

Bản án số: 137/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 3 - 2024

V/v: Tranh chấp đòi nhà và hủy giấy  
chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, yêu  
cầu bồi thường thiệt hại.

**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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Long

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yên – 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:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý  
số: 607/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi  
nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1051/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm  
2023 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: 3062/2023/QĐ-PT  
ngày 29 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1963 (có mặt)

2/Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số D (bên phải), đường X, Phường B, quận B,  
Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: A14.01 L, chung cư B, số C, đường N, Phường E,  
quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số C, đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

3/Ông Dương Đức T1, sinh năm 1969 (có mặt)

4/Bà Lê Thị Trúc A, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số D (bên trái), đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Căn hộ B10-21 Cao ốc S, số A, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số C, đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1: Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1997 (có mặt)*

Địa chỉ: Số C, đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đoàn Thanh T2 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)*

*- Bị đơn:*

1/Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1951 (có mặt)

2/Bà Nguyễn Mỹ T3, sinh năm 1951 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Thanh V - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)*

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

1/Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

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

2/Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên E – Bộ Q.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn H1 (có mặt)*

Địa chỉ: Số I, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Công ty Giấy Đồng Nai nay là Công ty Cổ phần T7 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số 11, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4/Ông Lý Vinh (vắng mặt)

5/Bà Lê Thị Thúy K, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Bà Huỳnh Khánh V1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

7/Ông Huỳnh Quang T4, sinh năm 1982 (có mặt)

8/Trẻ Nguyễn Huỳnh Khánh V2, sinh năm 2011,

9/Trẻ Nguyễn Huỳnh Ngọc L, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huỳnh Khánh V2 và trẻ Nguyễn Huỳnh Ngọc L: Bà Huỳnh Khánh V2.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V2 và ông T4: Ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ T3 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Viết H, ông Dương Đức T1; Bị đơn ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 17/7/2003 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H và Nguyễn Thị T, ông Dương Đức T1 và Lê Thị Trúc A có ông Nông Minh Đ là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Căn nhà số D (bên phải) và căn nhà D (bên trái) thực chất là căn nhà số D, X, Phường B, quận B thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn cụ thể: Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu căn nhà D (bên phải) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/01/2002, ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A là chủ sở hữu căn nhà D (bên trái) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/01/2002.

Ngày 05/3/2002, lợi dụng lúc nguyên đơn vắng nhà, ông Huỳnh Quốc D đã tự tiện vào sử dụng căn nhà số D của các ông bà. Các ông bà đã đến Ủy ban nhân dân V4, quận B để trình báo sự việc ngay khi phát hiện sự việc. Ngày 11/3/2002, Ủy ban nhân dân Phường V4, quận B đã lập biên bản xác định việc ông D cư ngụ tại căn nhà trên là vi phạm pháp luật, yêu cầu ông D giao trả ngay căn nhà số D X, Phường B, quận B cho chủ sở hữu là ông T1 và ông H nhưng ông D không trả. Ngày 21/3/2002, ông D còn tự ý đập phá và sửa chữa căn nhà nói trên theo ý riêng của ông D. Công an V4 đã lập biên bản yêu cầu ông D đình chỉ việc sửa chữa nhà trái phép và phải giao trả nhà cho ông H, ông T1. Vụ việc đã trải qua rất nhiều lần khiếu nại nhưng sau đó được hướng dẫn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3 phải trả căn nhà số D X, Phường B, quận B cho nguyên đơn.

Buộc ông D phải phục hồi nguyên trạng căn nhà và phải bồi thường thiệt hại cùng những tổn thất mất mát tài sản của nguyên đơn trong thời gian ông D chiếm dụng nhà bất hợp pháp (tính từ ngày 05/3/2002 cho đến ngày các nguyên đơn được nhận lại căn nhà thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn)

Ngày 19/9/2019 và ngày 19/6/2020, các nguyên đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa xác định lại chủ sở hữu của căn nhà trên; Yêu cầu ông D và bà T3 cùng những người liên quan rời khỏi căn nhà mà nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Yêu cầu ông D và bà T3 phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong thời gian ông D và bà T3 đã chiếm dụng căn nhà trên của nguyên đơn từ ngày 05/3/2002 đến nay tạm tính là 4.000.000.000 đồng.

Ngày 21/6/2022, các nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Xin rút yêu cầu Tòa xác định lại chủ sở hữu của căn nhà D (bên trái) vì căn nhà này ông bà đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 và số 2013/2002 ngày 28/01/2002.

Ngày 31/3/2023, nguyên đơn nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn xác định yêu cầu ông D và bà T3 trả lại căn nhà 405/12 vì căn nhà này chính là căn nhà 405/12B bên phải, bên trái mà các nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

*Tại bản tường trình ngày 10/4/2023, bà Nguyễn Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Viết H, ông Dương Đức T1 đủ các điều kiện để được mua nhà theo Nghị định 61/CP. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì các lý do: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với 02 căn nhà mà các nguyên đơn đang tranh chấp là đúng quy định của pháp luật. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 17/01/2018 phía bị đơn đã tự nguyện rút lại đơn yêu cầu phản tố xin hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên. Tòa án đã chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính, căn cứ điểm a khoản 2 điều 116 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đã hết bị đơn không có quyền yêu cầu hủy các giấy chứng nhận này. Nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu ông D và bà T3 phải bồi thường cho ông H và T số tiền 2.000.000.000 đồng và bồi thường cho ông T1 và Anh số tiền 2.000.000.000 đồng là tiền thiệt hại do hành vi chiếm dụng nhà trái phép của ông D và bà T3 tính từ thời điểm ngày 05/02/2002 đến ngày tòa xét xử sơ thẩm.

*Bị đơn ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ T3 trình bày:*

Căn nhà 4 X, Phường B, quận B có nguồn gốc do Công ty G tiếp quản quản lý từ sau năm 1975. Ngày 21/7/1977, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 933/QĐ-UB về việc quốc hữu hóa Xí nghiệp công ty Giấy và Hóa phẩm Đồng Nai. Sau giải phóng, có khoảng 07 căn nhà bỏ trống là tài sản của Công ty G do công chức di tản để lại. Sau này quân đội mượn quản lý, giao lại cho Bộ Q. Cha của bà T3 là cụ Nguyễn Sĩ L1 được phân phối nhà số 155/12 COGIDO Xô viết nghệ Tĩnh theo Giấy phân phối nhà ở cán bộ số 01/CB ngày 19/8/1976 của T8 - Cục Chính trị cấp. Sau đó căn nhà được đổi số thành số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/11/1977, cha của bà T3 được điều động làm Hiệu trưởng Trường Đại học T9, nên cha mẹ bà T3 đã chuyển lên T công tác và không còn ở trong căn nhà này nữa.

Ngày 23/8/1977, ông Huỳnh Quốc D ở tại căn nhà trên, năm 1978 thì bà T3 cùng các con chuyển vào, năm 1979 vợ chồng ông bà đã làm thủ tục nhập khẩu thường trú tại căn nhà trên.

Năm 1989, cha của bà chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh và xin hợp thức hóa căn nhà trên, T8 cũng hỗ trợ cụ L1 xin hợp thức hóa nhà. Tuy nhiên, Sở Nhà đất và Công ty C1 từ chối vì căn nhà này không phải là tài sản của quân đội mà là tài sản của Công ty C1 do Công ty G tiếp quản và trực tiếp quản lý.

Ngày 30/10/1990, có Quyết định số 222/QĐ/TM cụ L1 được cấp căn nhà số A Đ, Phường B, quận T mà không kèm theo Quyết định thu hồi nhà 405/12 X.

Ngày 29/9/1992, Xí nghiệp L3 ký Hợp đồng bán căn nhà 4 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ ông Huỳnh Quốc D.

Ngày 25/02/1993, Công ty G có quyết định tạm cấp cho ông Huỳnh Quốc D và gia đình được sử dụng căn nhà nêu trên.

Ngày 03/4/2000, Công ty G có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Địa chính liệt kê 18 căn nhà khu D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo Nghị định 61/CP, trong đó có căn nhà 405/12 do ông D làm chủ hộ.

Ngày 11/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 6938/QĐ-ĐT về việc tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty G chuyển giao ngành nhà đất Thành phố quản lý và xác lập quyền sở hữu Nhà nước 18 căn nhà liền kề do Công ty G tiếp quản và bố trí sử dụng.

Ngày 18/01/2002, Công ty Q1 và Kinh doanh nhà có Biên bản tiếp quản và bàn giao nhà cho thuê số nhà D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D.

Ngày 24/01/2002, Công ty G có Biên bản bàn giao nhà và đất ở khu D X trong đó có căn nhà số D của gia đình ông D.

Nay ông D và bà T3 đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2012/2002 và 0213/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cấp cho ông H, ông T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái) X, Phường B, quận B do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, vì thấy rằng các nguyên đơn khởi kiện đòi nhà 405/12B không liên quan đến căn nhà 405/12 mà ông bà đang sử dụng.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

*Công ty G trình bày:*

Căn nhà số nhà D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có nguồn gốc là của Công ty G được quốc hữu hóa theo Quyết định số 933/QĐ-UB ngày 21/7/1977 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Sau giải phóng, Công ty G cho một số đồng chí bộ đội vào ở để giữ an ninh trật tự gồm 07 căn nhà thuộc khu N X trong đó có căn nhà số D (không có giấy cho mượn). Trong quá trình sử dụng, Cục Chính trị thuộc T8 đã bố trí cho cụ Nguyễn Sĩ L1 sử dụng căn nhà 405/12 (có giấy phân phối 01/CB ngày 10/8/1976) để làm nhà ở.

Năm 1992, Xí nghiệp L3 đã ký Hợp đồng bán căn nhà trên cho 02 ông Nguyễn Sỹ N (con cụ Nguyễn Sĩ L1) và ông Huỳnh Quốc D (con rể cụ L1).

Năm 1993, Công ty G có Quyết định không số ngày 25/02/1993 tạm cấp căn nhà trên cho ông Huỳnh Quốc D.

Năm 1998, Tổng công ty G1 có Văn bản số 492/CV-CTKT ngày 18/4/1998 gửi Tổng cục Quản lý về tài sản Nhà nước đề nghị cho phép Công ty G được chuyển giao toàn bộ 18 căn hộ (nhà ở của tập thể cán bộ công nhân viên) do Công ty đang quản lý sang Sở Nhà đất Thành phố H quản lý.

Ngày 16/5/1998, Công ty G có Văn bản số 187/GĐN-98 gửi Phòng Quản lý đô thị quận B và Hội đồng bán nhà ở B đề nghị chuyển giao khu cư xá 405 do công ty đang quản lý để làm thủ tục bán cho cán bộ công nhân viên theo Nghị định 61/CP của Chính phủ.

Ngày 11/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6938/QĐ-UB-ĐT về việc giao Sở Địa chính - Nhà đất tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty G bàn giao cho ngành nhà đất quản lý, xác lập quyền sở hữu Nhà nước khu nhà D X, Phường B, quận B theo diện nhà công sản chế độ cũ, gồm 18 ngôi

biệt thự liên kế, kiểm tra giải quyết thủ tục cho các hộ cư ngụ tại khu nhà trên ký hợp đồng thuê và xét bán theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Ngày 01/11/2000, Sở Địa chính - Nhà đất có Văn bản số 1618/CV-QLN đề nghị Công ty Q1 kiểm tra và giải quyết thủ tục cho 18 hộ (kèm danh sách 18 hộ) nhưng không có căn nhà 405/12 (bên trái, bên phải) X, Phường B, quận B.

Ngày 11/01/2001, Công ty G có Biên bản số 151/GĐN-2001 về việc thanh lý chấm dứt hợp đồng mua bán chuyển dịch nhà ở với ông Huỳnh Quốc D và hoàn trả cho ông D số tiền bao gồm cả gốc và lãi là 81.337.945 đồng.

Ngày 28/8/2001, Công ty G có Văn bản số 123/CV.QLDA-GĐN-2001 đề nghị Công ty Q1 kinh doanh nhà tiếp nhận bổ sung thêm 02 căn nhà 405/12 và 4 X, Phường B, quận B. Do 02 căn nhà trên không có trong danh sách chuyển giao kèm theo Quyết định số 6938/QĐ-UB-ĐT ngày 11/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Công ty Q1 đã có Văn bản số 7110/QLKDN xin ý kiến Sở Địa chính - Nhà đất.

Ngày 18/01/2002, Công ty Q1 đã lập Biên bản tiếp nhận thêm 02 căn nhà nêu trên với hiện trạng nhà số D có hộ ông D đang sử dụng. Tại thời điểm tiếp nhận nhà 4 X, Phường B, quận B, năm 1998 Công ty Q - Bộ Q đã lập thủ tục bán căn nhà này cho ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1 theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ và ngày 28/01/2002 Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái) X, Phường B, quận B.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q – Bộ Q trình bày:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q (sau đây gọi là Công ty Q) là một doanh nghiệp kinh tế - Quốc phòng 100% vốn Nhà nước do Bộ Q thành lập. Bộ Q trực tiếp quản lý trên cơ sở hợp nhất Công ty Q và Công ty E1 theo Quyết định số 628/1999/QĐ-BQP ngày 12/5/1999. Ngay sau khi thành lập Công ty Q tiếp tục tiến hành bán nhà cho cán bộ chiến sĩ công nhân viên theo Nghị định 60/CP và 61/CP của Chính phủ đối với quỹ nhà ở, đất ở do Quân đội quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau giải phóng căn nhà 4 X là một trong 18 căn nhà thuộc khu D X, Phường B, quận B. Trước giải phóng thuộc sở hữu của Công ty G (COGIDO). Sau giải phóng Quân đội vào tiếp quản 07 căn nhà thuộc khu D trong đó có căn nhà số D nêu trên.

Ngày 10/8/1976, Cục T8 đã bố trí cho cụ Nguyễn Sĩ L1 sử dụng căn nhà trên. Ngày 30/10/1990, Bộ Q đã phân phối cho cụ Nguyễn Sĩ L1 căn nhà số A Đ, Phường B, quận T để sử dụng làm nhà ở.

Ngày 10/7/1997, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Q có Quyết định số 633/G9-A thu hồi căn nhà số D và bố trí hoán đổi cho cụ Nguyễn Sĩ L1 sang

căn nhà số A Đ (căn nhà này cụ L1 đã được mua hóa giá và được cấp giấy chứng nhận). Để nhận căn nhà số 15 này cụ L1 đã làm đơn bàn giao căn nhà số D X cho Công ty E1 - Bộ Q (nay là Công ty Q) theo Biên bản bàn giao hồ sơ nhà lập ngày 16/12/1996 có xác nhận của Công ty E1. Ngày 22/01/1998 cụ L1 đã bàn giao lại căn nhà trên cho Công ty.

Ngày 18/6/1998, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Q - Cơ quan Bộ Q có Quyết định số 207/QĐ/TM và Quyết định số 208/QĐ/TM cấp căn nhà trên cho 02 ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1. Năm 1998, Công ty Q đã lập thủ tục bán căn nhà trên cho ông H và ông T1 theo Nghị định 61/CP của Chính phủ.

Ngày 28/01/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái) Xã Viết Nghệ Tĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh.

Về số nhà 405/12B (bên phải) và D1 (bên trái) là do công ty đã tự cấp số để phân biệt khi bán nhà cũng như khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông H và hộ ông T1. Nay căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông H và ông T1, việc sử dụng nhà có tranh chấp thì các hộ tự giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự tại Tòa án nhân dân. Đồng thời, đề nghị Công ty G xác định ông Huỳnh Quốc D có phải là cán bộ công nhân viên của công ty hay không mà lại được Công ty Giấy đồng Nai cấp nhà. Việc Thanh tra - Bộ Q có Văn bản số 30/2007 - TTr ngày 28/5/2007 trả lời ông Huỳnh Quốc D, Công ty Q không được biết.

*Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày ý kiến:*

Căn nhà số D, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Cục T8 thuộc T8 cấp cho cụ Nguyễn Sĩ L1, sau đó thu hồi hoán đổi cho cụ L1 căn nhà số A Đ, Phường B, quận T. Sau khi cụ L1 trả nhà, ông Huỳnh Quốc D vẫn để hộ khẩu tại căn nhà số D, đường X, Phường B, quận B. Thực tế ông D đã rời đến nơi khác ở cho đến năm 2002 ông D mới trở lại căn nhà này. Năm 1998, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Q tiếp tục có Quyết định bố trí cho ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1, Công ty Q- Bộ Q lập thủ tục bán nhà theo quy định tại Nghị định 61/CP của Chính phủ, đã được Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/4/2007, T10 - Bộ Q đã kết luận như sau:

Khi cụ L1 được cấp căn nhà số A, đường Đ, quận T thì đồng thời cụ L1 đã bàn giao căn nhà 4, đường X, Phường B, quận B cho Bộ Q theo nguyên tắc cấp mới thu cũ. Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Q cấp nhà cho 04 đồng chí cán bộ đang công tác trong công ty E1 (nay là Công ty Q) là phù hợp với chính sách về nhà ở - đất ở (các đồng chí này chưa được cấp nhà đất). Công ty Q - Bộ Q lập thủ tục hóa giá nhà theo Nghị định 61/CP cho 04 đồng chí trong công ty là đúng quy trình.

Qua kiểm tra, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy chưa đủ cơ sở để xác định ông Huỳnh Quốc D có phải là cán bộ công nhân viên đang công tác tại Công ty G tại thời điểm cấp nhà hay không. Công ty Giấy đồng Nai chỉ thông tin cho biết qua tìm hiểu ở các cán bộ lãnh đạo cũ của công ty thì ông Huỳnh Quốc D không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty G. Công ty không tìm thấy hồ sơ của ông D là cán bộ công nhân viên của Công ty và không tìm được Quyết định cấp nhà cho ông D. Việc bán nhà cho ông D cũng đã được Công ty H2.

Như vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái) X, Phường B, quận B là đúng quy định. Ông Huỳnh Quốc D sử dụng căn nhà trên không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa có cơ sở để xác định ông D là cán bộ công nhân viên của Công ty G nên việc ông D xin ký hợp đồng thuê và mua căn nhà trên theo Nghị định 61/CP là chưa có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tại Văn bản số 35/UBND-NCPC ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố H trả lời Văn bản số 5319/TATP-TDS có nội dung:

Về việc liên quan hai số nhà D (bên trái, bên phải) Xô Viết N1 Tỉnh có phải cùng một căn nhà 4 X không?

Tại Văn bản số 10/NĐ ngày 25/3/200 của Công ty Q - Bộ Q gửi Công ty Q1, trong đó có nêu: *“căn nhà số D được phân cho sĩ quan và đổi là 405/12B...”*.

Tại Văn bản số 6134/CV-ĐCND-KTBN ngày 24/5/2002 của Sở Địa chính - Nhà đất trả lời Công an quận B, trong đó có nội dung: *“căn nhà số D (bên phải) mà Hội đồng chính sách Bộ Q đã cấp cho 02 ông T1 và ông H, Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp giấy chứng nhận”*.

Tại Báo cáo số 883/BC-TTr ngày 15/11/2002 của Thanh tra Thành phố trình thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Quốc D, trong đó có nêu: *“Các căn nhà số D, D (bên phải), D (bên trái) trước đây cùng mang số 405/12 X, Phường B, quận B và là 1 trong 18 căn thuộc khu D X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu của Công ty G (COGIDO).*

Tại Văn bản số 7298/QLKDN-BQLN ngày 22/8/2007 của Công ty Q1 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng về giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Quốc D, trong đó có nội dung: *“Ngày 25/3/2002 Công ty Q có Văn bản 10/NĐ thông báo đến Công ty Q1 căn nhà 4 X được đổi sang số mới là 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh do Cơ quan đã phân cho sĩ quan là ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1 sử dụng...”*

Tại cuộc họp ngày 06/9/2007 (theo Thư mời họp số 1013/TM-VP ngày 31/8/2007 của Sở Xây dựng), đại diện Ủy ban nhân dân quận B xác nhận: “02 số nhà D X và số 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh là 01 căn nhà, do ông Huỳnh Quốc D có hộ khẩu thường trú từ năm 1979 đến nay. Ủy ban nhân dân quận B không ban hành quyết định cấp số nhà D X và số nhà D (bên trái) và 405/12B (bên phải) được ghi trên Giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ số 2012/2002 và 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp”.

Tại Văn bản số 5182/SXD-QLN ngày 06/7/2009 của Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó có nội dung: “Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân quận B: hai căn nhà số D và D X, quận B chỉ là 01 căn”.

Theo nhận định của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Bản án số 149/2019/DS-PT ngày 07/5/2019: “Tại phiên tòa, các bên tranh chấp đều thừa nhận số nhà 4 X, Phường B, quận B và số nhà D (trái, phải) X, Phường B, quận B là một căn nhà do cụ Nguyễn Sĩ L1 (cha của bị đơn) sử dụng từ năm 1976 đến năm 1996 nhưng không hợp thức hóa được vì có sự tranh chấp giữa Công ty C1 và Công ty E1 (nay là Công ty Q) thuộc Bộ Q”.

Như vậy, các cơ quan đơn vị chức năng và các bên tranh chấp căn nhà trên đều xác định căn nhà số nhà D X, Phường B, quận B và số nhà D (trái, phải) X, Phường B, quận B là một căn nhà.

2. Về việc ông Huỳnh Quốc D có thuộc trường hợp đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê và mua căn nhà 4 X, Phường B, quận B.

Tại Báo cáo số 883/BC-TTr ngày 15/11/2002 của Thanh tra Thành phố trình thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Quốc D, trong đó có nêu nhận xét - kết luận:

“...Xét căn nhà số D X, Phường B, quận B do Bộ Q có quyết định thu hồi để hoán đổi nhà số A Đ, Phường B, quận T cho cụ L1. Bộ Q chưa bàn giao căn nhà trên cho Công ty G nhưng Công ty G lại có Quyết định cấp nhà cho ông Huỳnh Quốc D là không đúng. Do đó việc ông Huỳnh Quốc D căn cứ hộ khẩu thường trú và quyết định cấp nhà của Công ty G để vào sử dụng căn nhà số D X, Phường B, quận B là không thể giải quyết được. Hơn nữa ông Huỳnh Quốc D đã có nhà sở hữu tư nhân...”

Tại Văn bản số 1131/QLKDN-QLNỖ ngày 25/6/2020, Công ty Q1 nêu ý kiến:

“...căn cứ Thông báo số 117/TB-TD ngày 19/7/2002 của Văn phòng tiếp dân UBND thành phố, Công ty đã tổ chức họp vào ngày 01/8/2002 với các cơ quan và các cá nhân liên quan tại nhà số D đường X, Phường B, quận B, đồng thời có Văn bản số 6996/QLKDN-BQLN ngày 21/8/2002 thông báo đến Công ty G về việc hủy Biên bản tiếp nhận bàn giao nhà số D đường X, Phường B, quận B lập ngày 18/01/2002 và giảm tài sản cố định căn nhà trên trong danh sách tài sản của Công ty Q1, đồng thời Công ty cũng đã ngưng thủ tục và chưa ký hợp

*đồng thuê nhà trên với hộ ông Huỳnh Quốc D. Do vậy, đến nay Công ty không quản lý đối với nhà số D đường X, Phường B, quận B.*

*Hiện nay, căn nhà số D, đường X, Phường B, quận B đã được cấp Giấy CNQSHNO&QSDĐO cho 02 hộ (từ năm 2002) nên Nhà nước không còn quản lý nhà, đất trên. Do đó không thể căn cứ quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để xem xét đối tượng, điều kiện để được ký hợp đồng thuê nhà và mua nhà cho hộ ông Huỳnh Quốc D”.*

Như vậy, các ý kiến ở trên thể hiện ông Huỳnh Quốc D không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê và mua căn nhà số D, đường X, Phường B, quận B. Do vậy, Công ty Q1 không ký hợp đồng thuê nhà trên với hộ ông Huỳnh Quốc D.

*Bà Lê Thị Thúy K trình bày:*

Ngày 12/01/2002, bà K có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay đối với căn nhà D (trái, phải) X, Phường B, quận B của ông H và ông T1. Giữa hai bên chưa kịp giao nhà thì đã bị ông D và bà T3 chiếm giữ căn nhà trên. Do đó bà K và ông H, ông T1 đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết hợp đồng. Nay bà xác định bà và ông H, ông T1 không có bất cứ tranh chấp gì về hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Việc ông H và T, ông T1 và Anh tranh chấp với ông D và bà T3 bà không yêu cầu gì. Bà K yêu cầu Tòa không triệu tập bà nữa và xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Ông Lý V3 không yêu cầu gì và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1051/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc xin xác định lại quyền sở hữu nhà và đòi bị đơn phải bồi thường thiệt hại là 04 tỷ đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A.

2/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T và ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A.

Buộc ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ T3 cùng những người liên quan đang cư trú sinh sống tại căn nhà số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng chính là căn nhà số D (bên phải) X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T và căn nhà số D (bên trái) X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A phải di dời đi nơi khác trả lại căn nhà này cho các nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn cho bị đơn và những người liên quan có thời gian di dời để trả nhà cho các nguyên đơn trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Đức T1 hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng để ổn định cuộc sống khi di dời đi nơi khác.

Nếu qua thời hạn trên phía bị đơn cùng những người liên quan không thực hiện việc giao trả nhà thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T, ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh về số nhà theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 12/7/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Viết H (có bà Nguyễn Ngọc C là đại diện theo ủy quyền), ông Dương Đức T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 04/7/2023 bị đơn ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, với các lý do:

- Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn đã có sự mâu thuẫn khi nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng kiện đòi bị đơn trả căn nhà số D X, trong khi bị đơn đã sử dụng ổn định căn nhà này. Tại Tòa án các cấp, nguyên đơn không đưa ra được căn cứ để xác định nhà số D chính là nhà số D. Đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ căn nhà trên giấy tờ công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn có phải là căn nhà bị đơn đang sử dụng ổn định hay không.

- Tất cả các cơ quan đều xác nhận khu 405 Xô Viết Nghệ Tĩnh thuộc quyền quản lý của công ty G và Bộ T11, không phải thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Công ty E1, thể hiện tại Quyết định số 933/QĐ-UB ngày 21/7/1977, và Quyết định số 6938/QĐ-ĐT ngày 11/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty G chuyển giao ngành nhà đất Thành phố quản lý và xác lập quyền sở hữu Nhà nước 18 căn nhà liền kề do Công ty G tiếp quản và bố trí sử dụng.

- Nhà 405/12B được ghi nhận ở Quyết định 1465/QĐ-UB ngày 27/12/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là căn nhà vô chủ thuộc diện cải tạo, không có ghi nhận; Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp, hợp lý của quyết định này, vì Quyết định số 6938/QĐ-ĐT đang có hiệu lực thi hành, thì quyết định xác lập sở hữu Nhà nước là không có căn cứ, chồng chéo nhau, và trong khu 405 không có nhà mang số 405/12B, đây là sự làm sai lệch hồ sơ, nên các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của nguyên đơn là không hợp pháp

- Nguyên đơn đã viện dẫn việc được cấp chủ quyền nhà theo hình thức hóa giá Nghị định 61/CP, nhưng những người được bán nhà đang tranh chấp chưa từng ở trong căn nhà này, nên việc bán hóa giá nhà này chưa đúng quy định pháp luật. Thực tế từ năm 1975 đến nay thì những nguyên đơn này không đang ở trong căn nhà mà bị đơn đang ở, theo quy định của Nghị định 61/CP không được mua hóa giá trong trường hợp này.

Nguyên đơn ông Nguyễn Viết H, ông Dương Đức T1 (có bà Nguyễn Ngọc C là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đồng thời nguyên đơn cũng giữ nguyên nội dung kháng cáo về việc rút lại nội dung tự nguyện cho bị đơn được lưu cư 02 tháng, hỗ trợ chi phí di dời là 100.000.000 đồng; Yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú phải giao trả căn nhà đang cho tranh chấp cho nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:* Căn nhà 405/12 và 4 là 02 căn nhà khác nhau, đến năm 1992 công ty G bán nhà cho ông D, sau ngày 09/3/1998 công ty G đã làm văn bản về việc chuyển giao cho công ty quản lý nhà Thành phố Q1 để làm thủ tục bán theo quy định pháp luật. Tổng công ty G1 đã có văn bản số 492/CV-CTKT ngày 18/4/1998 gửi Tổng cục Quản lý về tài sản Nhà nước đề nghị cho phép công ty G được chuyển giao chuyển giao 18 căn nhà cho Sở nhà đất Thành phố H quản lý. Ngày 11/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6938/QĐ-UB-ĐT về việc giao Sở Địa chính - Nhà đất tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty G bàn giao cho ngành nhà đất quản lý, xác lập quyền sở hữu Nhà nước khu nhà D X, Phường B, quận B theo diện nhà công sản chế độ cũ, gồm 18 ngôi biệt thự liên kế, kiểm tra giải quyết thủ tục cho các hộ cư ngụ tại khu nhà trên ký hợp đồng thuê và xét bán theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ. Ngày 01/11/2000, Sở Địa chính - Nhà đất có Văn bản số 1618/CV-QLN đề nghị Công ty Q1 kiểm tra và giải quyết thủ tục cho 18 hộ (kèm danh sách 18 hộ) nhưng không có căn nhà 405/12 (bên trái, bên phải) X, Phường B, quận B.

Ngày 18/01/2002, Công ty Q1 đã lập Biên bản tiếp nhận thêm 02 căn nhà nêu trên với hiện trạng nhà số D có hộ ông D đang sử dụng. Biên bản này căn cứ vào văn bản 492/CV-CTKT, Quyết định 6938/QĐ-UB-ĐT, văn bản 16618, văn bản 195, danh sách kèm theo gồm 14 căn nhà.

Về nguồn gốc căn nhà D thì đây là nhà thuộc diện công sản chế độ cũ, chưa qua cải tạo như vậy nhà này không phải là căn nhà số D, vì nhà số D do

Công ty G quản lý vào giao xuyên suốt cho ông D. Không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi số nhà.

Thủ tục cấp nhà cho nguyên đơn: Theo báo cáo số 08 của Bộ Q thì điều xác nhận công ty Q đã tự đổi số nhà 405/12 thành 405/12B là sai, ra quyết định thu hồi căn nhà không đúng thẩm quyền, việc tổ chức cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà là thiếu minh bạch, không chính xác, đây là những nội dung quan trọng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét. Ngoài ra, Tổng tham mưu đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H kiểm tra lại việc mua bán hóa giá theo Nghị định 61/CP nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

*Bị đơn ông Huỳnh Quốc D trình bày:* Một số nội dung phía nguyên đơn trình bày không có căn cứ vì cụ L1 được Bộ Q cấp căn nhà số A Đ vào năm 1991, sau khi cụ L1 hoàn thành công tác tại T. Năm 1989 cụ L1 có xin hóa giá căn nhà 405/12 thì T8 ủng hộ ý kiến, đã làm văn bản gửi sở N và công ty G, nhưng công ty G không đồng ý vì cho rằng căn nhà không thuộc tài sản của Bộ Q, nên cụ L1 mới đề nghị Bộ Q cấp nhà khác cho ông.

Kể cả khi cụ L1 về ở tại căn nhà số A Đ, thì ông D vẫn ở tại căn nhà số D từ năm 1977, ông D cũng là cán bộ được điều động từ trung ương vào tăng cường cho thành phố, làm công tác cải tạo ngành công thương nghiệp. Từ năm 1992, công ty G đã có chủ trương bán nhà cho những công nhân, nhưng do thời điểm đó doanh nghiệp không được bán nhà, nên mới phải chờ đến Nghị định 61/CP. Cụ L1 không phải là người tiếp quản 07 căn nhà này, mà là người tiếp quản bệnh viện A1. Sau khi giải phóng, một số bộ đội ở nhiều đơn vị mượn căn nhà để bảo vệ hồ sơ có xác nhận của công ty G. Năm 1977 khi tình hình ổn định, Nhà nước làm công tác cải tạo nên mới có Quyết định 933/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc quốc hữu hóa toàn bộ giao cho công ty G. Từ năm 1977 khu này được công ty G quản lý là do chấp hành Quyết định 933/QĐ-UB chứ không phải là nhà vô chủ.

*Bị đơn bà Nguyễn Mỹ T3 trình bày:* Ngày 21/7/1997 Ủy ban nhân dân Thành phố H có quyết định quốc hữu hóa tài sản, giao cho công ty G, như vậy 18 căn nhà thuộc quyền sở hữu của giấy Đồng Nai. Cụ L1 chỉ ở tại căn nhà này khoảng hơn 01 năm, đến tháng 02/1977 cụ L1 được Trung ương chuyển công tác, như vậy thời gian này cụ L1 vẫn ở nhà thuộc sở hữu của công ty G, trong thời gian này ông D được điều động vào N cũng ở nhà này, đây là nhà thuộc sở hữu của công ty G

Năm 1989 cụ L1 không biết nhà của ai, xin hợp thức hóa, khi đó Sở N và công ty G phản đối hợp thức hóa cho cụ L1, đến năm 1990 cụ L1 được cấp nhà tại số A Đ có nguồn gốc của quân đội. Nguyên đơn cho rằng đây là hoán đổi nhà là không chính xác, do quân đội không thể hợp thức hóa nhà. Vì vậy, cụ L1 đã liên hệ Bộ trưởng Bộ Q xin cấp nhà tại số A Đ, từ khi được cấp nhà tại số A Đ thì không có quyết định thu hồi nhà 405/12 Xô Viết Nghệ T5; Năm 1996 cụ L1

xin hợp thức hóa nhà số A Đ thì người thực hiện là Công ty Q nên đã nhầm lẫn, tưởng là nhà của quân đội, nên tự làm quyết định thu hồi nhà số D.

Theo kết luận thì việc thu hồi 405/12 là không đúng, việc cấp nhà 405/12B không thông qua Thủ trưởng Tổng tham mưu, nhưng trong quyết định cấp 405/12B đó lại căn cứ ý kiến Thủ trưởng tổng tham mưu, sau đó Thanh tra Tổng tham mưu đã kết luận việc làm của công ty Q là sai trái. Trong văn bản của Tổng tham mưu đã chỉ rõ Hội đồng chính sách chỉ có thể giải quyết nhà ở của quân đội, trong khi nhà 405/12 là nhà dân chính, ghi rất rõ trong văn bản năm 2007 được gửi đến tất cả cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh. Sau 02 ngày nhận được văn bản, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh ra quyết định tạm ngưng giải quyết vụ án, sau đó 05 năm họ tìm được biên bản nội bộ nên phục hồi vụ án, đây là biên bản do Công ty Q giao nộp. Việc thu hồi nhà 405/12 với lý do hoán đổi là không chính xác, vì thực tế không có hoán đổi, nhà 405/12 là tài sản của bị đơn, quân đội không có tư cách pháp nhân để hóa giá nhà số D.

Công ty Q không có cơ sở để làm giấy chủ quyền hợp thức hóa của quân đội, để quay lại chiếm nhà 405/12 vì đây là bán hóa giá là dựa vào xác lập sở hữu Nhà nước. Quyết định 1465/QĐ-UB ngày 27/12/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cho rằng nhà vắng chủ và nhà chưa qua cải tạo, nhưng khu D X hoàn toàn không có nhà theo diện này. Trong khi đó, công ty G đang bàn giao 18 căn nhà, nhưng công ty Q đã bán nhà cho ông H, ông T1 thì 02 căn nhà này có liên quan với 18 căn nhà bàn giao hay không? Công ty G dựa vào Quyết định 6938/QĐ-UB-ĐT năm 2000 là xác lập sở hữu Nhà nước do công ty G tiếp quản và bố trí sử dụng trong khu D X là hợp pháp. Vậy nhà số D là nhà nào trong khu D X, khi không có thửa đất không có bản đồ giáp ranh, như vậy nguyên đơn đã chuyển nhà 405/12 thành 405/12B như quyết định của bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

Năm 1992 công ty G mới hợp thức hóa bằng việc hóa giá nhà, thanh lý 28 căn hộ trong 18 căn nhà để đời Nghị định 61/CP. Quyết định không số tạm cấp nhà không chỉ đối với bị đơn, mà còn với 04 gia đình khác không phải công nhân của công ty G. Gia đình bị đơn vẫn đang sinh sống ở tầng trên của căn nhà này.

Khi bị đơn ở căn nhà này thì nhà đã thuộc quyền quản lý của công ty G, không có cơ sở nào để nói rằng nhà 405/12 là nhà của quân đội. Quân đội đã đi đường vòng tạo nhà ảo, Quân khu G2 hóa giá rất vội vàng, không phải chỉ hóa giá cho cụ L1. Bị đơn xin khẳng định căn nhà 405/12 là của công ty G, nếu đây là nhà của quân đội thì ban đầu không hợp thức hóa nhà 405/12 mà là 405/12B, trong khi bị đơn vẫn đang ở trong căn nhà này.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:* Bị đơn đã rút yêu cầu phản tố đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của bị đơn

Bị đơn cho rằng 405/12 và 4 không phải là 1 căn nhà là sai, vì tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 bị đơn đã thừa nhận đây là 1 căn nhà. Báo cáo số 883/BC-TTr ngày 15/11/2002 của Thanh tra Thành phố trình thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố H đã làm rõ nguồn gốc căn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm việc nguyên đơn rút lại tiền hỗ trợ, thời gian lưu cư khi giao nhà.

*Nguyên đơn ông Nguyễn Viết H trình bày:* Căn nhà số D và D là một căn nhà. Bị đơn cho rằng ở nhà từ khi tiếp quản đến nay, thì kết luận thanh tra đã thể hiện rõ năm 1997 ông D, bà T3 đã chuyển về ở nhà trên đường L

*Nguyên đơn ông Dương Đức T1 trình bày:* Lời trình bày của bà T3 có nhiều mâu thuẫn, cụ L1 được cấp nhà này là quân đội cấp, đến năm 1992 cụ L1 tiếp tục được quân đội cấp nhà, bà T3 ông D hưởng theo chế độ quân nhân. Nguyên đơn được cấp nhà sau khi Tổng tham mưu thu hồi nhà từ cụ L1 để cấp lại cho nguyên đơn đúng quy định pháp luật. Căn nhà 405/12 và 4 là 1 hay 2 căn nhà thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ, xác định đây là 1 căn nhà. Đề nghị gia đình bị đơn di dời và giao nhà cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã bị ảnh hưởng quyền lợi.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo xin rút lại phần tự nguyện hỗ trợ di dời và thời gian lưu cư, nhưng đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận tất cả các 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo nguyên đơn trình bày: Căn nhà số D (bên phải) và căn nhà D (bên trái) thực chất là căn nhà số D, X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà hiện nay bị đơn quản lý, sử dụng. Ngày 28/01/2002 ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 đối với căn nhà D (bên phải); Ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 đối với căn nhà D (bên trái). Do bị đơn đã quản lý, sử dụng nhà khi không có sự đồng ý của nguyên đơn, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả căn nhà số D, X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

[2] Bị đơn ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3 cho rằng: Căn nhà 4 X, Phường B, quận B có nguồn gốc do Công ty G tiếp quản quản lý từ sau năm 1975. Ngày 21/7/1977, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 933/QĐ-UB về việc quốc hữu hóa Xí nghiệp công ty Giấy và Hóa phẩm Đồng Nai. Sau giải phóng, có khoảng 07 căn nhà bỏ trống là tài sản của Công ty G do công chức di tản để lại. Sau này quân đội mượn quản lý, giao lại cho Bộ Q. Cha của bà T3 là cụ Nguyễn Sĩ L1 được phân phối nhà số 155/12 COGIDO Xô viết nghệ Tĩnh theo Giấy phân phối nhà ở cán bộ số 01/CB ngày 19/8/1976 của T8 - Cục Chính trị cấp. Sau đó căn nhà được đổi số thành số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn quản lý, sử dụng nhà là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đối với căn nhà số D X, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tại Văn bản số 5928/SXD-QLN&CS ngày 09/8/2012 của Sở Xây dựng Thành phố H thể hiện: Nguồn gốc căn nhà 4 đường X, Phường B, quận B là tài sản của Công ty G được quốc hữu hóa năm 1977 theo Quyết định 933/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố. Cuối năm 1976, Công ty G đã cho các đồng chí Bộ đội mượn 07 căn nhà trong đó có căn nhà 405/12. Ngày 10/8/1976, Cục T8 thuộc T8 có lập Giấy phân phối số 01/CB giao cho Đại tá Nguyễn Sĩ L1 - Viện Trưởng Viện Quân y A2 thuộc Cục T8 căn nhà số D đường X, Phường B, quận B để làm nhà ở trong thời gian công tác tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/11/1977, Ban có Quyết định số 366/NQ điều động cụ L1 làm Hiệu trưởng Trường Đại học T9. Tại thời điểm này cụ L1 giao căn nhà trên cho con trai cụ L1 là ông Nguyễn Sĩ N2 và con gái là bà Nguyễn Mỹ T3 quản lý sử dụng. Năm 1979, ông Huỳnh Quốc D là chồng bà T3, là con rể cụ L1 đã nhập khẩu trong căn nhà này.

Ngày 30/10/1990, Bộ Q ra Quyết định số 222/QĐ-TM giao cụ L1 căn nhà số A Đ, Phường B, quận T. Để được nhận căn nhà số A Đ, cụ L1 đã làm đơn bàn giao hồ sơ căn nhà số D đường X, Phường B, quận B. Ngày 22/01/1998, cụ L1 đã bàn giao căn nhà trên cho Bộ Q nhưng ông D không chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Từ cuối năm 1997 đến tháng 3/2002 ông D đã chuyển đến cư ngụ tại nhà số H đường B nay là đường L, Phường A, quận G (nhà thuộc sở hữu tư nhân của ông D và bà T3, bà T3 có hộ khẩu thường trú tại nhà này).

Ngày 18/6/1998, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Q có Quyết định số 207 và 208/QĐ/TM cấp căn nhà trên cho ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1. Sau này Công ty Q - Bộ Q đã lập thủ tục bán nhà trên cho ông H và ông T1 theo Nghị Định 61/CP, Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải), và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày

28/01/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái). Về số nhà, Công ty Q xác nhận căn nhà D (trái - phải) chính là căn nhà số 405/12 do Công ty Q đã tự cấp số để phân biệt khi bán cũng như khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông H và hộ ông T1.

Ngày 05/3/2002, ông D đã tự ý vào sử dụng căn nhà trên với lý do ông D có hộ khẩu thường trú tại căn nhà này từ năm 1979 và có Biên bản bàn giao và tiếp nhận nhà do Công ty Q1 lập ngày 18/01/2002.

Tại Văn bản số 35/UBND-NCPC ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố H trả lời Văn bản số 5319/TATP-TDS ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

Tại Văn bản số 10/NĐ ngày 25/3/2002 của Công ty Q - Bộ Q gửi Công ty Q1, trong đó có nêu: *“căn nhà số D được phân cho sĩ quan và đổi là 405/12B...”*.

Tại Văn bản số 6134/CV-ĐCND-KTBN ngày 24/5/2002 của Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công an quận B, trong đó có nội dung: *“Căn nhà số D (bên phải) và căn 405/12B (bên trái) là 01 căn nhà mang số 405/12 mà Hội đồng chính sách Bộ Q đã cấp cho 02 ông T1 và ông H và Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp giấy chứng nhận”*.

Tại Báo cáo số 883/BC-TTr ngày 15/11/2002 của Thanh tra Thành phố trình thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Quốc D, trong đó có nêu: *“Các căn nhà số D, D (bên phải), D (bên trái) trước đây cùng mang số 405/12 X, Phường B, quận B và là 1 trong 18 căn thuộc khu D X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu của Công ty G (COGIDO)”*.

Tại Văn bản số 7298/QLKDN-BQLN ngày 22/8/2007 của Công ty Q1 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng về giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Quốc D, trong đó có nội dung: *“Ngày 25/3/2002, Công ty Q - Bộ Q có Văn bản số 10/NĐ thông báo đến Công ty Q1 căn nhà 4 X được đổi sang số mới là 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh do cơ quan đã phân cho sĩ quan là ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức T1 sử dụng...”*

Tại cuộc họp ngày 06/9/2007 (theo Thư mời họp số 1013/TM-VP ngày 31/8/2007 của Sở Xây dựng), đại diện Ủy ban nhân dân quận B xác nhận: *“02 số nhà D X và số 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh là 01 căn nhà, do ông Huỳnh Quốc D có hộ khẩu thường trú từ năm 1979 đến nay. Ủy ban nhân dân quận B không ban hành quyết định cấp số nhà D X và số nhà D (bên trái) và 405/12B (bên phải) được ghi trên Giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ số 2012/2002 và 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp”*.

Tại Văn bản số 5182/SXD-QLN ngày 06/7/2009 của Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó có nội dung: *“Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân quận B: hai căn nhà số D và D X, quận B chỉ là 01 căn”*.

Theo nhận định tại Bản án số 149/2019/DS-PT ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: *“Tại phiên tòa, các bên tranh chấp đều thừa nhận số nhà 4 X, Phường B, quận B và số nhà D (trái, phải) X, Phường B, quận B là một căn nhà do cụ Nguyễn Sĩ L1 (cha của bị đơn) sử dụng từ năm 1976 đến năm 1996 nhưng không hợp thức hóa được vì có sự tranh chấp giữa Công ty C1 và Công ty E1 (nay là Công ty Q) thuộc Bộ Q”*.

Từ các tài liệu chứng cứ trên có cơ sở xác định căn nhà số D (bên phải) và căn nhà số D (bên trái) mà Chủ tịch Hội đồng Đời sống chính sách Bộ Q đã ký Quyết định số 207/QĐ cấp cho ông Nguyễn Viết H, Quyết định số 208/QĐ cấp cho ông Dương Đức T1 mỗi người  $\frac{1}{2}$  căn nhà 405/12 và tự đổi số thành 405/12B (bên trái, bên phải) có nguồn gốc chính là 01 căn nhà số D đường X, Phường B, quận B. Bởi: Căn nhà này là 01 trong 18 căn biệt thự thuộc khu N đường X, Phường B, quận B đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 6938/QĐ-UB ngày 11/10/2000. Vì có sự thiếu đồng nhất về số nhà và đơn vị quản lý trước khi chuyển giao nên có sự trùng lặp trong việc quản lý, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1465/QĐ-UB ngày 27/12/2000 về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số D. Sau đó, ngày 30/7/2002 Sở Địa chính - Nhà đất đã có Văn bản số 9380/ĐCND-QLN gửi Công ty Q1 xác định căn nhà số D và số D thực tế là 01 căn nhà. Ông T1, ông H đã mua theo Nghị định 61/CP của Chính phủ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. *Vì vậy, Sở Địa chính - Nhà đất đã giao cho Công ty Q1 kiểm tra lại nên không giải quyết ký hợp đồng thuê nhà trên với hộ ông Huỳnh Quốc D, và yêu cầu ông D phải giao trả nhà 405/12 cho hộ ông Nguyễn Viết H, ông Dương Đức T1.*

Ngày 21/8/2002 Công ty Q1 đã có Văn bản số 6996/QLKDN-BQLN thông báo đến Công ty G về việc hủy Biên bản tiếp nhận bàn giao nhà số D đường X, Phường B, quận B lập ngày 18/01/2002 và giảm tài sản cố định căn nhà trên trong danh sách tài sản của Công ty Q1, đồng thời Công ty cũng đã ngưng thủ tục và chưa ký hợp đồng thuê nhà trên với hộ ông Huỳnh Quốc D.

[3.2] Công ty Q là cơ quan trực thuộc Bộ Q có chức năng bán nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Khi xét bán nhà cho hộ ông H và ông T1 (là sĩ quan quân đội) chưa được cấp nhà là đúng đối tượng theo quy định tại các Văn bản số 1253/CNBTH ngày 03/4/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận B thể hiện ông T1 và bà A có mua căn hộ số 16 tầng 2 nhà lô B8 cư xá 304 bằng giấy tay và đã bán giấy tay năm 2004, và Văn bản số 1575/CNPN ngày 26/12/2022 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh quận P thể hiện ông H và bà T có mua nhà số F N, Phường I, quận P bằng giấy tay năm 1991 cho đến 20/6/2002 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Như vậy, cho đến thời điểm ông T1, ông H được mua và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà D (bên trái - phải) thì các ông vẫn chưa được sở hữu hợp pháp căn nhà đã mua nêu trên.

Mặc dù căn nhà 405/12 có nguồn gốc là tài sản của Công ty G cho Cục T8 thuộc T8 mượn sử dụng làm nhà ở cho S1, không phải là tài sản thuộc quyền

sở hữu của Bộ Q. Tuy nhiên, khi Công ty Q làm thủ tục hóa giá nhà thì phía Công ty G cũng không yêu cầu phía quân đội trả lại nhà và phía Công ty G cũng đã chủ động có văn bản chuyển giao lại cho Ủy ban nhân dân Thành phố T 18 căn biệt thự trong khu D đường X trong đó có căn 405/12 để Ủy ban nhân dân Thành phố H tiến hành các thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước và xem xét quyết định cho thuê, bán nhà theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ. Sau khi chuyển giao nhà, ngày 11/10/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố đã ra Quyết định số 6938/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu Nhà nước thì các căn nhà trên không còn thuộc quyền sở hữu của Công ty G.

[3.3] Theo nội dung nêu tại mục [3.1], [3.2] thì việc Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 cho ông Nguyễn Viết H căn nhà số D (bên phải), và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày 28/01/2002 cho ông Dương Đức T1 căn nhà số D (bên trái) có nguồn gốc chính là căn nhà số D đường X, Phường B, quận B. Từ thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông T1, ông H cho đến nay, phía Công ty G cũng không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại nào về việc này.

Xét thấy, việc bán nhà cho hộ ông H, ông T1 là đúng đối tượng, đúng chính sách, việc Ủy ban nhân dân Thành phố cấp các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nêu trên là đúng pháp luật. Trong quá trình mua bán hóa giá nhà phía Công ty Q tự ý thay đổi số nhà từ 405/12 thành 405/12B (trái - phải) là không đúng vì Công ty E1 không có thẩm quyền cấp đổi số nhà. Tuy nhiên, việc thay đổi số nhà không làm thay đổi bản chất nguồn gốc của căn nhà trên vì hai số nhà này vẫn chỉ là một căn nhà số D. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, ông H thì Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan chức năng có thẩm quyền cần phải điều chỉnh lại về việc cấp đổi số nhà trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông T1 và ông H cho phù hợp chính xác với thực tế căn nhà 405/12 mà ông T1, ông H đã được công nhận quyền sở hữu theo quy định.

[3.4] Bị đơn cho rằng căn nhà 405/12 bị đơn đã nhập khẩu thường trú hợp pháp tại căn nhà từ năm 1979 cho đến nay đã hơn 46 năm, đã ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty G; Nhưng hợp đồng mua bán nhà với công ty G đã bị thanh lý, do Công ty G không có chức năng bán nhà theo Nghị định 61/CP, và sau này bị đơn đã ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Q1. Mặt khác, căn nhà 405/12 không liên quan gì đến căn nhà D (bên trái - bên phải) mà nguyên đơn khởi kiện.

Xét, nội dung trình bày này của bị đơn là không có căn cứ vì:

- Việc nhập khẩu thường trú chỉ nhằm đảm bảo quyền tự do cư trú của công dân và phục vụ cho việc quản lý trật tự an toàn xã hội của cơ quan công an theo Luật Cư trú, không có giá trị chứng minh quyền sở hữu về tài sản.

- Tại thời điểm ông D và bà T3 cư trú trong căn nhà này là thuộc diện vào ở cùng nhà với cha mẹ, cụ thể căn nhà này là do Quân đội mượn của Công ty G cấp cho sĩ quan sử dụng trong đó có cụ Nguyễn Sĩ L1 (là cha ruột của bà T3, là cha vợ của ông D) theo Giấy phân phối nhà ở số 01/CB ngày 10/8/1976. Ông D và bà T3 vào ở trong căn nhà của cụ L1 chứ không phải do Công ty G cấp cho bà T3, ông D ngay từ khi ông D và bà T3 vào sống trong căn nhà này. Việc này được ông D và bà T3 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/01/2018 (Biên bản phiên tòa sơ thẩm bút lục số 641) do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập. Thực tế ngày 16/12/1996, giữa Công ty E1 - Bộ Q và cụ Nguyễn Sĩ L1 đã ký Biên bản bàn giao hồ sơ căn nhà 4 X, Phường B, quận B; Ngày 10/7/1997, cụ L1 có Đơn xin có quyết định thu hồi nhà; Ngày 22/01/1998, cụ L1 đã chính thức giao trả lại căn nhà này cho Công ty E1 - Bộ Q.

- Khi Công ty G làm thủ tục bán nhà cho ông D trong khi nhà vẫn đang cho bên Quân đội mượn, hai bên chưa có văn bản nào thể hiện việc đòi lại nhà và giao trả nhà cho nhau, cũng không thông báo cho bên quân đội biết căn nhà đã tạm cấp, đã bán cho ông D và Công ty G không có chức năng bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP. Thực tế hợp đồng mua bán nhà số 468/GĐN-ND/92 ngày 02/6/1992, đã được thanh lý, thể hiện tại Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng mua bán chuyển dịch nhà ở số 151/GĐN-2001 ngày 11/01/2001 của Công ty G (Bút lục số 209). Ngoài việc ông D không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty G, căn cứ vào kết quả xác minh của Phường A, quận G ngày 30/5/2006 (Bút lục số 305) thì ông D và bà T3 đã sở hữu hợp pháp căn nhà số H đường B (L), Phường A, quận G theo giấy phép chuyển dịch nhà cửa số 357/GP-UBQ ngày 05/3/1992 do Ủy ban nhân dân quận G cấp, bà T3 đã chuyển về nhập hộ khẩu tại căn nhà trên từ ngày 18/3/1994, cho đến khi ông D ký hợp đồng thuê nhà 405/12 với Công ty Q1 thì ông D và bà T3 vẫn đang sở hữu hợp pháp căn nhà số H đường B (L), Phường A, quận G cho đến năm 2003 ông D và bà T3 mới làm thủ tục tặng cho căn nhà này cho bà Huỳnh Thị Phi L2.

Căn cứ Văn bản số 9380/ĐCND-QLN ngày 30/7/2002 của Sở Địa chính - Nhà đất, căn cứ Văn bản số 6996/QLKDN-BQLN ngày 21/8/2002 của Công ty Q1 có đủ cơ sở để xác định ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ T3 trong quá trình sử dụng ở căn nhà 4 X đều chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cho đến nay Công ty Q1 đã hủy Biên bản tiếp nhận bàn giao nhà số D đường X, Phường B, quận B lập ngày 18/01/2002, giảm tài sản cố định căn nhà trên trong danh sách tài sản của Công ty Q1 và không giải quyết ký hợp đồng thuê nhà trên với hộ ông Huỳnh Quốc D.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Bản án sơ thẩm đã xem xét, nhận định, đánh giá đầy đủ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo, nhưng không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh,

những nội dung bị đơn nêu ra tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xem xét, nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về việc đề nghị rút lại việc tự nguyện hỗ trợ di dời cho bị đơn, và cho bị đơn thời gian lưu cư. Xét, tại cấp sơ thẩm các nguyên đơn đã tự nguyện cho bị đơn thời gian di dời là 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và ông Dương Quốc T6 còn hỗ trợ ông D và bà T3 trong việc di dời với số tiền là 100.000.000 đồng nên bản án sơ thẩm đã ghi nhận là đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị rút lại nội dung ghi nhận này.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1963; Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1951; Bà Nguyễn Mỹ T3, sinh năm 1951 nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Dương Đức T1 phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H, ông Dương Đức T1 (có bà Nguyễn Ngọc C là đại diện theo ủy quyền);

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 264 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2, điểm e Khoản 1 Điều 3 Luật Người cao tuổi; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T và ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A.

Buộc ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ T3 cùng những người liên quan đang cư trú sinh sống tại căn nhà số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng chính là căn nhà số D (bên phải) X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T và căn nhà số D (bên trái) X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân Thành phố H đã cấp cho ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A phải di dời đi nơi khác trả lại căn nhà này cho các nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn cho bị đơn và những người liên quan có thời gian di dời để trả nhà cho các nguyên đơn trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Đức T1 hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng để ổn định cuộc sống khi di dời đi nơi khác.

Nếu qua thời hạn trên phía bị đơn cùng những người liên quan không thực hiện việc giao trả nhà thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị T, ông Dương Đức T1 và bà Lê Thị Trúc A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh về số nhà theo quy định của pháp luật.

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

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Viết H, ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ T3 được miễn.

Ông Dương Đức T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001915 ngày 16/8/2023 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 Luật thi hành án dân sự 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 và 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (4);
- BD (2);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 30b (Án TTKY).

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

**Phạm Thị Duyên**