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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 233/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình
Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên
Ông Nguyễn Văn Minh

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

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 737/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 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 172/2026/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lữ Tú C, sinh năm 1940 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Bị đơn*:**

1/ Nguyễn Thị G, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1952 (chết năm 2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K:

2.1/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, tỉnh lộ 2, ấp X, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/ Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, ấp G, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A H, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4/ Bà Nguyễn Bảo N1, sinh năm 1998 (vắng mặt);

2.5/ Bà Nguyễn Bảo D, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Xóm C, Thôn K, xã H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà N, T2, T3, N1, D là bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lữ Tú D1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: C Bemboka Ave South Clayton V, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D1: Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số C, A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Bảo T4, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Mỹ C1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

4. Bà Trần Thị Mỹ D2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

5. Bà Trần Nghi Linh T5, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà C1, bà D2, bà T5 là bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị Hồng T6, sinh năm 1985 (vắng mặt);

7. Trẻ Nguyễn Phúc K1, sinh năm 2009;

8. Trẻ Nguyễn Bảo Kỳ U, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K1 và trẻ U: Bà **Trần Thị Mỹ D2,** sinh năm 1983 (vắng mặt);

9. Trẻ Trần Lê Bảo N2, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N2: **Ông Trần Bảo T4**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

10. Trẻ Nguyễn Bảo Ka T7, sinh năm 2011;

11. Trẻ Nguyễn Văn J (T8), sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Ka T7 và J: Bà **Trần Thị Mỹ C1**, sinh năm 1981 (vắng mặt);

12. Trẻ Phạm Trần Bảo T9, sinh năm 2019;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T9: Bà **Trần Nhi Linh T10**, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Bích L – Trưởng phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Công ty TNHH Một thành viên D4, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Trí D3 – Giám đốc (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H – chuyên viên Phòng Quản lý nhà (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Minh T1 (đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Tú C, bà Lữ Tú D1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/10/2008 và các bản tự khai ngày, nguyên đơn bà Lữ Tú C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T1 trình bày:

Nguyên căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh do bà C mua bằng giấy tay của bà Ngô P vào năm 1976. Ngày 16/02/1977, bà C cắt chuyển hộ khẩu về căn nhà này, ngày 26/12/1977 bà C kê khai đăng ký nhà năm 1977 và ở ổn định đến ngày 19/11/1996 thì bị bắt giam và sau đó chấp hành án phạt tù đến năm 2006 được tha về.

Từ năm 1987, bà C đã gửi nhiều đơn đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khiếu nại xin hợp thức hóa quyền sở hữu căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/02/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 162/VP-QLĐT chỉ đạo Ủy ban nhân dân Quận E xác lập sở hữu Nhà nước và cho phép hộ bà Lữ Tú C thuê nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh để ổn định chỗ ở. Bà C tiếp tục khiếu nại nhưng chưa được giải quyết thì bị bắt.

Cùng thời gian trên, do cần tiền để trả nợ theo cam kết tại PC16 – Công an Thành phố H, bà C được bà G hứa cho vay 21 (Hai mươi mốt) lượng vàng và 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng với điều kiện ký tên vào giấy bán nhà cho ông Nguyễn Hữu K (anh bà G) để làm tin. Giấy này do bà G đánh máy sẵn và đề lùi ngày lại 10/10/1995.

Bà C đã ký nhưng bà G chỉ đưa cho bà C 5 (Năm) lượng vàng 9999 để nộp trả nợ cho bà Nguyễn Thị H1 tại PC16. Sau đó bà G không đưa thêm tiền và vàng như đã hứa. Bà C đã phải lánh mặt nhiều lần khất nợ, đến khi bà C bị bắt, lãnh án 15 năm tù với tội danh "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản công dân".

Trong thời gian đó, căn cứ vào giấy bán nhà, mặc dù chưa có quyết định cuối cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H giải quyết khiếu nại của bà C và bà C chưa giao nhà, hộ bà G và ông K đã đến chiếm ngụ và bức bách con gái bà C là Lữ Tú D1 phải đi ra khỏi nhà 1 T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ vật dụng của gia đình bà C đã bị bà G chiếm đoạt. Khi được tha về, bà C yêu cầu bà G đưa đủ số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và bảo lãnh bà nhập hộ khẩu lại theo quy định, nhưng bà G không đồng ý.

Tại biên bản hòa giải không thành ngày 28/11/2007 của Ủy ban nhân dân Phường E, Quận E, bà G đã thừa nhận thực tế là từ tháng 02/1994, bà G cho bà C vay 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, lãi suất 2%. Do có ý đồ xiết nhà nên bà G đã lừa bà C làm giấy bán nhà cho ông K (anh bà G), thì bà sẽ đưa thêm 21 (Hai mươi mốt) lượng vàng 9999 và 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Thực tế bà C chỉ nhận được 05 (Năm) lượng vàng 9999.

Do vậy, bà C khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu Khai thông Q bà Nguyễn Thị G là vô hiệu.

2. Bà Lữ Tú C trả lại cho bà Nguyễn Thị G 05 (Năm) lượng vàng 9999.

3. Yêu cầu bà Nguyễn Thị G trả lại nơi ở cũ là căn nhà số A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Vào ngày 20/9/1994, bà Lữ Tú C cùng với bà Trần Hồng Đ, bà Trương Thị Q1 có đến nhà bà tại số F H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vay số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng để hợp thức hóa căn nhà 1 T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất 2%/tháng và cam kết sau khi bà cho vay tiền thì được sử dụng 2 tầng trên. Thời hạn vay là 01 (Một) năm. Nếu sau một năm không trả được thì bà được hoàn toàn sử dụng căn nhà trên. Trong thời gian vay, bà C có trả lãi được 4 tháng thì không trả nữa.

Sau một năm bà C không hợp thức hóa được căn nhà trên. Ngày 06/8/1995, bà C năn nỉ bà mua lại căn nhà trên với giá 500.000.000 đồng vì bà C nợ quá nhiều. Bà đã đồng ý mua vì nếu không mua thì bà C cũng không có tiền

trả nợ cho bà 2 (Hai trăm triệu) đồng. Bà đã giao cho bà C đủ số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Bà C hẹn ngày 02/9/1995 sẽ giao nhà cho bà. Khi đến ngày giao nhà, bà C lại đòi bán căn nhà trên với giá 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng tương đương 120 (Một trăm hai mươi) lượng vàng. Ngày 10/10/1995, bà lại đưa tiếp cho bà C đủ số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và bà C đã giao nhà ngay cho bà để bà theo đuổi xin hợp thức hóa căn nhà trên. Do sợ bà C tráo trở, nên bà đã yêu cầu bà C và con gái ở tại gác lửng để kiếm nhà khác. Trong thời gian bà đến ở, bà C do thiếu nợ nên bị các chủ nợ đến đòi và đập phá cửa kính. Bà đã tự nguyện cho bà C vay 09 (chín) lượng vàng để trả nợ cho bà H2 05 (năm) lượng vàng và bà H1 04 (Bốn) lượng vàng và yêu cầu bà C phải dọn đi nơi khác.

Ngày 08/6/1996, Sở nhà đất có Quyết định số 286 đồng ý cho bà Lữ Tú C thuê căn nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ngày 09/7/1996 Sở nhà đất đã hủy bỏ Quyết định số 286/QĐ-QLN và giao căn nhà trên cho Công ty Q2. Sau đó, bà có làm đơn và trình bày sự việc mua bán giữa bà và bà C, nên được Ủy ban nhân dân Quận E giải quyết và cho bà thuê lại từ ngày 23/6/1997 cho đến nay căn nhà trên vẫn chưa được hợp thức hóa. Trong quá trình ở tại căn nhà trên, do nhà bị xuống cấp nên bà có sửa chữa.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Tú C, vì bà đã giao cho bà C số tiền mua bán nhà là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, đồng thời còn cho bà C mượn 09 (Chín) lượng vàng để trả nợ và 10.000.000 (Mười triệu) đồng làm giấy tờ bảo lãnh cho bà C về. Tuy nhiên, biết bà C đi tù về không có khả năng trả nợ, nên bà không có yêu cầu đòi bà C trả nợ. Phần sửa chữa căn nhà bà cũng không yêu cầu Tòa án xem xét.

Tại Biên bản hòa giải ngày 14/02/2025, bà Nguyễn Thị G xác định không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu K (chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Bảo N1, bà Nguyễn Bảo D có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị G thống nhất lời trình bày như của bà G.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T1 trình bày tại bản tự khai ngày 24/10/2024 và có yêu cầu độc lập như sau:

Nguồn gốc căn nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do mẹ bà mua năm 1976 của bà Ngô P với giá 41 lượng vàng, đã giao đủ vàng. Ngày 16/02/1977, bà Ngô P làm thủ tục nhập hộ khẩu cho mẹ bà và bà từ Quận A vào căn nhà này, bà Ngô P còn ký giấy ủy quyền nhà giao toàn bộ quyền sở hữu căn nhà này lại cho mẹ bà và bà ở ổn định rồi ra đi từ đó đến nay không quay lại tranh chấp.

Ngày 26/12/1977, mẹ bà kê khai đăng ký nhà đất, sau đó làm hợp thức hóa nhà thì bị Nhà nước ra quyết định quản lý theo diện nhà vắng chủ. Ngày 03/10/1987, mẹ bà (Lữ Tú C) đã gửi nhiều đơn khiếu nại đến các cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền để xin hợp thức hóa quyền sở hữu căn nhà này. Tuy nhiên, đến ngày 17 tháng 02 năm 1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 162/VP-QLĐT chỉ đạo Sở Nhà đất Thành phố H và Ủy ban nhân dân Quận E quản lý căn nhà. Ngày 08/6/1996, Sở Nhà đất Thành phố H có Quyết định số 286/QĐ-QLN và ngày 17/9/1987 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 136/QĐ-NC xác lập quyền sở hữu Nhà nước và cho phép mẹ con bà thuê căn nhà này để ổn định chỗ ở. Không bằng lòng nên mẹ bà tiếp tục khiếu nại, chưa được giải quyết thì bị bắt giam về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản công dân" do buôn bán gạo ở Tiền Giang thua lỗ, nên mẹ bà cần tiền trả nợ như cam kết ở PC16- Công an Thành phố H. Mẹ bà được bà Nguyễn Thị G (bị đơn) hứa cho vay 21 lượng vàng và 125.000.000 đồng để trả nợ với điều kiện bà G đưa ra là phải ký tên vào giấy bán nhà cho ông Nguyễn Hữu K để thế chấp cho bà G (ông K là anh trai bà G). Giấy này do bà G đánh máy sẵn lùi ngày 10/10/1995 (thực chất là năm 1996). Vì tin lời, cần sự giúp đỡ của bà G nên mẹ bà và bà ký vào giấy bán nhà để thế cho bà G mượn tiền, nhưng bà G không thực hiện. Để tránh áp lực chủ nợ, mẹ bà nghe lời bà G lánh mặt khất nợ để chờ bà G gom tiền đưa, mặt khác bà G chỉ chỗ cho mẹ bà lánh mặt để bị bắt, chấp hành án phạt 15 năm tù. Lúc này mẹ bà mới biết bị bà G gài cho bị bắt đi tù để ở ngoài bà G dùng giấy bán nhà để chiếm nhà. Lợi dụng vào giấy bán nhà giả cách, che đậy giao dịch thật là thế chấp, nhưng cũng không được bà G thực hiện, chưa rõ ràng thực hư ra sao, bà G và ông Nguyễn Hữu K đã đến chiếm ngụ căn nhà, lợi dụng lúc này bà còn nhỏ tuổi, đang đi học, thiếu hiểu biết để dụ dỗ buộc bà phải rời khỏi nhà sang nhà bà G ở để bà G, ông K chiếm ngụ căn nhà của mẹ bà cùng toàn bộ vật dụng có trong nhà. Sau đó bà G dàn dựng hiện trường giả như nhà bỏ trống đóng cửa không người ở để chạy lo giấy tờ và báo Ủy ban nhân dân E ban hành quyết định kiểm kê, thu hồi nhà bỏ trống theo Quyết định số 2832/QĐ-UB ngày 14/6/1996, rồi căn cứ vào giấy tay mua bán nhà giả cách, làm mọi thủ tục xin thuê căn nhà này với lý do căn nhà này bà G đã mua.

Ngày 24/01/1997, ông K làm đơn chuyển nhượng lại nhà cho bà G. Ngày 02/3/1997, bà G làm đơn xin hợp thức hóa thuê căn nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó xin chuyển quyền thuê sang ông T4 (con trai bà G).

Ngày 19/4/2005, Phòng Quản lý đô thị -Ủy ban nhân dân Quận E có Văn bản số 547/UB-QLĐT yêu cầu bổ túc hồ sơ xin chuyển quyền thuê căn nhà trên từ bà G sang ông T4, trong đó yêu cầu ông T4 bổ sung đơn cam kết không tranh chấp của bà Lữ Tú C và bà Lữ Tú D1 đồng ý cho bà Nguyễn Thị G được chuyển quyền thuê căn nhà trên cho ông T4. Tuy nhiên, đến nay bà G vẫn chưa bổ túc được tờ cam kết này, mặc dù thời gian này mẹ bà đang ở trong tù, còn bà thì ở nhà bà G.

Năm 2006, mẹ bà ra tù trở về biết chuyện đã rồi và muốn an yên nên mẹ bà có gặp bà G yêu cầu bà G đưa tiếp tiền cho đủ số tiền 600.000.000 đồng như trên giấy bán nhà ngày 10/10/1995 bán cho ông K, và bảo lãnh cho mẹ bà được nhập hộ khẩu về lại nhà 150/20 Trần Tuấn K2 theo quy định. Tuy nhiên, bà G không đồng ý, nên mẹ bà làm đơn khởi kiện tranh chấp. Do đối tượng tranh chấp

là quyền sử dụng căn nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán và xảy ra tranh chấp, căn nhà này đã được xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước, nên việc mua bán nhà ở trên là trái pháp luật. Do đó, hợp đồng bị vô hiệu, khôi phục lại tình trạng ban đầu. Vì vậy, bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ngày 10/10/1995 giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu K.

- Hủy Quyết định số 2832/QĐ-UB ngày 14/6/1996 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 7442/QĐ-UB ngày 30/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hợp đồng cho thuê nhà số 7924HĐ/P5 của Công ty Q2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận E trình bày tại Văn bản 1294/UBND-QLĐT ngày 26/12/2016 như sau:

Căn nhà 1 T, Phường E, Quận E nguyên sở hữu của bà Phùng Bửu N3 bán lại cho bà Ngô P (theo Giấy phép số 364/CS của Sở Nhà đất cấp ngày 27/5/1976).

Năm 1976 bà Ngô Phánh B đi nước ngoài không lý do. Ủy ban nhân dân Quận E ra Quyết định số 136/QĐNC ngày 17/9/1987 về kiểm kê, quản lý căn nhà 1 T, Phường E, Quận E và đã được xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước theo Quyết định số 72911/QĐ-UB ngày 11/9/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố, thuộc diện nhà vắng chủ.

Căn cứ Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991.

Điều 1: Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01/7/1991.

Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất.

Điều 2: Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách, trong đó có quản lý nhà đất vắng chủ.

Ngoài ra, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã

hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991, tại Điều 2 có nêu:

Đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 nhưng không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định tại Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11.

Do đó, việc bà Lữ Tú C đề nghị hủy các Quyết định quản lý, bố trí thuê sử dụng, hợp đồng thuê nhà liên quan căn nhà 1 T, Phường E, Quận E thuộc sở hữu Nhà nước là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên D4 trình bày tại Văn bản số 715/DVCIQ5-QLN ngày 10/12/2015 như sau:

Thực hiện Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997 của Ủy ban nhân dân Quận E về chấp thuận cho bà Nguyễn Thị G được tạm thuê căn nhà số A Trần Tuấn K2 để sử dụng làm nhà ở. Ngày 31/7/1997 Đội Quản lý nhà Q3 nay là Công ty TNHH Một thành viên D4 ký hợp đồng thuê nhà số G với bà Nguyễn Thị G, thời hạn thuê là 60 tháng và gia hạn ngày 21/4/2003 đến ngày 21/4/2008. Hiện hợp đồng thuê đã hết hạn. Tuy nhiên, từ năm 2009 do nhà có phát sinh tranh chấp giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu K (anh trai bà G) gửi đến Tòa án nhân dân các cấp và chưa có bản án xét xử cuối cùng, nên Công ty T12 chưa tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nhà cho bà G. Từ ngày thuê nhà đến nay bà G vẫn thực hiện đóng tiền thuê nhà đầy đủ thông qua hệ thống Ngân hàng (chuyển khoản). Để tránh việc thất thoát nguồn thu tiền thuê nhà cho ngân sách Nhà nước nên Công ty vẫn thu tiền thuê nhà và thể hiện trên hóa đơn đóng tiền thuê nhà tên bà G.

Căn cứ mục d khoản 3 Điều 20 của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ quy định: "Không được chuyển đổi mục đích sử dụng hoặc cho mượn hoặc cho thuê lại nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào; trường hợp là nhà ở cũ thì việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cho người khác phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở và người thuê phải thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành theo đúng quy định" do đó Công ty không chấp nhận việc chuyển nhượng nhà đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E khi chưa có văn bản đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở.

Ngày 25/6/2024, Công ty TNHH Một thành viên D4 có Văn bản số 204/DVCIQ5 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Thực hiện Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Công ty TNHH Một thành viên D4 đã chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng (trong đó có căn nhà số A T, Phường E, Quận E) để thực hiện công tác quản lý vận hành. Do đó, Công ty xin không tham gia các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng trình bày tại Văn bản số 20755/QLNGĐXD-PC ngày 24/12/2015 gởi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Về việc ký hợp đồng thuê nhà:

Ngày 08/6/1996, Sở Nhà đất có Quyết định cho thuê nhà số B về việc đồng ý cho bà Lữ Tú C được ký hợp đồng thuê căn nhà số A đường T, Phường E, Quận E để sử dụng làm nhà ở.

Ngày 14/6/1996, Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 2832/QĐ-UB về kiểm kê thu hồi căn nhà số A đường T, Phường E, Quận E, có nội dung: "Nay kiểm kê thu hồi trống căn nhà số A đường T, Phường E, Quận E có diện tích 216m^2 (gồm 1 trệt, 2 lầu) trong thời gian 10 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định".

Ngày 09/7/1996, Sở Nhà đất có Quyết định số 320/QĐ-QLN về thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 286/QĐ-QLN ngày 08/9/1996 của sở Nhà đất có nội dung: "Nay thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 286/QĐ-QLN ngày 08/6/1996 của Sở Nhà đất về việc: đồng ý cho bà Lữ Tú C được ký hợp đồng thuê nhà số A T, Phường A, Quận E – cấu trúc: phố 2 lầu -DTSD: 216m^2, để sử dụng làm nhà ở; giao Công ty Q2 tiến hành lập các thủ tục cho thuê nhà trên theo quy định. Vì nguồn gốc quản lý nhà trên do Ủy ban nhân dân Quận E kiểm kê quản lý theo Quyết định số 136/QĐ-NC ngày 17/9/1987".

Ngày 23/6/1997, Ủy ban nhân dân Quận E ban hành Quyết định cho thuê nhà số A-UB. Theo đó, tại Điều 1 có nội dung: "Nay chấp thuận cho hộ bà Nguyễn Thị G được tạm thuê căn nhà số A T, Phường E, Quận E, diện tích 172,82m^2 để sử dụng làm nhà ở (theo bản vẽ hiện trạng lập ngày 01/7/1996 của Phòng Q4). Không được mua bán, sang nhượng, cho thuê lại và bảo lãnh nhập thêm nhân khẩu thường trú khi chưa có quyết định chính thức của Ủy ban nhân dân Quận E".

Ngày 27/6/1997, Ủy ban nhân dân Quận E có biên bản bàn giao nhà và tài sản đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E cho bà Nguyễn Thị G.

Ngày 31/7/1997, Đội Quản lý nhà Q3 ký hợp đồng thuê nhà số 7924HĐ/P5 với bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E với diện tích sử dụng 172,82m^2, thời hạn cho thuê 60 tháng, gồm 05 thành viên: Nguyễn Thị G (đại diện ký hợp đồng), Trần Bảo T4 (con), Trần Thị Mỹ C1 (con), Trần Thị Mỹ D2 (con), Trần Nhị Linh T11 (con).

Ngày 20/12/2018, Công ty TNHH Một thành viên D4 lập biên bản thanh lý hợp đồng số 7942HĐ/P5 ký ngày 317/1995 giữa Đội Quản lý nhà Q3 và bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E.

Ngày 20/12/2018, Công ty TNHH Một thành viên D4 ký hợp đồng thuê nhà số 234/HĐ với bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E với diện tích sử dụng 172,82m^2, thời hạn cho thuê 60 tháng, gồm 06 thành viên: Nguyễn Thị G (đại diện ký hợp đồng), Trần Bảo T4 (con), Trần Thị Mỹ C1 (con), Trần Thị Mỹ D2 (con), Trần Nhị Linh T11 (con), Lê Thị Hồng T6 (con dâu).

Ngày 19/8/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số

2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để thực hiện công tác quản lý vận hành. Trong đó, có căn nhà 1 T, Phường E, Quận E nằm trong quỹ nhà ở cũ do Trung tâm hiện đang tiếp nhận, quản lý.

Ngày 16/5/2023, Trung tâm ký hợp đồng chuyển tiếp số 2204NC05267 với bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà 1 T, Phường E, Quận E với diện tích sử dụng 172,82m^2, thời hạn cho thuê 60 tháng, gồm 06 thành viên: Nguyễn Thị G (đại diện ký hợp đồng), Trần Bảo T4 (con), Trần Thị Mỹ C1 (con), Trần Thị Mỹ D2 (con), Trần Nhi Linh T10 (con), Lê Thị Hồng T6 (con dâu). Tuy nhiên, về đối tượng, diện tích, giá thuê nhà hàng tháng và tiền thuê nhà còn nợ: Tạm chấp nhận kế thừa từ hợp đồng thuê nhà ở số 234/HĐ ngày 20/12/2018 ký giữa Công ty TNHH MTV D4 và bà Nguyễn Thị G (chưa kiểm tra về mặt pháp lý).

- **Về việc đóng tiền thuê nhà**:

Tổng số tiền thuê nhà bà Nguyễn Thị G đã thanh toán tính đến tháng 11/2024 (đã bao gồm 10%VAT) là 40.712.913 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu bảy trăm mười hai ngàn chín trăm mười ba đồng).

- **Về việc sửa chữa nhà**:

Theo hồ sơ lưu do Trung tâm tiếp nhận từ Công ty TNHH Một thành viên D4: Không có hồ sơ pháp lý liên quan đến việc bà Nguyễn Thị G sửa chữa căn nhà số A T, Phường E, Quận E.

2. Về việc có ý kiến đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 7924HD/P5 của Công ty Q2.

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; điểm b khoản 1 Điều 58 và khoản 1 Điều 59 Nghị định 95/2023/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó Trung tâm là đơn vị quản lý vận hành; Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và Ủy ban nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu. Do đó, việc có ý kiến đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 7924HD/P5 của Công ty Q2 không thuộc thẩm quyền của Trung tâm.

3. Về việc tham gia tố tụng: Trung tâm sẽ cử người đại diện tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi có giấy triệu tập của Tòa án.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 230/2010/QĐST-DS ngày 02/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do:

Nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 136/QĐ-NC ngày 17/9/1987 của Ủy ban nhân dân Quận E.

Hiện nay bà Nguyễn Thị G đang sử dụng theo Quyết định số 7442/QĐ-UB ngày 30/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận E. Bà G ký hợp đồng thuê nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Q2, hợp đồng

thuê nhà số 7924HĐ/P5 ngày 31/7/1997.

Như vậy bà Lữ Tú C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà 1 T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với bà G, ông K và yêu cầu bà G, ông K trả lại nhà trên là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ngày 29/3/2010, ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Tú C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 215/2010/DSPT ngày 29/9/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 230/2010/QĐST-DS ngày 02/3/2010. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1225/2022/QĐST-DS ngày 05/8/2022. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do:

Ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lữ Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự thì việc vắng mặt của nguyên đơn do ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền bị coi là từ bỏ việc khởi kiện. Và trong vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm trên.

Ngày 05 và 20 tháng 8 năm 2022, ông Nguyễn Minh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1225/2022/QĐST-DS ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 290/2023/DSPT ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lữ Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1225/2022/QĐST-DS ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 737/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Tú C về việc: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 10 tháng 10 năm 1995 giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu K là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Tú C về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại nơi ở cũ là căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lữ Tú C, bà C đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị G 05 lượng vàng 9999.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 về việc: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu K ngày 10 tháng 10 năm 1995 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 về việc:

- Hủy Quyết định số 2832/QĐ-UB ngày 14/6/1996 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 7442/QĐ-UB ngày 30/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Hợp đồng cho thuê nhà số 7924HĐ/P5 ngày 31/7/1997 của Công ty Q2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2025 ông Nguyễn Minh T1 (đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Tú C, bà Lữ Tú D1) kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lữ Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lữ Tú D1 (đều do Ông Nguyễn Minh T1 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, dẫn đến chưa làm rõ được bà C còn quyền thuê nhà hay không, vì Ủy ban nhân dân Thành phố H là cơ quan chủ quản ra công văn 162/VP-QLĐT ngày 17/02/1996 xác định hộ bà C được sử dụng ổn định nhà, đất tranh chấp, nên chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án; Ủy ban nhân dân Quận E chưa có kết quả giải quyết nhưng Tòa án đã xét xử vụ án là giải quyết không triệt để; nội dung giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm Điều 186 Bộ luật dân sự 2015 vì hiện nay bà C không còn chỗ ở; Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không hủy hợp đồng thuê nhà và các quyết định hành chính cho thuê nhà dẫn đến sự chồng chéo.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị G không đồng ý kháng cáo của bà C và bà D1, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng (có bà Phạm Thị H đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lữ Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lữ Tú D1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C và bà D1, 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Tại đơn kháng cáo đề ngày 04/9/2025, ông Nguyễn Minh T1 nêu: "Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lữ Tú C, sinh năm 1940; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, con bà C, là Lữ Tú D1, sinh năm 1976…". Căn cứ vào nội dung nêu trên thì bà C và bà D1 đều có kháng cáo đối với Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thực hiện thủ tục tạm ứng án phí phúc thẩm và theo Thông báo về việc kháng cáo số 19420/TB-TA ngày 27/10/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định bà C có kháng cáo là có thiếu sót. Do quá trình giải quyết vụ án, bà C và bà D1 có cùng ý kiến trình, cùng người đại diện theo ủy quyền nên thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất vụ việc, không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm do có kháng cáo của nguyên đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1.

[3] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc, quá trình xác lập quyền sở hữu Nhà nước và cho thuê đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Nguồn gốc căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản kê khai nhà cửa ngày 26/12/1977 do bà Lữ Tú C kê khai thể hiện chủ sở hữu đất là bà Phùng Bửu N3, chủ sở hữu nhà là bà Ngô P (bà N3 bán lại cho bà Ngô P theo Giấy phép số 364/CS của Sở nhà đất cấp ngày

27/5/1976).

Trước khi đi nước ngoài, bà Ngô P đã cho hộ bà Lữ Tú C vào ở và nhập hộ khẩu ngày 12/02/1977 gồm 03 nhân khẩu. Ngày 20/10/1977, bà Ngô P có lập tờ ủy quyền nhà cho bà Lữ Tú C được thay mặt bà sử dụng căn nhà, nhưng không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

Ngày 17/9/1987 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 136/QĐNC về kiểm kê và tiếp quản căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/10/1987, bà Lữ Tú C gửi đơn khiếu nại và xin hợp thức hóa chủ quyền nhà. Ủy ban nhân dân Quận E đã nhiều lần xin ý kiến giải quyết của Sở nhà đất và Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 17/02/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 162/VP.QLĐT chỉ đạo Ủy ban nhân dân Quận E và Sở Nhà đất giải quyết và công nhận Quyết định số 136/QĐNC ngày 17/9/1987 và cho phép hộ bà C được thuê căn nhà số A T để ổn định chỗ ở.

Ngày 08/6/1996, Sở nhà đất ban hành quyết định cho thuê nhà số B đồng ý cho bà Lữ Tú C được ký hợp đồng thuê nhà số A T, Phường E, Quận E để sử dụng làm nhà ở; giao Công ty quản lý kinh doanh nhà cùng Phòng quản lý đô thị Quận E tiến hành lập các thủ tục quy định để giải quyết cho bà Lữ Tú C thuê nhà trên.

Ngày 09/7/1996, Sở nhà đất ban hành quyết định số 320/QĐ-QLN thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 286/QĐ-QLN ngày 08/6/1996 với lý do nguồn gốc quản lý căn nhà trên do Ủy ban nhân dân Quận E kiểm kê quản lý theo Quyết định số 136/QĐNC ngày 17/9/1987.

Ngày 12/7/1996, Sở nhà đất có Văn bản số 889/CV-QLN gởi Ủy ban nhân dân Quận E và Phòng Q4 về việc giải quyết cho bà Lữ Tú C thuê căn nhà 150/20 Trần Tuấn K2 để ổn định chỗ ở.

Ngày 14/6/1996, Ủy ban nhân dân Quận E ban hành Quyết định kiểm kê thu hồi nhà số B-UB có nội dung: "...Nay kiểm kê thu hồi trống căn nhà 1 T, Phường E, Quận E có diện tích là 216m^2 gồm 1 trệt, 2 lầu trong thời gian 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định...".

Ngày 02/3/1997 bà Nguyễn Thị G làm đơn xin hợp thức hóa thuê căn nhà 150/20 Trần Tuấn K2 để ở và cam kết giải tỏa căn nhà số F H, Phường A, Quận E trong khu vực giải tỏa kênh Tàu Hũ.

Ngày 23/6/1997, Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định cho thuê nhà số A-UB chấp thuận cho hộ bà Nguyễn Thị G được tạm thuê căn nhà số A T, Phường E, Quận E có diện tích 172,82m^2 để sử dụng làm nhà ở. Không được mua bán, sang nhượng, cho thuê lại và bảo lãnh nhập thêm nhân khẩu thường trú khi chưa có quyết định chính thức của Ủy ban nhân dân Quận E. Phòng Quản lý đô thị Quận E và Ủy ban nhân dân Phường E, Quận E tiến hành lập biên bản kiểm kê, bàn giao nhà và trang thiết bị cho người sử dụng chịu trách nhiệm bảo

quản. Sau khi nhận bàn giao sử dụng nhà, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm đến liên hệ với Đội Quản lý nhà Q3 để ký hợp đồng và trả tiền thuê nhà theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 31/7/1997 Đội Quản lý nhà Q3 nay là Công ty TNHH Một thành viên D4 ký hợp đồng thuê nhà số G với bà Nguyễn Thị G, thời hạn thuê là 60 tháng và gia hạn từ ngày 21/4/2003 đến ngày 21/4/2008.

Ngày 02/9/2000, bà Nguyễn Thị G có đơn xin hóa giá căn nhà số A T, Phường E, Quận E.

Ngày 30/11/2000, Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định cho thuê nhà số G-UB chấp thuận cho hộ bà Nguyễn Thị G được thuê căn nhà số A T, Phường E, Quận E có diện tích 172,82m^2 để sử dụng làm nhà ở. Đồng thời, thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997 của Ủy ban nhân dân Quận E. Sau khi nhận bàn giao sử dụng nhà, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm đến liên hệ với Công ty Q2 để ký hợp đồng và trả tiền thuê nhà theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 14/11/2006, bà Lữ Tú C có đơn gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận E, Trưởng phòng Quản lý nhà đất Quận E đề nghị xem xét việc cho bà G thuê căn nhà 150/20 Trần Tuấn K2 mà bà đã mua của bà Ngô P năm 1976.

Tại văn bản số 2869/UBND-QLĐT ngày 09/10/2007, Ủy ban nhân dân Quận E trả lời bà Lữ Tú C về trường hợp căn nhà số A T, Phường E, Quận E như sau: "...Do căn nhà số A T, Phường E, Quận E là nhà thuộc sở hữu Nhà nước, hiện đang có tranh chấp giữa bà và bà Nguyễn Thị G nên hiện Ủy ban nhân dân Quận E vẫn chưa xem xét việc chuyển quyền thuê và bán hóa giá căn nhà trên. Sau khi có kết luận của Tòa án, Ủy ban nhân dân Quận E sẽ tiếp tục xem xét giải quyết".

Ngày 20/12/2018, Công ty TNHH Một thành viên D4 lập biên bản thanh lý hợp đồng số 7942HĐ/P5 ký ngày 31/7/1995 giữa Đội Quản lý nhà Quận E và bà Nguyễn Thị G.

Ngày 19/8/2022, Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng tiếp quản căn nhà 1 T, Phường E, Quận E theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố.

Ngày 16/5/2023, Trung tâm ký hợp đồng chuyển tiếp số 2039NC05267 với bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà 1 T, Phường E, Quận E với diện tích sử dụng 172,82m^2, thời hạn cho thuê 60 tháng.

Ngày 22/4/2025 Trung tâm Q5 đã có Văn bản số 6039/QLNGĐXD-PC kèm theo Thông báo về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước số 2309NC05267 ngày 16/5/2023 gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: "...Căn cứ khoản 3 Điều 125 Luật Nhà ở 2023, Trung tâm nhận thấy căn nhà số A T, Phường E, Quận E hiện đang trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, để đảm bảo việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện

theo đúng quy định pháp luật. Ngày 22 tháng 4 năm 2025, Trung tâm đã có thông báo số 6040/TB-QLNGĐXD về việc chấm dứt, thu hồi và hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước số 2309NC05267 ngày 16/5/2023 ký giữa Trung tâm với bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E".

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên thì căn nhà số A Trần Tuấn K2 đã được xác lập là nhà thuộc Sở hữu Nhà nước từ năm 1987. Việc bà C, bà G quản lý, sử dụng căn nhà trên tại các thời điểm là do được Nhà nước cho thuê. Mặc dù, quá trình quản lý, sử dụng bà C, bà G có đơn yêu cầu xin hợp thức hóa chủ quyền nhà nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét công nhận.

[5] Ngày 06/8/1995, bà Lữ Tú C và bà Nguyễn Thị G đã lập văn tự nhượng và thụ nhượng nhà, thỏa thuận mua bán căn nhà 1 T, Phường E, Quận E. Ngày 10/10/1995, bà Lữ Tú C viết giấy bán căn nhà 1 T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hữu K thường trú tại I X, Phường B, quận B với giá 600.000.000 đồng. Theo bà C thực tế việc ký giấy bán nhà này là vào năm 1996, do bà G hứa cho bà mượn tiền để trả nợ và viết giấy bán nhà để làm tin, sau khi ký giấy bán nhà bà G chỉ đưa bà 0 lượng vàng (bà G hứa cho mượn 21 lượng vàng và 125.000.000 đồng). Trong khi đó, bà G cho rằng giao dịch mua bán nhà vào ngày 10/10/1995, bà G đã đưa cho bà C 600.000.000 đồng và bà C đã giao nhà cho bà.

[6] Xét thấy, về hình thức của Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 06/8/1995 và Giấy bán nhà ngày 10/10/1995 không được công chứng chứng thực, nên không đảm bảo quy định tại Điều 33 Pháp lệnh nhà ở năm 1991.

Về nội dung, thời điểm các bên lập hợp đồng mua bán, bà C không phải là chủ sở hữu tài sản, nên vi phạm quy định tại Điều 32 Pháp lệnh nhà ở năm 1991. Về nội dung Giấy bán nhà ngày 10/10/1995 thể hiện: "Căn nhà này giấy chủ quyền chưa mang tên tôi nhưng tôi cam kết là toàn bộ của tôi mà thời gian qua tôi chưa có điều kiện để hoàn tất thủ tục hành chính. Nay tôi bán lại cho ông Nguyễn Hữu K...., tôi có trách nhiệm hoàn tất nốt thủ tục giấy tờ mang tên tôi sau đó chuyển tên cho ông Nguyễn Hữu K". Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại mục [2] thì thời điểm bà C, bà G lập giấy bán nhà thì căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Tại văn bản số 715/DVCIQ5-QLN ngày 10/12/2015, Công ty TNHH Một thành viên D4 xác định Công ty vẫn đang cho bà G thuê nhà và thu tiền thuê nhà thông qua hệ thống Ngân hàng (chuyển khoản). Căn cứ quy định tại mục d khoản 3 Điều 20 Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 Công ty không chấp nhận việc chuyển nhượng nhà đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E khi chưa có văn bản đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở. Do đó nội dung các bên đã thỏa thuận trong giấy bán nhà là vi phạm điều cấm pháp luật và không thể thực hiện được.

Do vi phạm về hình thức và nội dung, nên hợp đồng mua bán nhà ngày 10/10/1995 giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu Khai thông Q bà Nguyễn Thị G đối với căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

[7] Mặc dù, hợp đồng mua bán nhà giữa bà C và ông K bị vô hiệu, nhưng do đây là nhà thuộc sở hữu Nhà nước, nên không có căn cứ xem xét yêu cầu hoàn trả lại nhà đất tại 1 đường T cho bà C. Mặt khác, ông K đã chuyển lại căn nhà cho bà G sử dụng và bà G không thừa nhận là người giao cho bà C 05 lượng vàng 9999, nhưng bà C không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngày 22/4/2025 Trung tâm Q5 đã có Văn bản số 6039/QLNGĐXD-PC kèm theo Thông báo về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước số 2309NC05267 ngày 16/5/2023. Do đó, trong trường hợp này không có cơ sở để các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo như quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Bà C yêu cầu bà G trả lại nơi ở cũ là căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lữ Tú C, bà C đồng ý trả lại cho bà G 05 lượng vàng 9999 là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1:

[8.1] Theo nội dung nhận định nêu tại mục [6], [7] thì một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập về việc đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 10/10/1995 giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu Khai thông Q bà Nguyễn Thị G được chấp nhận.

[8.2] Đối với yêu cầu độc lập còn lại của bà D1:

Căn cứ Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991; Điều 2 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 thì yêu cầu hủy các Quyết định số 2832/QĐ-UB ngày 14/6/1996; Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997; Quyết định số 7442/QĐ-UB ngày 30/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận E1 bà D1 không được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng cho thuê nhà số 7924HĐ/P5 ngày 31/7/1995 giữa Đội Quản lý nhà Q3 và bà Nguyễn Thị G thì hợp đồng này đã được thanh lý ngày 20/12/2018, nên bà D1 yêu cầu hủy hợp đồng này không được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án của Tòa cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C và bà D1 kháng cáo nhưng không tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lữ Tú C, sinh năm 1940 nên được miễn; bà Lữ Tú D1 phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lữ Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 737/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 137, Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 131, Điều 137, Điều 200 và khoản 3 Điều 494 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 126, Điều 131, Điều 197 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 32, Điều 33 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; khoản 3 Điều 25 Luật Nhà ở 2023; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Tú C và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 về việc:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 10/10/1995 giữa bà Lữ Tú C và ông Nguyễn Hữu K là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Tú C về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại nơi ở cũ là căn nhà số A T, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lữ Tú C, bà C đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị G 05 lượng vàng 9999.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Tú D1 về việc:

- Hủy Quyết định số 2832/QĐ-UB ngày 14/6/1996 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 23/6/1997 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Quyết định số 7442/QĐ-UB ngày 30/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận E.

- Hủy Hợp đồng cho thuê nhà số 7924HĐ/P5 ngày 31/7/1997 của Công ty Q2.

4. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp 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 dân sự phúc thẩm:

- Bà Lữ Tú C được miễn.

- Bà Lữ Tú D1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP (5), HS (1).32b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình