/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Tr và sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/9/1975 giữa cụ Trần Thị H với bà Hoàng Thị Th1 vô hiệu:

Buộc bà Hoàng Thị Th1 phải thanh toán cho các thừa kế của cụ Trần Thị Nh do ông Vũ Văn Tr đại diện số tiền 697.100.000đồng là giá trị đất nền nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho phía nguyên đơn bà Hoàng Thị Th1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Hoàng Thị Th1 có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục Giám đốc thẩm.

** Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 48/2014/DS-GĐT ngày 20/11/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quyết định*: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 147/2011/DS-PT ngày 10/6/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1643/2010/DS-ST ngày 30/9/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm:

Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Theo Biên bản định giá ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì giá trị nhà đất đường N, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Giá trị quyền sử dụng đất là 2.416.500.000đồng. Giá trị công trình xây dựng là 207.182.426 đồng. Tổng giá trị nhà đất là 2.623.682.426 đồng.

Năm 2013, bà Hoàng Thị Th1 chết, Tòa án thu thập thông tin những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th1. Theo văn bản trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân phường T3, Quận 12 được biết bà Th1 không chồng con, lúc còn sống bà Th1 sống chung với một người cháu tại nhà đất số đường N, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiếp đến Tòa án xác minh Quyết định 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H. Ngày 24/7/2019, Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời xác minh cho Tòa án theo công văn số 3773/UBND ngày 24/7/2019 là Quyết định 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 cho đến nay không có quyết định nào thay thế.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1507/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 273, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 1,5 Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 463, Điều 450, Điều 451, khoản 3 Điều 454, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Nh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/9/1975 giữa bà Trần Thị H và và Hoàng Thị Th1;

- Yêu cầu những người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1 và gia đình bị đơn phải trả lại nhà đất số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn; yêu cầu trả tiền xây dựng nhà cho người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy kê khai nhà đất năm 1999;

2. Công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/9/1975 giữa bà Trần Thị H và bà Hoàng Thị Th1;

3. Những người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện xác lập quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 29/10/2019, ông Vũ Văn Tr là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm tranh luận như sau:*

Phía nguyên đơn đã nhầm lẫn Nghị định của Chính phủ vì nhà bà H đã bán cho bà Th1, riêng đất thì Nhà nước quản lý. Vì vậy quan điểm của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

Giao kèo trước đây giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đã giao nhà và trả tiền. Riêng đất là do Nhà nước quản lý và không bồi hoàn, do vậy đất không phải là của nguyên đơn mà là do Nhà nước quản lý. Yêu cầu của nguyên đơn là không đúng pháp luật.

Phía bị đơn đã quản lý, sử dụng đất lâu dài, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước nên được công nhận.

Quyết định số 03 của cơ quan có thẩm quyền chỉ giải quyết tranh chấp của bà H, không liên quan đến bà Nh, đồng thời quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong vụ án này, sau khi xét xử sơ thẩm ông Vũ Văn Tr là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Trần Thị Nh, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác gồm ông Ngh, ông S và bà Th có yêu cầu kháng cáo.

Trước khi xét xử phúc thẩm, ông Tr cung cấp cho Tòa án bản sao Trích lục khai tử số 18/TLKT ngày 25/10/2020 thể hiện ông Vũ Văn S đã chết vào ngày 20/02/2020 tại địa chỉ Nhà không số tổ 8, ấp 6, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh, đồng thời có đơn xin hoãn phiên tòa để cung cấp về những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S. Sau đó, ông Tr đã cung cấp tài liệu là Bản cung cấp bổ sung thông tin về những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S. Theo tài liệu này thể hiện ông S có vợ là bà Vũ Thị H3 và con là Vũ Tiến Đ. Hai người có địa chỉ thường trú là số 23, khu phố 3, đường TA 12, phường T, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh; nay đã chuyển về địa chỉ: Không số tổ 8, ấp 6, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh. Căn cứ tài liệu này, Tòa án đã gửi giấy triệu tập theo đúng địa chỉ trên, tuy nhiên kết quả báo phát cho thấy địa chỉ những người này không tống đạt được.

Tòa án đã hoãn phiên tòa đến lần thứ 3 để ông Tr cung cấp địa chỉ chính xác của bà H3 và ông Đ, tuy nhiên ông không cung cấp được và xác định hiện nay không biết những người này ở đâu. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số đường N (Ấp 4) phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bị đơn trả nhà đất trên. Căn cứ khoản 3 Điều 25, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự

2015, quan hệ pháp luật được xác định: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà".

Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 48/2014/DS-GĐT ngày 20/11/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nhận định: Khi giải quyết lại vụ án Tòa án cần xác minh làm rõ giá trị của Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H. Nếu Quyết định này vẫn còn hiệu lực pháp luật thì tranh chấp trong vụ án này đã được giải quyết bằng Quyết định đã có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do đó Tòa án phải ra Quyết định đình chỉ vụ án giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết lại cho thấy: sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành văn bản xác minh giá trị pháp lý của Quyết định 03 nêu trên. Tại Văn bản số 3773/UBND ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau: "Từ thời điểm ban hành Quyết định 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 đến ngày 01/4/1997 (ngày tách huyện H và Quận 12), Ủy ban nhân dân huyện H không ban hành Quyết định hủy bỏ, thay thế Quyết định 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996; đồng thời từ thời điểm bàn giao hồ sơ lưu trữ cho Quận 12 quản lý đến nay Ủy ban nhân dân huyện H không nhận được văn bản hay Quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến vụ việc nêu trên".

Như vậy, Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố hồ Chí Minh ban hành từ năm 1996 cho đến nay thì không có Quyết định nào thay thế, cho nên vẫn còn hiệu lực pháp luật. Lẽ ra, phải đình chỉ giải quyết vụ án như nhận định của Quyết định Giám đốc thẩm. Tuy nhiên, nội dung Quyết định 03 trên là: "Không giải quyết nội dung đơn tranh chấp đòi hoa lợi đất đai của bà Trần Thị H đối với 05 hộ". Quyết định 03 nêu trên hoàn toàn không giải quyết tranh chấp liên quan đến bà Trần Thị Nh. Đối với vụ án tranh chấp dân sự thụ lý số 190/2009/TLDS ngày 08/5/2009 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý thì giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trần Thị Nh và bị đơn bà Hoàng Thị Th1, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đòi nhà. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định không thể đình chỉ mà phải đưa ra xét xử bằng Bản án dân sự theo đúng quy định pháp luật là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu nguyên đơn nhận thấy:

[3.1] Căn cứ "Tờ giao kèo sang tên nhà" lập ngày 15/9/1975 thể hiện bà Trần Thị H đồng ý sang đứt căn nhà trên cho bà Hoàng Thị Th1 giá 38.000đồng. Bà Hoàng Thị Th1 được quyền làm chủ và hoàn toàn sử dụng, chỉ trả tiền thuê đất hàng năm. Theo nội dung tờ giao kèo này thể hiện, bà H chỉ bán phần giá trị xây dựng; còn phần đất thì tiếp tục cho thuê. Như vậy giao dịch mua bán nhà giữa bà H và bà Th1 là hoàn toàn tự nguyện, tuy hợp đồng bằng giấy viết tay chưa có chính quyền xác nhận nhưng các bên đã trả đủ tiền, đã nhận nhà sử dụng và bị đơn đã xây dựng nhà mới và đã quản lý sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1975 cho đến nay.

Tại thời điểm ngày 15/9/1975, là thời kỳ mới giải phóng, pháp luật chưa hoàn thiện nhưng ý chí hai bên là sự thỏa thuận tự nguyện mua bán, phù hợp với pháp luật hiện hành và việc mua bán nhà trên thực tế đã hoàn thành. Do đó, nguyên đơn cho rằng việc sang nhượng chưa có sự đồng ý của bà Nh, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và bà Th1 là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà Nh không có chứng cứ chứng minh nhà đất số đường N, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản được thừa kế chung của bà Nh và bà H. Nếu có căn cứ bà Nh có quyền khởi kiện bà H trong vụ án khác.

[3.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Tr xuất trình: Bản photo đơn xin đo đạc và xác định phần đất lấn chiếm ngoài hợp đồng ngày 10/01/1995 của bà Trần Thị H và bà Trần Thị Nh ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương; Bản photo Bản đồ khu đất ngày 06/12/1995. Đại diện nguyên đơn cho rằng đây là chứng cứ mới để xác định nguồn gốc nhà đất trên của bà Nh. Tuy nhiên, khi xem xét hai tài liệu này cho thấy đã không thể hiện rằng nhà đất trên là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nh. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của đại diện nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì cho rằng, theo Tờ giao kèo lập ngày 15/9/1975 bà H chỉ bán căn nhà không bán đất, thấy rằng:

Căn cứ Tờ giao kèo sang tên nhà lập ngày 15/9/1975, thể hiện bà H chỉ bán nhà cho bà Th1 một căn nhà có diện tích 3m x 10m. Bà Th1 được toàn quyền sở hữu nhà và chỉ có nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Như vậy, bà H chỉ bán nhà, phần đất cho thuê. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 6 chương 1 của "Chính sách quản lý và cải tạo Xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị, các tỉnh phía Nam" được ban hành kèm theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ quy định: Xóa bỏ kinh doanh bóc lột về nhà đất, thực hiện thống nhất quản lý Nhà nước về nhà đất ở đô thị, Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ đất cho thuê không phân biệt diện tích nhiều hay ít và nói chung không bồi hoàn. Trừ trường hợp đặc biệt, người đang thuê đất được phép sử dụng mà không được mua bán, chuyển dịch và phải tuân theo những quy định về quản lý nhà đất ở đô thị. Như vậy, tại thời điểm từ năm 1977 thì phần nền đất có căn nhà đang tranh chấp (là diện tích đất bà H và bà Th1 thỏa thuận cho thuê trước năm 1977 và là đất đô thị) đã thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Gia đình bà Th1 đang sử dụng thì tiếp tục có quyền sử dụng.

Căn cứ Điều 1 và Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định: "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước nghiêm cấm việc mua bán, lấn chiếm đất, phát canh thu tô dưới mọi hình thức". Do đó, giao dịch cho thuê đất giữa bà H và bà Th1 nếu hai bên tiếp tục cho thuê đất cũng vi phạm pháp luật.

Trong khi đó, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì cả nguyên đơn và bị đơn đều chưa đăng ký kê khai trong sổ địa chính theo quy định của Nhà nước. Tuy nhiên, bị đơn bà Th1 có quá trình sử dụng diện tích đất trên ổn định lâu dài liên tục từ năm 1968 cho đến nay, có kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999

theo quy định pháp luật và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất trên cho Nhà nước. Phía nguyên đơn không kê khai đăng ký nhà đất, không có quá trình sử dụng, không đóng thuế cho Nhà nước.

[4] Từ những chứng cứ trên đã cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 15/9/1975 giữa bà H và bà Th1, đòi bị đơn trả nhà đất đường N, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Quyết định 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quyết định 03 là Quyết định của cơ quan Nhà nước thẩm quyền đã ban hành ngày 16/01/1996 cho đến nay thì không có Quyết định nào thay thế. Nội dung Quyết định 03 là: Không giải quyết nội dung đơn tranh chấp đòi hoa lợi đất đai của bà Trần Thị H. Lý do đất cho thuê trước giải phóng thuộc diện quản lý của Nhà nước theo tinh thần Quyết định 111/CP của Hội đồng Chính phủ ngày 14/4/1977. Công nhận quyền sử dụng của 05 hộ theo hiện trạng. Các hộ phải chấp hành theo quy định của Nhà nước khi giải tỏa lộ giới để mở rộng đường giao thông giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai của bà Trần Thị H.

Như vậy Quyết định 03 là Quyết định của cơ quan Nhà nước thẩm quyền đã ban hành ngày 16/01/1996 giải quyết khiếu nại đối với bà Trần Thị H. Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định phù hợp với chính sách Nhà nước về quản lý đất đai tại thời điểm năm 1977, đúng thẩm quyền và cho đến nay thì không có Quyết định nào thay thế (thể hiện tại công văn số 3773/UBND ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H). Đồng thời Quyết định này giải quyết tranh chấp đòi hoa lợi đất đai của bà H đối với 05 hộ, hoàn toàn không liên quan đến bà Trần Thị Nh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy kê khai nhà đất năm 1999 xét thấy: Việc kê khai Nhà đất năm 1977, năm 1999 là hai đợt kê khai nhà đất do Nhà nước quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn hủy kê khai nhà đất năm 1999 là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những chứng cứ như đã phân tích trên thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Yêu cầu kháng cáo theo đó là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[9] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Văn Tr là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 1507/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 1, Điều 5 Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 463, Điều 450, Điều 451, khoản 3 Điều 454, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Nh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/9/1975 giữa bà Trần Thị H và và Hoàng Thị Th1;

- Yêu cầu những người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1 và gia đình bị đơn phải trả lại nhà đất số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn; yêu cầu trả tiền xây dựng nhà cho người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy kê khai nhà đất năm 1999;

2. Công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/9/1975 giữa bà Trần Thị H và bà Hoàng Thị Th1;

3. Những người thừa kế của bà Hoàng Thị Th1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện xác lập quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường N, Khu phố 2, phường T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Những người thừa kế của bà Trần Thị Nh gồm ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th được miễn.

Hoàn lại cho những thừa kế của bà Trần Thị Nh gồm ông Vũ Văn Tr, ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

50.000 (Năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 000450 ngày 11/01/2005 của Đội thi hành án Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Vũ Thị Th, ông Vũ Văn S (ông S có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), ông Vũ Văn Ngh, ông Vũ Văn Tr mỗi đương sự 300.000 đồng theo các biên lai thu số: 0024836 ngày 29/10/2019; số 0045831, 0045829 ngày 11/3/2020 và số 0045864 ngày 19/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thành Văn **Hoàng Minh Thịnh** **Phạm Công Mười**