

**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: 748/2023/DS-PT
Ngày 26- 10- 2023
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà,
đòi nhà, yêu cầu hủy hợp đồng mua
bán nhà và hủy giấy chứng nhận
quyền sở hữu nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh
Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - 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:**
Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 375/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đòi nhà, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 967/2020/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2093/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Phát Đ, sinh năm 1944 (chết năm 2014).

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

- Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1954;
- Bà Lại Thụy Hà T, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 có bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1954 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 35 đường N, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 144/3 P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị

Hồng L – Luật sư, Văn phòng Luật sư Nguyễn Thi Hồng Liên thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hứa V, sinh năm 1956 (vắng mặt).

2.2. Bà Hứa Truyền P, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 144/27 đường Phạm Văn Chí, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: 205A Đỗ Xuân Hợp, Tổ 1, Khu phố 4, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 54 đường D, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Lê Bửu Phương M, sinh năm 1973, địa chỉ: 306 P, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020; vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.2. Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số 35 đường N, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 144/3 đường P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lại Kim A, sinh năm 1954 (vắng mặt).

3.4. Bà Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1), sinh năm 1954 (vắng mặt).

3.5. Bà Lại Thị T2, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng trú tại Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Anh, bà P1, bà T2: Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 35 đường N, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 144/3 đường P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Hứa Thị K, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 14 đường số 16 B, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Hứa Huệ S, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1513 Village Brook Dr. R, Florida 33569 USA.

3.8. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3.9. Ông Hứa Danh K1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.10. Bà Hứa Khánh M, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.11. Bà Hứa Kim C, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 144/27 đường P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 04 đường 1011 P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang Huy Q – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X (vắng mặt, có văn bản đề nghị xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị Thu H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lại Phát Đ (chết năm 2014) và là đại diện theo ủy quyền của bà Lại Thụy Hà T, bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2 và bà Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Cha mẹ của nguyên đơn - ông Lại Phát Đ là cụ Lại Văn M1 (chết năm 1969) và cụ Hồ Thị L1 (chết năm 2003), có bốn người con chung là: Ông Lại Phát Đ, bà Lại Kim A, bà Lại Thị P1 và bà Lại Thị T2.

Căn nhà số 54 Đinh Hòa (số cũ là 38A Đinh Trang Hòa, Chợ Lớn – xóm Củi), Phường 1X, Quận X có nguồn gốc là của cha, mẹ của ông Lại Phát Đ mua vào năm 1959, theo Giấy đoạn mãi năm 1959 lập tại phòng Chương khế Sài Gòn và trước bạ ngày 05/12/1959 nhà có diện tích là 41m², nhưng diện tích thực tế là 70m².

Ngày 15/3/1960, cụ M1 và cụ L1 cho cụ Hứa T4 thuê căn nhà trên để ở (có lập hợp đồng), thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 15/3/1960 đến ngày 15/3/1965), giá thuê là 2.500 đồng/tháng. Đến ngày 15/6/1967, hai bên tiếp tục lập hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 02 năm (đến ngày 15/6/1969), giá thuê là 3.200 đồng/tháng. Ngoài ra, từ năm 1981 đến tháng 01/1986, hai bên còn ký các biên nhận tiền thuê nhà, riêng các biên nhận từ năm 1960 đến năm 1980 đã bị thất lạc, biên nhận ngày 15/6/1983 có chữ ký của cụ Hồ Thị L1 là người nhận tiền. Từ năm 1986 đến nay, cụ Hứa T4 và gia đình không còn trả tiền thuê nhà cho phía gia đình ông Đ.

Hiện trạng nhà từ khi cho thuê đến nay không thay đổi nhiều, chỉ có sửa chữa nhỏ là nâng nền, lợp lại mái tôn, sơn tường.

Quá trình quản lý, sử dụng, cụ T4 đã kê khai không đúng sự thật để hợp thức hóa chủ quyền và đã được cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở số 1190/GP-CS ngày 31 tháng 12 năm 1992.

Do gia đình ông Đ khiếu nại, Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành Quyết định số 8463/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2006 thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho cụ T4.

Tuy nhiên, sau đó Ủy ban nhân dân Quận X căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2011/DSPT ngày 10/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 do Ủy ban nhân

dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hứa V; cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 22/9/2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V và bà Nguyễn Thị T1 lập tại Phòng công chứng Gia Định.

Vì vậy, ông Lại Phát Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận nhà đất tại địa chỉ số 54 Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1.

- Buộc ông Hứa V, bà Hứa Truyền P và những người đang cư trú trong căn nhà giao trả căn nhà số 54 Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho các thừa kế của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1.

Năm 2014 nguyên đơn ông Lại Phát Đ chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lại Phát Đ là bà Võ Thị Thu H và bà Lại Thụy Hà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Lại Phát Đ, đề nghị Tòa án xem xét:

- Công nhận nhà đất tại địa chỉ số 54 Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 759270, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00239 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hứa V ngày 28/11/2011.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V và bà Nguyễn Thị T1 và hủy xác nhận cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị T1 trên giấy chứng nhận.

- Buộc ông Hứa V, bà Hứa Truyền P và bà Nguyễn Thị T1 và những người đang cư trú trong căn nhà giao lại căn nhà số 54 Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho các thừa kế của cụ M1 và cụ L1.

Bị đơn - ông Hứa V và bà Hứa Truyền P trình bày:

Cha mẹ ông V, bà P là cụ Hứa T4 chết năm 2002 và cụ Châu Liên chết năm 1996 có bốn người con chung là bà Hứa Thị K, bà Hứa Huệ S, bà Hứa Truyền P và ông Hứa V.

Trước năm 1960, cụ Hứa T4 có thuê căn nhà số 54 Đinh Hòa (số cũ là 38A Đinh Trang Hòa, Chợ Lớn – xóm Củi), Phường 1X, Quận X của cụ M1 và cụ L1. Theo ông V, ông không biết tiền thuê hàng tháng là bao nhiêu, nhưng từ năm 1969 thì không còn thuê nữa và cũng không thấy trả tiền thuê nhà, chỉ nghe cụ T4 nói đã mua căn nhà trên từ lâu, giá mua là bao nhiêu thì ông không nghe cụ T4 nói lại nên không biết, Giấy mua bán nhà đã thất lạc từ lâu. Cụ T4 đã kê khai đăng ký và được cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở số 1190/GP-CS ngày 31 tháng 12 năm 1992.

Thực tế, nhà của cụ M1 và cụ L1, thời điểm cụ T4 thuê, sau đó mua chỉ là phần đất phía sau, có chiều ngang trước 4m, ngang sau hơn 2m, chiều dài 10m; còn phần đất phía trước cụ T4 thuê của ông Trương Kỳ Trung diện tích là 5m x 4m =

20m², bản chính giấy tờ thuê diện tích đất này đã bị thất lạc. Hiện nay không biết địa chỉ ông Trung. Sau khi mua nhà cụ T4 đã xây dựng lại nhà để sử dụng.

Việc cụ T4 mua nhà là có thật vì từ năm 1969 đến nay cụ T4 không còn trả tiền thuê nhà cho cụ L1. Từ năm 1969 đến nay cụ L1 chết thì các con của cụ L1 cũng không có tranh chấp gì, gia đình ông Hứa V xây dựng sửa chữa nhà, các con cụ L1 ở gần đây cũng không có ý kiến gì cho đến năm 2005, các con của cụ L1 mới khởi kiện đòi nhà nên ông V, bà P không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Bà Võ Thị Thu H, bà Lại Kim A, bà Lại Thị T2, bà Lại Thị P1 và bà Lại Thụy Hà T có bà Võ Thị Thu H đại diện thống nhất với ý kiến của bà Võ Thị Thu H.

2. Bà Hứa Thị K, bà Hứa Huệ S vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

3. Bà Phạm Thị Tuyết, ông Hứa Danh K1, bà Hứa Khánh M, bà Hứa Kim C là vợ con của ông Hứa V không đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X, vắng mặt, trước đây có lời khai có cùng ý kiến với ông Hứa V.

4. Bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền bà Lê Bửu Phương M đại diện trình bày:

Vào tháng 8 năm 2011 bà Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng nhà đất số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X của ông Hứa Võ. Thời điểm chuyển nhượng, ông Hứa V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 và ông Hứa V đang sử dụng nhà nên ông Hứa V có quyền chuyển nhượng nhà đất cho bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1 được cơ quan có thẩm quyền công chứng theo quy định của pháp luật và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 trên giấy chứng nhận vào ngày 22/9/2011. Do đó, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1 là ngay tình. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình.

Ngày 19/12/2013, bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho người thứ ba ngay tình, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V và bà Nguyễn Thị T1, công nhận cho bà T1 được quyền sở hữu nhà đất số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X.

5. Ủy ban nhân dân Quận X do ông Lưu Quang Huy Q đại diện trình bày tại Bản tường trình ngày 18/6/2018 như sau: Nhà, đất số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 với diện tích đất 66,8m²; diện tích xây dựng 66,8m²; diện tích sàn 127,6m² cho ông Hứa V là chủ sở hữu và sử dụng.

Ngày 28/11/2011 ông Hứa V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T1 và đã cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/9/2011.

Việc cấp và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với nhà đất số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo trình tự thủ tục quy định pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận X có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Bửu Phương M đại diện cho bà Nguyễn Thị T1 rút yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự số 967/2020/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận nhà đất số 54 Đình Hòa (số cũ là 38A Đình Trang Hòa, Chợ Lớn – xóm Củi), Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1, nhà có kết cấu là nhà phố lầu, tường gạch, cột gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn ..., diện tích đất là 41m².

2. Buộc ông Hứa V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lại Phát Đ chết năm 2014 (người kế thừa nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Thị Thu H và bà Lại Thụy Hà T), bà Lại Kim Ánh, Lại Thị P1 và bà Lại Thị T2 là các thừa kế của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1 số tiền 5.675.104.708 đồng.

Kể từ ngày bà Võ Thị Thu H và bà Lại Thụy Hà T, bà Lại Kim Ánh, Lại Thị P1 và bà Lại Thị T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông Hứa V còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả, mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hứa V.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1.

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

Ngày 24/7/2020, bà Võ Thị Thu H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền của bà Lại Thụy Hà T, bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2 và bà Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1) kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng: Công nhận căn nhà số 54 đường Đình Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lại Văn Mang và bà Hồ Thị Lo, là di sản thừa kế của các đồng thừa kế - bà H, bà T1, bà Ánh, bà T2 và bà P1; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T1 trả lại căn nhà số 54 đường Đình Hòa, Phường 15, Quận

8, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình nguyên đơn; buộc ông Hứa V, bà Nguyễn Thị T1 và Ủy ban nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm liên đới giải quyết hậu quả của việc làm chủ quyền nhà trái quy định pháp luật và mua bán không ngay tình căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày kháng cáo:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm: Công nhận căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lại Văn Mang và bà Hồ Thị Lo, là di sản thừa kế của nguyên đơn để lại cho các đồng thừa kế là Võ Thị Thu H, Lại Thụy Hà T, Lại Thị Kim A, Lại Thị T2 và Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1); buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T1 trả lại căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình nguyên đơn ông Lại Phát Đ; buộc ông Hứa V, bà Nguyễn Thị T1 và Ủy ban nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm liên đới giải quyết hậu quả của việc làm chủ quyền nhà trái quy định pháp luật và mua bán không ngay tình căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn - ông Hứa V và bà Hứa Truyền P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phần tranh luận, Luật sư Nguyễn Thị Hồng Liên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn trình bày ý kiến:

Bản án sơ thẩm đã xác định nhà đất số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, là của gia đình nguyên đơn, nhưng không buộc bị đơn và bà T1 chịu trách nhiệm liên đới trả nhà mà lại tuyên bị đơn - ông Hứa V và bà Hứa Truyền P phải thanh toán lại tiền cho gia đình nguyên đơn là không đúng. Vì thực tế ông Hứa V và bà Hứa Truyền P đã bán nhà, bỏ trốn, không thể liên lạc được. Theo Công văn 258 27/12/2011 của Thanh tra Quận 8, thì hồ sơ yêu cầu cấp giấy chủ quyền nhà đất lần đầu cho ông Hứa V theo bản án phúc thẩm 118/2011/DSPT ngày 10/5/2011 được thực hiện theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP. Theo qui định tại Nghị định 88/NĐ-CP điều 12 thời gian thực hiện thủ tục cấp giấy là 50 ngày, nhưng trường hợp của ông Hứa V chỉ 10 ngày đã cấp giấy chứng nhận.

Tại phiếu kiểm soát quá trình xem xét yêu cầu cấp giấy CNQĐĐ cho thấy không có chữ ký của các bộ phận ký nhận liên quan,...

Việc cập nhật biến động cho người mua – bà Nguyễn Thị T1: sớm hơn 09 ngày làm việc theo thời gian qui định và cũng không có chữ ký giao nhận của các bộ phận phụ trách liên quan.

Do đó, có cơ sở khẳng định UBND quận X cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Hứa V là không thực hiện đúng qui định của pháp luật. Từ việc cấp sai giấy chứng nhận QSDĐ và sở hữu nhà gắn liền với đất của UBND quận X đã tiếp tay cho ông Hứa V bán nhanh, bán rẻ căn nhà đang tranh chấp cho bà T1 làm thiệt

hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và việc nhận chuyển nhượng nhà đất trên của bà T1 là không ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

-Về nội dung: Vụ án đã được giải quyết xuyên suốt từ năm 2007 đến nay, bản án sơ thẩm đã công nhận căn nhà này là của gia đình nguyên đơn nhưng việc chuyển nhượng giữa bị đơn với bà T1 là chuyển nhượng ngay tình vì chuyển nhượng sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật công nhận quyền sở hữu nhà cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng chưa có Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy bản án phúc thẩm. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005, việc chuyển nhượng trên là hợp pháp, ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ 2 nhưng chỉ có mặt người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (bà Võ Thị Thu H, bà Lại Thụy Hà T) và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2, bà Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1). Các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó có người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 và đại diện UBND quận X có đơn đề nghị xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lại Văn Mang và bà Hồ Thị Lo, là di sản thừa kế của các đồng thừa kế Võ Thị Thu H, Lại Thụy Hà T, Lại Thị Kim A, Lại Thị T2 và Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1); buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà T1 trả lại căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình nguyên đơn; buộc ông Hứa V, bà Nguyễn Thị T1 và Ủy ban nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm liên đới giải quyết

hậu quả của việc làm chủ quyền nhà trái quy định pháp luật và mua bán không ngay tình căn nhà số 54 đường Đinh Hòa, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Về nguồn gốc: Theo Giấy đoạn mãi năm 1959, lập tại phòng Chương khê Sài Gòn và trước bạ ngày 05/12/1959 thể hiện nhà đất số 54 Đinh Hòa (số cũ là 38A Đinh Trang Hòa, Chợ Lớn xóm Củi), Phường 1X, Quận X diện tích là 41m², kết cấu nhà phố, lầu, tường gạch, cột gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, có nguồn gốc là do cụ M1 và cụ L1 mua vào năm 1959. Nhà đất trên không thuộc trường hợp cải tạo, Nhà nước quản lý theo Quyết định 111/CP ngày 14 tháng 4 năm 1977 của Hội đồng Chính phủ và Chỉ thị 33/CT-UB ngày 06/8/1984 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Căn cứ Tờ khai về thuê thổ trạch năm 1962 và Tờ khai thuê đặc biệt đánh trên phần giá cho thuê nhà ngày 27/5/1963 thể hiện cụ Lại Văn M1 cho cụ Hứa T4 thuê nhà số 38A Đinh Trang Hòa (nay là nhà số 54 Đinh Hòa), Phường 1X, Quận X, diện tích đất là 41m² để ở từ năm 1960.

[2.3] Quá trình sử dụng, ngày 28/12/1977 cụ T4 kê khai nhà xây 1954, kết cấu phố lầu, tường gạch, cột gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, ... diện tích đất là 70m² và được cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở số 1190/GP-CS ngày 31 tháng 12 năm 1992. Sau đó, do có khiếu nại của gia đình ông Đ đối với việc hợp thức hóa nhà của cụ Hứa T4 nên Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành Quyết định số 8463/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2006 thu hồi và hủy bỏ Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở số 1190/GP-CS ngày 31 tháng 12 năm 1992 đã cấp cho cụ Hứa T4.

[2.4] Từ những cơ sở trên, thấy rằng bản án sơ thẩm đã xác định nhà đất số 54 Đinh Hòa (số cũ là 38A Đinh Trang Hòa, Chợ Lớn – xóm Củi), Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và chấp nhận việc nguyên đơn (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) đòi lại tài sản thuộc sở hữu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Về kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và ý kiến của luật sư cho rằng việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn một cách nhanh chóng, sớm hơn thời gian qui định là trái pháp luật, xét thấy:

[2.5.1] Việc Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 cho ông Hứa V trên cơ sở Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2011/DSPT ngày 10/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 và điểm e khoản 1

Điều 8 của Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định chủ sở hữu nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở.

Về qui trình và thời hạn cấp giấy chứng nhận QSDĐ & QSHN cho ông Hứa V, trước đó bà Võ Thị Thu H đã có đơn khiếu nại đến UBND quận X và tại văn bản số 948/UBND ngày 08/5/2012 UBND quận X đã trả lời bà H về qui trình cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 54 Đình Hòa, Phường 1X, Quận X là phù hợp qui trình, không có sai phạm. Về thời hạn cấp giấy chứng nhận QSDĐ là sớm hơn thời gian qui định nhưng không trái pháp luật.

[2.5.2] Bản án sơ thẩm đã xác định việc Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Hứa V là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hứa V là có căn cứ. Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn cho rằng việc UBND cấp giấy CNQSDĐ cho bị đơn sớm hơn thời gian qui định nên việc cấp giấy này là trái pháp luật là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Về kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của luật sư cho rằng việc bị đơn chuyển nhượng nhà đất cho bà T1 không ngay tình, thấy rằng:

[2.6.1] Vào thời điểm ông Hứa V chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T1 thì ông Hứa V là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011; ông Hứa V lại là người đang sử dụng nhà đất; thời điểm này cũng chưa có Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm số 118/2011/DSPT ngày 10/5/2011 nên ông Hứa V có quyền chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T1 theo qui định tại khoản 3 Điều 21 Luật nhà ở năm 2005.

[2.6.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1 đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Bà Nguyễn Thị T1 đã trả đủ tiền cho ông Hứa V, ông Hứa V đã giao nhà cho bà T1 sử dụng và bà T1 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị T1 trên giấy chứng nhận là quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005.

[2.6.3] Căn cứ khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 qui định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hứa V với bà T1 là ngay tình nên quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ.

[2.6.4] Bản án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận các yêu cầu của phía nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng số 006898/HĐCN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1, huỷ cập nhật tên bà T1 trên giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ mà buộc bị đơn phải hoàn trả cho các thừa kế của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1 toàn bộ giá trị nhà đất theo giá đã được thẩm định là đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn và đề nghị của luật sư về việc tuyên giao dịch trên vô hiệu và tuyên huỷ cập nhật tên người mua sau cùng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

[3] Từ sự phân tích từ các mục [2] đến mục[2.6.4], không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và đề nghị của luật sư. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ và qui định của pháp luật như đã phân tích trên, được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Lại Phát Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Võ Thị Thu H, bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2 và bà Lại Thị P1 thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lại Thụy Hà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092259 ngày 12/8/2020 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH; Luật Thi hành án Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thu H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Lại Phát Đ (chết năm 2014) và là đại diện theo ủy quyền của bà Lại Thụy Hà T, bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2 và bà Lại Thị P1 (Nguyễn Thị P1).

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 967/2020/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1.1. Công nhận nhà đất số 54 Đinh Hòa (số cũ là 38A Đinh Trang Hòa, Chợ Lớn – xóm Cui), Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1, nhà có kết cấu là nhà phố lầu, tường gạch, cột gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn ..., diện tích đất là 41m².

2.1.2. Buộc ông Hứa V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lại Phát Đ chết năm 2014 (người kế thừa nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Thị Thu H và bà Lại Thụy Hà T), bà Lại Kim A, Lại Thị P1 và bà Lại Thị T2 là các thừa kế của cụ Lại Văn M1 và cụ Hồ Thị L1 số tiền 5.675.104.708 đồng (năm tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu một trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm lẻ tám đồng).

Kể từ ngày bà Võ Thị Thu H, bà Lại Thụy Hà T, bà Lại Kim A, bà Lại Thị P1 và bà Lại Thị T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông Hứa V còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả, mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00239 ngày 21/7/2011 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hứa V.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 006898/HĐ.CN ngày 24/8/2011 ký kết giữa ông Hứa V với bà Nguyễn Thị T1.

2.4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1.

2.5. Về án phí DSST : Miễn án phí DSST cho ông Lại Phát Đ và ông Hứa V. Hoàn trả cho ông Lại Phát Đ 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 002412 ngày 27/12/2005 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Lại Thụy Hà T nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0049958 ngày 18/10/2018 tại Cục Thi hành án

dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 20.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AG/2010/06533 ngày 20/02/2014 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí DSPT cho bà Võ Thị Thu H, bà Lại Thị Kim A, bà Lại Thị T2 và bà Lại Thị P1. Bà Lại Thụy Hà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092259 ngày 12/8/2020 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cản trừ, bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP, 26b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa