

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 475/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 5 - 2025

V/v: “*Tranh chấp đòi nhà; hủy
quyết định hành chính và hủy vi
bằng mua bán nhà*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 08 tháng 5 năm 2025 và ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 878/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, về “*Tranh chấp đòi nhà; hủy quyết định hành chính và hủy vi bằng mua bán nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 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 16/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Lê Tấn S, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: 2 B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: 2 Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: 5 đường N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 . Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1976 (có mặt);
- Ông Phan Hoàng Minh L, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ủy ban nhân dân Quận A, số D đường Ba tháng H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Vĩnh T (xin vắng mặt);
- Ông Phạm Minh K (có mặt);

Cùng địa chỉ: Sở X, số F đường T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tăng Thùy T1 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: D đường N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Lê Tấn Đ (D2), sinh năm 1957; địa chỉ: A W, S, C, USA.

3.5. Ông Lê Tấn P1 (Francis Phuong L1), sinh năm 1947; địa chỉ: B L, W, CA 95492, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông P1: Ông Lê Tấn S; địa chỉ: 2 đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Đ1 (D3 (chết năm 2021)

- Ông Lê Tấn S (có mặt);
- Ông Lê Tấn P1 (Francis Phuong L1);
- Ông Lê Tấn Đ (D2).

3.7. Bà Hoàng Thị V1, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: 5 đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng T3, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: 1 N, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 855 ngày 15/4/2024 của U, Quận A).

3.9. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: 6 đường số E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Quốc D, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: C đường F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Giấy ủy quyền số 1977 ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C).

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số E (số mới 529/8) đường N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Tấn N (chết năm 1997) và bà Vương Thị K1 (chết năm 2009). Năm 1952, ông Lê Tấn N mua với hình thức trả góp trong hạn 10 năm, đến năm 1963 ông N mua đứt và đứng tên chủ quyền hợp lệ theo Tờ bán nhà ngày 11/6/1963 đã trước bạ. Ông N và bà K1 chung sống có 04 người con chung là: Ông Lê Tấn P1, bà Lê Thị Đ1, ông Lê Tấn Đ và ông Lê Tấn S.

Ngày 01/02/1961, ông N lập giấy giao kèo cho ông Nguyễn Văn Đ2 thuê căn nhà số E N, thời hạn thuê từ ngày 01/02/1961 đến ngày 30/10/1962. Sau khi hết hạn thuê, ông N đòi lại nhà nhưng ông Đ2 không trả nên ông N đã khởi kiện ra Tòa chế độ cũ để đòi nhà cho thuê đối với ông Nguyễn Văn Đ2. Ngày 13/9/1972, Tòa Thượng thẩm tuyên xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ2 chuẩn y án văn ngày 03/7/1970 của Tòa sơ thẩm – S với nội dung: Truyền trực xuất bị đơn Nguyễn Văn Đ2 cùng những tùy tùng, thụ quyền quyền thuộc người lẫn đồ vật ra khỏi căn nhà số E hẻm E đại lộ N khu T - Chợ L nhưng ân hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên phúc quyết để dọn đi. Bản án chưa kịp thi hành thì giải phóng.

Năm 1984, ông N tiếp tục khởi kiện đòi nhà cho thuê nêu trên và được Tòa án nhân dân Quận 10 giải quyết bằng Bản án số 18/DS-ST ngày 21/4/1984 với nội dung chấp nhận cho ông Lê Tấn Đ (con ông N) được lấy lại căn nhà số E N, sau đó ông Đ2 kháng cáo. Ngày 08/3/1985, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án phúc thẩm số 261/DS-PT, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 10, đồng thời giao căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho Sở Q và công trình công cộng giải quyết theo Quyết định số 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ.

Năm 1990, ông N lập giấy ủy quyền cho con là ông Lê Tấn S liên hệ với các cơ quan chức năng để giải quyết căn nhà trên. Ngày 23/10/1991, ông N và bà K1 có giấy ủy quyền, chia nhà cho ông S sử dụng và được bán căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2. Tuy nhiên, căn nhà trên vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn Đ2 sử dụng.

Năm 1993, ông N và ông S xuất cảnh sang Hoa Kỳ, năm 1997 ông N chết. Ủy ban nhân dân Thành phố H có ban hành 02 quyết định: Quyết định số 234/QĐ-UB ngày 27/4/2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2, diện xử lý xuất cảnh.

Ngày 29/9/2005, Công ty D1 ký hợp đồng số 749 cho ông Nguyễn Văn V, con của ông Nguyễn Văn Đ2 (chết năm 1999) thuê sử dụng căn nhà trên. Ngày 12/9/2006, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 856/QĐ-UB-QLĐT giải quyết bán căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP của Chính phủ và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007. Ngày 12/11/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5058/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Quyết định số 234/QĐ-UB ngày 27/4/2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 27/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2; Giao Ủy ban nhân dân A thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 856/QĐ-UB-QLĐT ngày 12/9/2006 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết bán căn nhà số E N cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP; Đồng thời thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007 của Ủy ban nhân A đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 và hoàn trả lại số tiền mua nhà cho gia đình ông V, bà V1 đã nộp trước đây.

Nay nguyên đơn ông Lê Tấn S yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn V cùng vợ con là bà Hoàng Thị V1, ông Nguyễn Hoàng T2 và những người đang cư ngụ trong căn nhà số E N trả lại cho nguyên đơn căn nhà số E N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không đòi Ủy ban nhân dân Quận A hay Ủy ban nhân dân Thành phố H trả căn nhà trên vì việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên đã được hủy bỏ.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R:

Đối với yêu cầu độc lập của bà R: Căn cứ vào Vi bằng 4430 ngày 20/6/2016 thì bà R không có quyền đơn phương để yêu cầu ông S thực hiện vì căn nhà đang tranh chấp và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết, theo thỏa thuận thì khi nào ông S đòi được căn nhà sẽ chuyển nhượng cho bà R. Hiện nay ông S chưa đòi được căn nhà trên nên bà R chưa có quyền yêu cầu. Đồng thời, bà R biết căn nhà đó thuộc sở hữu của 04 người là ông Đ, ông P2, bà Đ1 và ông S, ông S chỉ là người đại diện.

Đồng thời, ông S hủy ủy quyền cho Rạng với lý do bà R đại diện ông S tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng bà R lại vượt quá nội dung mà ông S ủy quyền cho bà R. Bà R biết căn nhà liên quan đến quyền lợi của bốn người mà ông S đại diện. Bà R đã tự ý thỏa thuận với ông V để bán lại căn nhà nhưng thời điểm ông S có mặt tại phiên hòa giải thì bà R không thông báo lại nội dung này cho ông biết nên ông S không biết việc thỏa thuận của bà R với ông V.

Do đó, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà R. Ông sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án sau khi xét xử.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Trước ngày 08/3/1985, cha ông là ông Nguyễn Văn Đ2 thuê căn nhà số E N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Tấn N (cha của ông Lê Tấn S). Tuy nhiên, ngày 08/3/1985, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 261/DS-PT giao căn nhà 5 N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Sở Nhà đất quản lý, đến nay bản án này vẫn còn hiệu lực pháp luật. Như vậy, kể từ ngày 08/3/1985, ông không còn thuê nhà này của gia đình ông Lê Tấn S nữa. Ngày 27/5/2008, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 748/2008/QĐST-DS đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi nhà của ông S đối với ông và Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 269/2008/QĐ-DS ngày 28/7/2008 giữ nguyên quyết định sơ thẩm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì ông S không có quyền để đòi lại căn nhà này vì ông thuê và đã mua nhà của Nhà nước chứ không phải thuê nhà của ông S. Ông S không còn quyền sở hữu căn nhà này kể từ ngày có Bản án số 261/DS-PT ngày 08/3/1985. Năm 1993, khi ông S xuất cảnh cũng không khai báo có căn nhà này để Nhà nước tiếp thu quản lý đồng nghĩa với việc ông S không có sở hữu căn nhà này. Nếu ông S muốn đòi nhà thì phải kiện đòi Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân Quận A.

Ông V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Quyết định về giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Tấn S số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H vì quyết định này là không có căn cứ pháp luật. Vợ chồng ông đã mua căn nhà này theo Nghị định 61/CP của Chính phủ ngay tình, hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Vợ chồng ông không hay biết và không được mời lên để đối thoại trình bày ý kiến trước khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quyết định này. Ông chỉ biết về quyết định này khi Ủy ban nhân dân Quận A triển khai thực hiện Quyết định 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R thì ông V không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị R và người đại diện theo ủy quyền của bà R là ông Trần Quốc D trình bày:

Bà Nguyễn Thị R và ông Lê Tấn S thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà 505/108 (số mới 529/8) N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng. Hai bên ký Vi bằng số 4220/VB-TPQGP ngày 07/12/2016 và Vi bằng 4430/2016/VB-TPQGP ngày 20/12/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận G. Khi thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà thì ông S cam kết căn nhà 505/108 (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2 là của ông S

nhưng thực tế là của nhiều người. Khi mua căn nhà này, bà R không biết ông S là ai, không biết là sở hữu chung mà bà R mua nhà qua môi giới.

Nay bà R yêu cầu Tòa án hủy Vi bằng số 4220/VB-TPQGP ngày 07/12/2016 và Vi bằng 4430/2016/VB-TPQGP ngày 20/12/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận G; ông Lê Tấn S phải trả số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng chuyển nhượng nhà số 505/108 Nguyễn Tri P2 cho bà Nguyễn Thị R và tiền lãi từ năm 2016 đến nay, tạm tính là 770.000.000 đồng. Tổng cộng 1.870.000.000 (một tỷ tám trăm bảy mươi triệu) đồng; yêu cầu ông Lê Tấn S trả chi phí đi lại, chi phí phục vụ việc tham gia vụ kiện là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Đối với lời trình bày của ông S về việc bà thỏa thuận vượt quá ủy quyền: Trong phiên tòa sơ thẩm ngày 25/5/2022, có ông S tham dự nên không thể nói là bà R vượt quá ủy quyền. Ông S biết và đồng ý để lại căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho ông V là 800.000.000 triệu đồng. Việc ông S cho rằng ông S không nghe rõ, tưởng là 8 tỷ đồng, không phải là 800.000.000 triệu đồng là không đúng.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S với bị đơn ông V thì bà R không có ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P1 và ông Lê Tấn Đ là ông Lê Tấn S trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V1; ông Nguyễn Hoàng T2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng T3: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn V.*

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận A là ông Dương Quốc K2 trình bày:

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông Lê Tấn N. Từ năm 1961, ông N cho ông Nguyễn Văn Đ2 thuê, sau đó phía gia đình nguyên đơn khởi kiện đòi nhà kéo dài từ năm 1965 đến năm 2005 đúng như nguyên đơn trình bày. Giai đoạn này, nhà thực tế vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn Đ2 sử dụng.

Đến năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định 234/QĐ-UB ngày 27/4/2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà tranh chấp. Ngày 29/9/2005, Công ty D1 ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn V (con ông Nguyễn Văn Đ2) thuê sử dụng căn nhà trên.

Ngày 12/9/2006, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định 856/QĐUB-QLĐT giải quyết bán căn nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007.

Ngày 12/11/2010, theo đơn đề nghị của ông Lê Tấn S (con ông Lê Tấn N) Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 với nội dung: Thu hồi và hủy bỏ Quyết định 234/QĐ-UB ngày 27/4/2005 và Quyết định 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 5 N, Phường H, Quận A; Giao Ủy ban nhân dân Quận A thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 856/QĐUB-QLĐT ngày 12/9/2006 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết bán căn nhà 5 N, Phường H, Quận A cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ; Đồng thời thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 9/4/2007 mà Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp cho ông V và bà V1 và hoàn trả lại tiền mua nhà cho gia đình ông V và bà V1 đã nộp trước đây.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định 856/QĐ-UB-QLĐT ngày 12/9/2006 về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007 của Ủy ban nhân dân Quận A. Sau đó, ông V có đơn xin hoãn thi hành Quyết định 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A. Do ông V không hợp tác nên hiện nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 vẫn chưa thu hồi được giấy chứng nhận cấp cho ông V và bà V1. Do vậy, Ủy ban nhân dân Quận A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 không có ý kiến.

Đồng thời, ông Dương Quốc K3, ông Phan Hoàng Minh L là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận A xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 trình bày:

- Thực hiện chỉ đạo theo Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 856/QĐ-UBND-QLĐT ngày 12/9/2006 về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB-GCN ngày 09/4/2007 của Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đối với căn nhà 5 N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/6/2011, Công ty phát hành thư mời ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đến để thực hiện thu hồi chủ quyền nhà và hoàn trả số tiền mua nhà. Ngay sau khi nhận thư mời, ngày 06/6/2011, ông V có đơn xin tạm hoãn thi hành Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A (đơn gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1, Ủy ban nhân dân U, Quận A); Đồng thời có đơn khiếu

nại gửi Văn phòng A (Biên nhận số 197/BN-HS ngày 06/6/2011), gửi đơn cầu cứu đến Văn phòng Thành ủy Thành phố H (giấy báo số 353-GB-VPTU ngày 15/6/2011 của Văn phòng Thành ủy đã chuyển đơn đến Ủy ban nhân dân Thành phố H để xem xét giải quyết theo thẩm quyền).

Ngày 14/3/2013, Công ty tiếp tục có thư mời ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đến liên hệ Công ty để giải quyết thu hồi chủ quyền nhà và hoàn trả tiền mua nhà; đồng thời có văn bản số 199/CV-ĐT-CTY gửi Ủy ban nhân dân Phường U, Quận A đề nghị hỗ trợ việc đôn đốc vợ chồng ông V thực hiện Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A.

Ngày 18/3/2013 Công ty có buổi làm việc với ông V, tại buổi làm việc ông V có ý kiến đề nghị tạm hoãn việc thực hiện thu hồi chủ quyền nhà với lý do đang nộp đơn yêu cầu khẩn cấp đình chỉ vụ án đến Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (ông V có cung cấp bản chụp Giấy báo phát của Bưu chính). Hiện ông chờ các cấp có thẩm quyền giải quyết đơn khiếu nại và đề nghị các ban ngành chờ phán quyết của Tòa án.

Ngày 27/5/2013, Công ty có văn bản số 429/QLN-CTY báo cáo đến Ủy ban nhân dân Quận A việc trở ngại khi thực hiện Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 01/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A.

Do đó đến thời điểm hiện nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 chưa thực hiện thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và hoàn trả lại tiền mua nhà cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đối với căn nhà số E đường N, Phường H, Quận A.

- Về số tiền mua hóa giá căn nhà số E đường N, phường H, Quận A, Ủy ban nhân dân Quận A có văn bản số 6385/UBND QLĐT ngày 19/8/2013 gửi đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: “Số tiền mua hóa giá ông V nộp vào kho bạc Nhà nước là 43.628.863 đồng (bốn mươi ba triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai số 0009606 ngày 21/9/2006, số tiền nộp lệ phí trước bạ nhà tại Chi cục T5 là 436.000 đồng (Bốn trăm ba mươi sáu ngàn đồng); tổng cộng ông V, bà V1 đã nộp là 44.064.863 đồng (bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng)”.

Hiện nay ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 chưa giao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất căn nhà số E đường N, Phường H, Quận A. Sau khi ông V thực hiện giao trả Giấy chứng nhận Công ty sẽ liên hệ đến Sở T6 để thực hiện thủ tục hoàn trả số tiền mua hóa giá căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V (việc có tính lãi hay không tính lãi suất Công ty không được rõ).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 không có ý kiến.

Bà Trần Thị Mỹ H1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh K trình bày:

Thông nhất với văn bản số 6441/UBND-NCPC ngày 23/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố H có nội dung:

Căn nhà số E (số mới 529/8) N, Phường H, Quận A được giao cho Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng giải quyết theo Quyết định số 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ (theo Bản án phúc thẩm số 261/DS-PT ngày 08/3/1985 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên trên thực tế, đến ngày 27/4/2005 và ngày 18/5/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố mới ban hành Quyết định số 234/QĐ-UB và Quyết định số 280/QĐ-UB xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 5 N, Phường H, Quận A.

Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực từ ngày 02/4/2005, quy định:

“Điều 4. Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Do đó, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2010 thu hồi hủy bỏ Quyết định số 234/QĐ-UB ngày 27/4/2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 27/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 5 N, Phường H, Quận A; Giao Ủy ban nhân dân Quận A thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 856/QĐ-UB-QLĐT ngày 12/9/2006 của Ủy ban nhân dân Quận A việc giải quyết bán căn nhà số E N, Phường H, Quận A cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP; Đồng thời thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007 của Ủy ban nhân A đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 và hoàn trả lại số tiền mua nhà cho gia đình ông V, bà V1 đã nộp trước đây là phù hợp quy định.

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận nội dung phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị R thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2024/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1 Điều 34; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 200; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116;117; 119;122; 123; 131; 166; 500; 502; điểm b khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ;

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

Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn S:

Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1, ông Nguyễn Hoàng T2 và những người đang cư ngụ tại nhà đất số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho nguyên đơn ông Lê Tấn S căn nhà số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R:

- Tuyên bố giao dịch giữa ông Lê Tấn S và bà Nguyễn Thị R theo Vi bằng số 4220/VB-TPQGP ngày 07/12/2016 và Vi bằng 4430/2016/VB-TPQGP ngày 20/12/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận G giữa ông Lê Tấn S với bà Nguyễn Thị R về chuyển nhượng căn nhà 505/108 (số mới 529/8) N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Lê Tấn S trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền bán nhà là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi là 770.000.000 (bảy trăm bảy mươi triệu) đồng, tổng cộng số tiền 1.870.00.000.000 (một tỷ tám trăm bảy mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R yêu cầu ông Lê Tấn S trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng chi phí đi lại, chi phí phục vụ việc tham gia vụ kiện.

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

Ngày 10/7/2024 và 12/7/2024, ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng, hợp đồng mua bán nhà là ngay tình, phía nguyên đơn không còn quyền yêu cầu khởi kiện nữa do Bản án dân sự phúc thẩm số 261 ngày 08/3/1985 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đất 529/8 Nguyễn Tri P2 giao cho Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng giải quyết theo Quyết định số 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn sử dụng nhà ổn định. Ông S đã đi định cư ở nước ngoài.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Về nguồn gốc nhà đất tại số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của cụ Lê Tấn N, cụ Vương Thị K1 (cha mẹ nguyên đơn Lê Tấn S). Ông N và bà K1 đã lập văn bản ủy quyền cho ông S có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường E, quận B ngày 23/10/1991 (nơi cư trú của ông N và bà K1) và Ủy ban nhân dân Phường U, Quận A ngày 24/10/1991. Đồng thời, tại thời điểm xét xử, các văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc hủy bỏ quyết định về việc xác lập sở hữu nhà nước, hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà hóa giá, thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1, cũng như Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H vẫn còn hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn ông Lê Tấn S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn V là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 có nội dung: Thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 234/QĐ-UB ngày 27 tháng 4 năm 2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2. Giao Ủy ban nhân dân quận A thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 856/QĐ- UB- QLĐT ngày 12/9/2006 của Ủy ban nhân dân quận A về việc giải quyết bán căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP của Chính phủ; đồng thời thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007 mà Ủy ban nhân dân quận A đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 và hoàn trả lại tiền mua nhà cho gia đình ông V, bà V1 đã nộp trước đây. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND quận A cho rằng việc tịch thu nhà theo diện vắng chủ do cha của ông S (ông N) là trung úy cảnh sát xuất cảnh theo diện HO, ông S cũng sang Mỹ theo diện bảo lãnh. Như vậy Nhà nước tịch thu và bán đấu giá là hợp pháp nên cần xem lại tính hợp pháp của Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả nhà cho nguyên đơn nhưng không giải quyết số tiền mà bị đơn bỏ ra để mua đấu giá nhà là chưa giải quyết triệt để vụ án. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 còn trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc nhà đất tại số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của cụ Lê Tấn N, cụ Vương Thị K1 (cha mẹ nguyên đơn Lê Tấn S) mua năm 1952 với hình thức trả góp trong hạn 10 năm, đến năm 1963 cụ N mua đứt và đứng tên chủ quyền hợp lệ theo Tờ bán nhà ngày 11/6/1963 đã trước bạ.

Ngày 01/02/1961, cụ N lập giấy giao kèo cho cụ Nguyễn Văn Đ2 thuê thời hạn từ ngày 01/02/1961 đến ngày 30/10/1962. Sau khi hết hạn thuê do cụ Đ2 không trả nhà nên cụ N đã khởi kiện đòi nhà. Ngày 13/9/1972, Tòa Thượng thẩm tuyên xử bác kháng cáo của cụ Nguyễn Văn Đ2 chuẩn y án văn ngày 03/7/1970 của Tòa sơ thẩm – S với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N. Bản án này chưa được thi hành thì giải phóng.

Năm 1984, cụ N tiếp tục khởi kiện đề đòi nhà cho thuê và Tòa án nhân dân Quận 10 đã giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 21/4/1984 với nội dung chấp nhận cho ông Lê Tấn Đ (con cụ N) được lấy lại căn nhà số E N. Cụ Đ2 kháng cáo, và Bản án dân sự phúc thẩm số 261/DS-PT ngày 08/3/1985, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 21/4/1984, đồng thời giao căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho Sở Q và công trình công cộng giải quyết theo Quyết định số 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ (do cụ N là Trung úy cảnh sát chế độ cũ).

Năm 2008, ông Lê Tấn S có đơn khởi kiện đề đòi nhà (căn nhà số E N) và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 748/QĐST-DS ngày 27/5/2008 vì vụ án đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực. Đại diện cho nguyên đơn kháng cáo, tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 269/QĐPT- DS ngày 28/7/2008, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận kháng cáo của đại diện cho nguyên đơn, giữ nguyên quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 748/QĐST-DS ngày 27/5/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong phần nhận định của Quyết định phúc thẩm có nêu rõ việc cho đến nay, bản án phúc thẩm 261/DS-PT ngày 08/3/1985 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không bị giám đốc thẩm, tái thẩm vẫn có hiệu lực pháp luật.

Do đó, nguyên đơn ông Lê Tấn S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn V cùng vợ con là bà Hoàng Thị V1, ông Nguyễn Hoàng T2 và những người đang cư ngụ trong nhà trả lại cho nguyên đơn căn nhà số E N là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về trình tự thủ tục, thẩm quyền: Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H được ban hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 261/DS-PT ngày 08/3/1985 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đất 529/8 Nguyễn Tri P2 giao cho Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng giải quyết theo Quyết định số 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ.

Tại Công văn số 20039/SXD-TT ngày 19/12/2023 của Sở Xây dựng Thành phố X (BL1096-1100) có nội dung về việc do Ủy ban nhân dân quận A có Tờ trình ngày 30/3/2005 đề nghị xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2 nêu trên, vì vậy Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, diện nhà Án Lệnh Tòa Án.

Tại khoản 3 Điều 11 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trường hợp nhà đất đã được giải quyết theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân các cấp thì thực hiện theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy là căn nhà nêu trên đã có quyết định của Tòa án về việc giao căn nhà 505/108 cho cơ quan Nhà nước quản lý và các cơ quan Nhà nước đã có văn bản quản lý theo quy định pháp luật trước thời điểm Nghị quyết số 755 có hiệu lực.

Theo tài liệu *“toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN do UBND quận A cấp ngày 09/4/2007 cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1”* do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H Chi nhánh Q1 cung cấp thể hiện Công ty D1 đã giao nhà 505/108 (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2 cho gia đình ông Nguyễn Văn V từ ngày 01/11/1992 (BL567); Phiếu xác minh nguồn gốc nhà thuộc sở hữu Nhà nước của UBND phường U, quận A lập ngày 06/01/2005 xác nhận gia đình ông V sử dụng nhà này ổn định từ trước năm 1975 (BL554); Quyết định đổi số nhà ngày 08/9/2003 của UBND quận A từ số cũ 505/108 Nguyễn Tri P2 sang số mới 529/8 Nguyễn Tri P2 cũng giao cho ông Nguyễn Văn V chịu trách nhiệm thi hành (BL561); Tờ trình của Công ty D1 ngày 03/8/2005 xác định *“qua hai lượt tòa xử, cuối cùng căn nhà trên có quyết định Sở nhà đất quản lý và gia đình ông Đ2 vẫn được tiếp tục thuê nhà của Nhà nước quản lý. Năm 1999 ông Đ2 chết, vợ ông Đ2 là bà Ngô Thị T4 và các con đi xuất cảnh, hiện ở Mỹ, chỉ còn một người con duy nhất ở lại nhà là ông Nguyễn Văn V”* (BL558) đã khẳng định gia đình ông Nguyễn Văn V đã ở trên căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 từ trước năm 1975.

Mặt khác, gia đình ông Nguyễn Văn V đã ở trên căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 từ trước năm 1975 đến nay, thể hiện qua việc gia đình ông V trả tiền thuê nhà cho Nhà nước từ năm 1992 cho đến thời điểm hóa giá (có hóa đơn trả tiền thuê nhà).

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 có nội dung: Thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 234/QĐ-UB ngày 27 tháng 4 năm 2005 và Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 18/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2. Giao Ủy ban nhân dân quận A thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 856/QĐ-UB-QLĐT ngày 12/9/2006 của Ủy ban nhân dân quận A về việc giải quyết bán căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 theo Nghị định 61/CP của Chính phủ; đồng thời thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0161/2007/UB.GCN ngày 09/4/2007 mà Ủy ban nhân dân quận A đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 đối với căn nhà 505/108 Nguyễn Tri P2 và hoàn trả lại tiền mua nhà cho gia đình ông V, bà V1 đã nộp trước đây với lý

do căn nhà nói trên chưa có văn bản quản lý và thực tế chưa bố trí sử dụng là không có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V1, sửa bản án sơ thẩm.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, do không có kháng cáo và kháng nghị về phần này nên không xem xét.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm không được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đồng thời người kháng cáo được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi nên không phải trả lại tiền tạm ứng án phí).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289; Điều 308; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của của ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn S về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1, ông Nguyễn Hoàng T2 và những người đang cư ngụ tại nhà đất số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho nguyên đơn ông Lê Tấn S căn nhà số E (số mới 529/8) Nguyễn Tri P2, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5058/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R:

Tuyên bố giao dịch giữa ông Lê Tấn S và bà Nguyễn Thị R theo Vi bằng số 4220/VB-TPQGP ngày 07/12/2016 và Vi bằng 4430/2016/VB-TPQGP ngày 20/12/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận G giữa ông Lê Tấn S với bà Nguyễn Thị R về chuyển nhượng căn nhà 505/108 (số mới 529/8) N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Lê Tấn S trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền bán nhà là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi là 770.000.000 (bảy trăm bảy mươi triệu) đồng, tổng cộng số tiền 1.870.00.000.000 (một tỷ tám trăm bảy mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R yêu cầu ông Lê Tấn S trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng chi phí đi lại, chi phí phục vụ việc tham gia vụ kiện.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V1 không phải chịu.

8. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt