

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

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

Bản án số: 611/2026/DS-PT
Ngày 23 tháng 6 năm 2026
“V/v Tranh chấp đòi nhà cho thuê và
tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2026 và ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 311/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về “*Tranh chấp đòi nhà cho thuê và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1147/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Cụ **Phạm Thị Việt T** (Tên khác: Phạm Thị Tuyết M), sinh năm 1943 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 178 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Dương Đức Hiếu công chứng ngày 18/12/2024):

- Ông Huỳnh Phước H, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị Mai C, sinh năm 1985 – Có mặt;

Cùng địa chỉ liên lạc: Phòng 302, tầng 3, Số 160 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3 (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh;

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Bến Nghé công chứng ngày 09/02/2023): Bà Lê Nguyễn Huyền T¹, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn Việt, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Rồng Châu Á thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp (Văn bản ủy quyền số 12238/2024/UQ-TGD12 ngày 06/12/2024):

- Ông Nguyễn Tấn H¹, Chuyên viên cao cấp – Có mặt;

- Ông Trần Trọng T², Chuyên viên cao cấp – Có mặt ;

- Ông Ngô Văn Tiến H², Chuyên viên chính tổ tụng – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tầng 10 tòa nhà ROX, số 180-192 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 (nay là phường Bến Thành), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ và Quảng cáo PNG.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ và Quảng cáo PNG: Ông Lâm Hiền P, sinh năm 1974 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 193/18 Nam kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân Quận 6: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Tây (Văn bản ủy quyền số 1201/QĐ-UBND ngày 22/5/2026): Ông Nguyễn Ngọc T³, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị – Xin vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích L (chết ngày 01/7/2019);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Bích L:

3.4.1. Anh Lý Nguyễn Duy T⁴, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.4.2. Chị Lý Nguyễn Bích T⁵, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

3.4.3. Anh Lý Nguyễn Quang B, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 4028 Carracci Lane, San Jose, CA 95135, USA.

3.5. Bà Nguyễn Thị Lệ H³ (Phạm Lệ H³), sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4028 Carracci Lane, San Jose, California, 95135, USA

3.6. Bà Nguyễn Thị Lệ D, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4028 Carracci Lane, San Jose, California, 95135, USA

3.7. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962 – Vắng mặt;

3.8. Bà Nguyễn Thị Bích P¹, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Nguyễn Thị Lệ H³, Nguyễn Thị Lệ D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích P¹ (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Bến Nghé công chứng ngày 09/02/2023): Bà Lê Nguyễn Huyền T¹, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh;

3.9. Ông Nguyễn Văn D¹, sinh năm 1960 (Chết ngày 17/6/2024);

3.10. Bà Lê Nguyễn Huyền T¹, sinh năm 1977 – Có mặt;

3.11. Ông Nguyễn Lê P², sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.12. Ông Nguyễn Lê V, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.13. Ông Nguyễn Phúc V¹, sinh năm 1999 – Vắng mặt;

3.14. Bà Phạm Thị Kiều D², sinh năm 1972 – Vắng mặt;

3.15. Bà Nguyễn Thị Thu H⁴, sinh năm 1945 – Vắng mặt;

3.16. Bà Nguyễn Gia T⁶, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

3.17. Ông Nguyễn Lê P³, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

3.18. Bà Lê Thị P⁴, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

3.19. Bà Nguyễn Lê P⁵, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.20. Bà Nguyễn Lê Phương N, sinh năm 2002 – Vắng mặt;

3.21. Trẻ Lương Nguyễn Gia H⁵, sinh năm 2008 và trẻ Lương Nguyễn Gia T⁷, sinh năm 2014 có người đại diện theo pháp luật là:

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 – Có mặt;

- Bà Lê Thị P⁴, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh;

3.22. Ông Nguyễn Quốc T⁸, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 155 Sinnott, Milpitas, California, 95035, Hoa Kỳ;

3.23. Ông Nguyễn Quốc V², sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4028 Carracci Lane, San Jose, California, 95135, Hoa Kỳ.

3.24. Bà Phạm Ngọc H⁶, sinh năm 1933 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 6804 Dewitt Road Sachse, Dallas, Texas, 75048, Hoa Kỳ.

3.25. Cụ Phạm Văn T⁹ (sinh năm 1942, chết ngày 28/7/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Văn T⁹:

3.25.1. Cụ Phạm Thị Việt T (Tên khác: Phạm Thị Tuyết M), sinh năm 1943 – Vắng mặt;

3.25.2. Bà Phạm Thị Xuân H¹⁰, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 178 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu), Thành phố Hồ Chí Minh;

3.25.3. Ông Phạm Nhân Q, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 1619/2A Phạm Thế Hiển, Phường 6, Quận 8 (nay là phường Bình Đông), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cụ Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M) và ông Phạm Nhân Q (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Cường công chứng ngày 30/11/2022): Bà Phạm Thị Xuân H¹⁰, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 178 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Xuân H¹⁰:

- Luật sư Huỳnh Phước H – Vắng mặt;

- Luật sư Nguyễn Thị Mai C – Có mặt;

Đều thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Tô Thanh K¹ (Không xác định được địa chỉ hiện nay);

4.2. Bà Trương Thị S¹ (Không xác định được địa chỉ hiện nay);

5. *Người kháng cáo:*

5.1. Nguyên đơn cụ Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M);

5.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn K;

5.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Xuân H¹⁰;

5.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/11/2010 và quá trình tố tụng, nguyên đơn cụ Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M) và người đại diện hợp pháp của cụ trình bày:

Căn nhà số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số 211/5 Minh Phụng) có nguồn gốc của cụ Phạm Ngọc H¹¹ tạo lập, xây từ trước năm 1961. Đến năm 1963, cụ H¹¹ ủy quyền cho mẹ là cố Phan Thị Đ quản lý căn nhà. Năm 1974, cố Đ ký giấy cho cụ Lê Thị H¹² thuê nhà để ở, không có tiền thế chân, tiền thuê nhà là 4.000 đồng/tháng.

Sau ngày 30/4/1975, vì nhu cầu nhà ở nên cụ H¹¹ và gia đình có làm đơn khởi kiện yêu cầu cụ H¹² trả lại nhà. Vụ án được xét xử qua nhiều cấp nhưng cuối cùng Tòa án đã tạm đình chỉ vụ án vì có yếu tố nước ngoài. Năm 1991 cụ Lê Thị H¹² chết.

Năm 1991, cụ H¹¹ làm giấy cho đứt nhà đất số 211/5 Minh Phụng cho cụ Phạm Thị Việt T theo “Giấy tặng cho nhà” ngày 04/01/1991 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6. Đồng thời, ngày 08/01/1991, vợ chồng cụ Phạm Ngọc H¹¹ và cụ Trương Văn T¹⁰ (chết năm 2003) làm tờ di chúc để lại căn nhà cho cụ T, được công chứng tại Phòng công chứng Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do căn nhà đang tranh chấp về đòi nhà cho thuê nên chưa hợp thức hóa chủ quyền nhà. Sau khi được cho nhà, cụ T chưa sang tên được vì cụ H¹¹ là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tại thời điểm này pháp luật chưa có hướng dẫn cụ thể.

Theo Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 hướng dẫn giao dịch dân sự về nhà ở có yếu tố nước ngoài được xác lập trước ngày 01/7/1991 (có hiệu lực thi hành ngày 01/9/2006), cụ T lập hồ sơ xin hợp thức hóa nhà đất số 211/5 Minh Phụng, được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB496048, số vào sổ CH 01942 ngày 02/6/2010;

Do nhu cầu về nhà ở nên ngày 26/5/2008, cụ T đã gửi thông báo đòi nhà cho thuê đến các con của cụ H¹² (đại diện là ông Nguyễn Quốc V² nhận thông báo), nhưng gia đình ông V² vẫn không đồng ý trả nhà. Ngày 01/7/2010, cụ T gửi thông báo đòi nhà cho thuê lần thứ hai cho ông Nguyễn Văn K, đồng thời gửi cho Ủy ban và Công an Phường 9, Quận 6.

Hiện cụ T không có nhà ở, yêu cầu gia đình ông K cùng những người đang cư trú tại nhà phải trả lại căn nhà thuê số 211/5 Minh Phụng cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý kết quả thẩm định giá đối với giá trị phần sửa chữa nhà, tự nguyện hỗ trợ tiền thuê nhà cho những người hiện tại đang cư trú là 6 tháng tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng và chi phí vận chuyển di dời là 20.000.000 đồng. Tổng cộng 50.000.000 đồng.

Cụ T đồng ý với phương án xử lý nợ đối với tài sản là nhà đất số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 theo quy định pháp luật. Sau khi thống nhất lại khoản tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Hàng Hải, cụ T đồng ý sẽ bán nhà để trả nợ hoặc chuyển quyền sở hữu cho Ngân hàng sau khi trừ giá trị tài sản còn lại (nếu có).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì cụ T không đồng ý vì cố Đ và cụ H¹¹ đều không nhận số tiền thế chân lúc thuê nhà của cụ H¹², không có giấy tờ gì để chứng minh.

Tại Đơn phản tố ngày 07/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K và người đại diện hợp pháp của ông trình bày:

Ông Nguyễn Văn K là con của cụ Lê Thị H¹². Cụ Lê Thị H¹² (chết năm 1992), chồng là cụ Nguyễn Phước C¹ (chết năm 1999) có tất cả 10 người con chung gồm: Nguyễn Văn K; Nguyễn Quốc V²; Nguyễn Thị Lệ H³ (Phạm Lệ H³); Nguyễn Thị Bích L; Nguyễn Thị Lệ D; Nguyễn Văn D¹; Nguyễn Văn S; Nguyễn Quốc T⁸; Nguyễn Thị Bích P¹; Nguyễn Văn K² (chết năm 2008 tại Hoa Kỳ, có vợ nhưng chỉ sống chung, không đăng ký kết hôn và 01 người con hiện đang định cư tại Hoa Kỳ, không rõ họ tên và địa chỉ). Cụ H¹² còn có 01 người con nuôi tên là Phạm Thị Kiều D², việc nhận con nuôi không có giấy tờ. Ngoài ra cụ H¹² và cụ C¹ không có con riêng.

Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ số 211/5 đường Minh Phụng là do cụ Phạm Ngọc H¹¹ xây dựng vào năm 1961. Sau đó cụ H¹¹ ủy quyền cho mẹ là cố Phạm Thị Đ quản lý căn nhà nêu trên vào năm 1963. Đến ngày 30/4/1964, cố Đ cho vợ chồng ông Tô Thanh K¹ và bà Trương Thị S¹ thuê và nhận số tiền 50.000 đồng (tương đương với 08 lượng vàng 8K) để thế chân.

Năm 1974, do vợ chồng ông K¹ bà S¹ không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà để ở nên đã trao đổi với cố Đ sẽ chuyển nhượng quyền thuê căn nhà nêu trên cho cụ Lê Thị H¹². Ngày 18/01/1975, sau khi ông K¹, bà S¹ bàn bạc với cố Đ và có sự đồng ý của cụ H¹¹, các bên thống nhất lập Tờ cho thuê nhà với nội dung tiếp tục cho cụ Lê Thị H¹² thuê nhà trong thời gian vô định, giá thuê nhà là 4.000 đồng/tháng. Đồng thời cố Đ nhận của cụ H¹² số tiền 1.500.000 đồng tương đương 12 lượng vàng 24k (tính tại thời điểm cho thuê) để làm tiền thế chân. Các bên đồng ý ký tên vào Tờ cho thuê nhà, có xác nhận của địa phương tại phường Phú Lâm.

Năm 1984, cụ H¹¹ có đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Quận 6 xin xác nhận nhà đất số 211/5 Minh Phụng không thuộc diện 2/IV. Ngày 10/9/1984, Ủy ban nhân dân Quận 6 có Văn bản số 250/UB-TB trả lời với nội dung: “*Căn cứ vào Quyết định 111/CP (QĐ111/CP) ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về chính sách xử lý diện nhà của những người sĩ quan của chế độ cũ. Nhưng hiện nay chưa xử lý theo Quyết định nói trên. Nên chưa xác định căn nhà số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không nằm trong diện 2/IV*”.

Năm 1987, mặc dù chưa có cơ quan chức năng nào xác nhận nhà đất số 211/5 Minh Phụng không thuộc diện 2/IV nhưng cụ Phạm Ngọc H¹¹ vẫn cố tình nộp đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu cụ Lê Thị H¹² phải trả lại nhà. Trong quá trình chờ Tòa xét xử, cụ H¹² đã thu thập được tài liệu chứng cứ chứng minh nhà đất số 211/5 Minh Phụng là của ông Nguyễn Văn T¹⁰, là Trung tá của chế độ cũ và vợ là cụ Phạm Thị H¹¹. Diện tích nhà đất thực tế lớn hơn 200 m², cụ thể là 250,4 m² được xác nhận tại Công văn số 114/HĐ ngày 04/7/1991 do Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định căn nhà này thuộc đối tượng quản lý cải tạo của Nhà nước theo QĐ 111/CP ngày 14/04/1977. Đồng thời, theo quy định tại Khoản 7, mục I QĐ 111/CP đã nêu “*Người đang thuê đất được phép tiếp tục sử dụng mà không được mua bán, chuyển dịch phải tuân theo những quy định về quản lý nhà đất ở đô thị*”. Vì vậy mẹ của bị đơn, cụ Lê Thị H¹² là người thuê nhà nên được quyền tiếp tục ở lại quản lý và sử dụng căn nhà nêu trên.

Ngày 05/07/1991 Sở Nhà đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1801/CV.CS đề nghị Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “*Can thiệp với Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về căn nhà tại số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu cần yêu cầu Tòa hủy bản án và chuyển sang cơ quan quản lý Nhà nước giải quyết về việc xử lý cải tạo cho thuê*”.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi Văn bản số 115/GĐKT ngày 15/08/1991 đến Chánh án Tòa án nhân dân Quận 6 “*đề nghị xem xét lại ý kiến của các cơ quan chức năng đối với phán quyết của Tòa tại Bản án số 587/DSPT ngày 05/10/1990*”.

Đến năm 1992, cụ H¹¹ xuất cảnh sang định cư ở Hoa Kỳ. Xét theo Chỉ thị số 33/CT- UB ngày 06/08/1984 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì trước khi đi, cụ H¹¹ phải giao lại nhà cho Nhà nước quản lý vì nhà của cụ H¹¹ thuộc diện cải tạo theo Quyết định 111/CP và cam kết không còn bất động sản ở Việt Nam. Cụ H¹¹ không được quyền tự ý chuyển nhượng hay tặng cho người khác theo chỉ thị của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cụ H¹¹ sang định cư nước ngoài đã ủy quyền lại cho cụ T quyền đòi lại căn nhà. Qua nhiều cấp xét xử, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 64/DSPT ngày 19/01/1994 bác yêu cầu đòi nhà cho thuê của cụ H¹¹ và yêu cầu đại diện các bên đến phòng xây dựng Quận 6 để lập hợp đồng thuê nhà mới. Tuy nhiên, khi thi hành án, phía cụ H¹¹ không có thiện chí muốn hợp tác nên vẫn chưa thực hiện được hợp đồng mới theo phán quyết của Tòa.

Như vậy, bị đơn hoàn toàn có cơ sở khẳng định nhà đất số 211/5 Minh Phụng là đối tượng thuộc diện cải tạo quản lý của Nhà nước theo QĐ 111/CP của Hội đồng Chính phủ cũng như Chỉ thị số 33 ngày 06/08/1984 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, căn cứ vào QĐ 111/CP mẹ của bị đơn cùng các thành viên trong gia đình là người được quyền quản lý, ở và sử dụng căn nhà theo tinh thần chỉ đạo của Nhà nước ai ở đâu ở yên ở đó, quyền sở hữu, quản lý căn nhà của mẹ bị đơn cũng được xác lập theo quy định này.

Từ đó, việc cụ H¹¹ lập Tờ di chúc để lại toàn bộ căn nhà cho cụ T, hay kê cả Giấy cho đứt căn nhà vào ngày 04/01/1991 đều không có giá trị sử dụng trong trường hợp này. Nên cụ T chỉ có tư cách là người đại diện theo uỷ quyền cho cụ H¹¹ để tham gia giải quyết việc tranh chấp giữa cụ Phạm Ngọc H¹¹ với cụ Lê Thị H¹².

Năm 2008, trong khi gia đình bị đơn đang sinh sống ổn định tại nhà đất số 211/5 Minh Phụng thì cụ T tiếp tục dựa trên cơ sở được cụ H¹¹ làm giấy cho đứt toàn bộ căn nhà vào năm 1991 để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN). Khi được biết thông tin này, gia đình bị đơn đã gửi đến Ủy ban nhân dân Quận 6 đơn xin ngăn chặn việc cấp Giấy chứng nhận đối với cụ T. Tuy nhiên, ngày 02/06/2010, cụ T vẫn được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận số BB 496048 số vào sổ cấp GCN: CH01942. Việc Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận cho cụ T trong khi đất đang tranh chấp và có đơn xin ngăn chặn của gia đình bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật, đi ngược lại với các phán quyết và chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền khác. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình, gia đình bị đơn tiếp tục làm đơn khiếu nại gửi các cơ quan các cấp để yêu cầu giải quyết.

Đến tháng 10/2012, bị đơn tiếp tục nhận được thông tin, cụ T đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà đất số 211/5 Minh Phụng đến Ngân hàng Hàng Hải để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay 3.500.000.000 đồng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG (Sau đây viết tắt là Công ty PNG), theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2011/PNG/TDNH ngày 25/03/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0F/LL/PNG/BD ngày 25/03/2011. Gia đình bị đơn thật sự bàng hoàng trước thông tin về khoản vay nói trên. Cho đến thời điểm được ngân hàng thông báo phát mãi căn nhà, bị đơn cũng như gia đình đang cư ngụ tại nhà này, có đăng ký thường trú là 18 người chưa từng nhận được bất cứ thông tin nào liên quan đến việc ngân hàng đến thẩm định, xem xét tình hình thực tế về hiện trạng căn nhà thế nào, ai đang là người ở, quản lý sử dụng căn nhà, nhà có tranh chấp hay không? Trên thực tế, nhà đất số 211/5 Minh Phụng, là tài sản đang có tranh chấp từ trước đó, đến nay vẫn đang trong giai đoạn chờ được giải quyết nên không đủ điều kiện làm tài sản đảm bảo cho bất cứ khoản vay nào. Mặt khác, có thể thấy cụ T đã thể hiện mục đích gian dối của mình qua việc cung cấp sai lệch thông tin tài sản đảm bảo để vay tiền. Sau khi vay tiền, người vay cũng như người bảo lãnh khoản vay đã không trả nợ, không đóng lãi, làm phát sinh nợ xấu. Sự việc này đã làm ảnh hưởng trực tiếp cuộc sống của của hơn 18 nhân khẩu trong gia đình bị đơn đang sống tại đây. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Lê Thị H¹² và là di sản của cụ Lê Thị H¹² để lại để gia đình tự thỏa thuận chia thừa kế.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 496048 số vào sổ cấp GCN: CH01942 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho cụ Phạm Thị Việt T vào ngày 02/06/2010.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/11/PNG/BD ngày 25/03/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG.

Tại “Đơn phản tố” đề ngày 25/4/2011 bà Nguyễn Thị Bích L (chết ngày 01/7/2019), sau đó có những người kế thừa tố tụng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích L là con của cụ Lê Thị H¹².

Nguồn gốc nhà đất số 211/5 Minh Phụng do cụ Phạm Ngọc H¹¹ xây dựng vào năm 1961. Năm 1963 cụ H¹¹ ủy quyền cho mẹ là cố Phạm Thị Đ quyền quản lý căn nhà nêu trên. Ngày 30/4/1964, cố Đ cho vợ chồng ông Tô Thanh K¹, bà Trương Thị S¹ thuê nhà và có tiền thế chân 50.000 đồng (tương đương với 08 lượng vàng 24K). Sau đó, vào năm 1974 ông K¹, bà S¹ không có nhu cầu thuê nhà nữa nên trả nhà cho cố Đ. Lúc này cố Đ không có khả năng trả lại tiền thế chân cho ông K¹, bà S¹ nên hai bên bàn bạc và được sự đồng ý của cụ H¹¹ là sẽ cho cụ Lê Thị H¹² thuê lại căn nhà trên với tiền thế chân là 1.500.000 đồng tương đương 12 lượng vàng 24K.

Sau khi trả lại tiền thế chân cho ông K¹, bà S¹ tương đương 08 lượng vàng 24K, tiền tu bổ sửa chữa nhà tương đương 02 lượng vàng 24K, cố Đ còn lại 200.000 đồng, tương đương 02 lượng vàng 24K. Nội dung hợp đồng giữa cố Đ với cụ H¹² ghi rõ *“bên thuê được thuê thời hạn vô định, được quyền sang nhượng quyền thuê hay cho thuê lại nhưng phải được sự đồng ý của chủ nhà”*.

Năm 1987, cụ Phạm Ngọc H¹¹ đã khởi kiện yêu cầu cụ H¹² phải trả lại căn nhà trên. Sau nhiều lần xét xử, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án số 64/DSPT ngày 19/01/1994 bác yêu cầu đòi nhà cho thuê của cụ H¹¹ và yêu cầu đại diện các bên đến Phòng xây dựng Quận 6 để lập hợp đồng thuê nhà mới.

Để đối phó với việc cải tạo nhà cho thuê của Nhà nước, cụ Phạm Ngọc H¹¹ đã lập Giấy ủy quyền ngày 08/01/1991 và Giấy cho đứt căn nhà ngày 04/01/1991, với nội dung cho đứt cụ Phạm Thị Việt T căn nhà trên. Hiện chưa xác định được 02 văn bản này có hợp pháp không.

Căn cứ vào 02 văn bản trên, năm 2008 cụ Phạm Thị Việt T đã khởi kiện “đòi nhà cho thuê” tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bị đình chỉ giải quyết vì người khởi kiện không có quyền khởi kiện. Kể từ đó đến nay, gia đình bà đã sinh sống ổn định tại căn nhà và tiến hành sửa chữa, xây dựng, mở rộng thêm.

Sau đó cụ Phạm Thị Việt T đã làm giả giấy tờ để xin cấp chủ quyền nhà. Ngày 02/06/2010, Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho cụ T. Cụ T khởi kiện “Đòi nhà cho thuê” tại Tòa án nhân dân Quận 6. Bà L đã khiếu nại nhiều lần yêu cầu đình chỉ vụ án và được

Tòa án nhân dân Quận 6 hướng dẫn làm đơn yêu cầu chuyển thẩm quyền lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L có yêu cầu:

- Giải quyết tiền thế chân lúc thuê nhà là 1.500.000 đồng, tương đương 12 lượng vàng 24K;

- Tiền sửa chữa, tu bổ, coi nói căn nhà trên tổng cộng là 250.000.000 đồng;

Yêu cầu Tòa án triệu tập các con của cụ H¹¹ (vì cụ H¹¹ đã chết) để làm sáng tỏ việc cụ H¹² (mẹ của bà L) đã sang lại nhà cho thuê và việc đóng tiền thế chân căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Sau đây viết tắt là Ngân hàng Hàng Hải) có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Hàng Hải cho Công ty PNG vay số tiền 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/PNG/TDHM ngày 25/3/2011, mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh giấy và in ấn. Thời hạn cho vay tối đa 06 tháng cho mỗi khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất tại địa chỉ số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của cụ Phạm Thị Việt T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/11/PNG/BĐ ngày 25/3/2011.

Thực hiện hợp đồng, Công ty PNG đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện nhưng công ty PNG vẫn không thanh toán trả nợ. Ngân hàng yêu cầu: Buộc Công ty PNG có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh toàn bộ số nợ lãi và gốc theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/PNG/TDHM ngày 25/3/2011 và khế ước nhận nợ, tổng số tính đến ngày 14/01/2025 là 17.168.472.725 đồng (gốc: 3.480.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 186.527.656 đồng; Lãi quá hạn: 13.501.945.068 đồng). Trong thời gian chưa thanh toán nợ, Công ty PNG phải chịu lãi suất quá hạn theo hợp đồng và các khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty PNG không trả nợ thì Ngân hàng Hàng Hải được yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG (Công ty PNG) có đại diện theo pháp luật là ông Lâm Hiền P trình bày:

Vào ngày 25/3/2011, Công ty PNG có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2011/PNG/TDHM với Chi nhánh Ngân hàng Hàng Hải tại Thành phố Hồ Chí Minh, có đăng ký tài sản bảo đảm là căn nhà số 211/5 Minh Phụng, Phường 9,

Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của cụ Phạm Thị Việt T. Nội dung Hợp đồng: Hạn mức ngắn hạn là 3.500.000.000 đồng, thời hạn rút vốn đến ngày 22/3/2012.

Trước khi giải ngân, Ngân hàng Hàng Hải có biết tình trạng căn nhà đang được Tòa án Quận 6 thụ lý và được Thẩm phán xác nhận “không có tranh chấp quyền sở hữu hay yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn chuyển dịch quyền sở hữu liên quan đến căn nhà 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh” ngày 14/4/2011 nên Ngân hàng đã thực hiện giải ngân bình thường.

Đến tháng 4/2012, sau nhiều lần Công ty đề nghị Ngân hàng gia hạn Hợp đồng, tuy nhiên Ngân hàng không thực hiện với lý do “tài sản có tranh chấp” nên các khoản vay quá hạn. Công ty PNG đã chủ động làm việc với Ngân hàng để xin được thanh lý tài sản đảm bảo nhưng Ngân hàng đã không thực hiện và để tình trạng kéo dài.

Ngày 29/10/2012, Công ty có nhận Văn bản số 004/2012/TB-BNG-PNG ngày 29/10/2012 và đồng ý ký xác nhận chốt công nợ với Ngân hàng đến thời điểm đó là 3.731.891.390 đồng.

Công ty PNG chỉ chấp nhận khoản nợ tính đến ngày 29/10/2012 là 3.731.891.390 đồng và không chấp nhận bất cứ khoản lãi phát sinh nào khác theo như yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng. Đề nghị Tòa bác phần yêu cầu còn lại của Ngân hàng Hàng Hải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Về pháp lý: Căn nhà do cụ Phạm Ngọc H¹¹ tự xây cất từ năm 1961 trên đất ông Lê Văn B³ và bà Phạm Ngọc D³ theo Giấy phép sử dụng đất cất nhà được Quận trưởng quận Gò Vấp (cũ) chứng thực ngày 08/9/1961.

Đến năm 1963, cụ H¹¹ ủy quyền cho mẹ là cô Phạm Thị Đ quản lý căn nhà. Năm 1964, cô Đ đại diện cụ H¹¹ cho ông Tô Thanh K¹ và vợ là bà Trương Thị S¹ thuê căn nhà. Cuối năm 1974, ông K¹ và bà S¹ sang lại cho cụ Lê Thị H¹² tiếp tục ký hợp đồng trong thời hạn vô định và người thuê được quyền sang nhượng quyền thuê nhà hay cho thuê nhượng phải có sự đồng ý của chủ nhà.

Theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/DSST ngày 30/8/1998 của Tòa án nhân dân Quận 6 xử “việc đòi nhà cho thuê” thì Tòa đã bác yêu cầu của cụ H¹¹ do bà D⁵ đại diện đòi, cụ H¹² phải đến cơ quan chức năng để được hướng dẫn làm hợp đồng thuê tiếp căn nhà trên từ sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Năm 1991, cụ H¹¹ làm giấy tay cho đứt căn nhà trên cho em là cụ Phạm Thị Việt T, có xác nhận chữ ký ngày 04/01/1991 của UBND Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1992, cụ H¹¹ xuất cảnh sang định cư tại Hoa Kỳ.

Tòa án nhân dân Thành phố ban hành Bản án phúc thẩm số 64/DSPT ngày 19/01/1994 đối với Bản án số 40/DSST xử việc “Đòi nhà cho thuê” giữa nguyên đơn là bà Phạm Ngọc H¹¹ ủy quyền cho cụ Phạm Thị Việt T và bị đơn là bà Lê

Thị H¹² (chết năm 1992), có con là ông Nguyễn Quốc V² đại diện. Theo nhận định của Tòa án nhân dân Thành phố thì căn nhà nêu trên do cụ Phạm Ngọc H¹¹ tự xây. Cụ H¹¹ đi xuất cảnh hiện sinh sống tại Hoa Kỳ và có ủy quyền cho dứt căn nhà cho cụ Việt T. Cụ T cũng chưa được cơ quan chức năng công nhận quyền sở hữu nhà, nên tư cách cụ T chỉ là người được cụ H¹¹ ủy quyền để đi kiện đòi nhà.

Theo quyết định của Tòa án nhân dân Thành phố tại Bản án nêu trên thì Tòa bác yêu cầu đòi nhà cho thuê số 211/5 Minh Phụng của cụ H¹¹ do cụ Việt T đại diện và ông Nguyễn Quốc V² đại diện cụ Lê Thị H¹² đến Phòng xây dựng quận để lập hợp đồng thuê nhà còn thiếu từ năm 1983 đến nay là 4.799.520 đồng sau khi tuyên án phúc thẩm.

Sau đó, cụ T đứng đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại căn nhà trên. Đồng thời, theo xác nhận ngày 14/11/2008 của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đơn đề nghị của cụ T thì nhà đất đang có tranh chấp.

Nhận thấy căn nhà thuộc sở hữu của cụ H¹¹, hiện cụ H¹¹ đang định cư tại Hoa Kỳ. Theo nhận định và quyết định của Tòa án nhân dân Thành phố tại Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 19/01/1994 thì hiện nay cụ T cũng chưa được các cơ quan chức năng công nhận quyền sở hữu nhà nên tư cách cụ T cũng chỉ là người được cụ H¹¹ ủy quyền để đi kiện đòi nhà. Tuy nhiên, năm 1991 trước khi đi xuất cảnh, cụ H¹¹ đã làm giấy tay cho dứt căn nhà 211/5 Minh Phụng cho cụ Phạm Thị Việt T. Kê khai nhà đất năm 1999 do cụ T kê khai. Đồng thời, theo đơn xin xác nhận trước Tòa án của cụ H¹¹ về việc cụ H¹¹ không còn quyền sở hữu tại căn nhà trên, mà chủ căn nhà là cụ Phạm Thị Việt T (có xác nhận của Công chứng viên Bang Texas ngày 01/7/2008).

Về điều kiện cấp Giấy chứng nhận: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của cụ Phạm Thị Việt T thì nhà đất đang có tranh chấp, nhưng không nêu rõ tranh chấp gì.

Nếu tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở mà chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì cụ T không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Nếu tranh chấp không liên quan đến quyền sở hữu nhà ở thì căn nhà trên vẫn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định hiện hành. Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 6, căn cứ Nghị quyết 1037/2006/NQ – UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố để giải quyết theo quy định.

Đồng thời, theo Công văn số 1468/TNMT – VPĐK ngày 18/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nội dung:

- Về điều kiện được cấp Giấy chứng nhận: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của cụ Phạm Thị Việt T thì nhà đất đang có tranh chấp.

Tuy nhiên, nếu tranh chấp không liên quan đến quyền sở hữu nhà ở thì căn nhà trên vẫn được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

- Về đối tượng được cấp Giấy chứng nhận: Căn nhà số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 có nguồn gốc do cụ Phạm Ngọc H¹¹ xây cất trên đất của ông Lê Văn B³ và bà Phạm Ngọc D³ theo Giấy phép sử dụng đất cất nhà được quận trưởng quận Gò Vấp (cũ) xác nhận ngày 08/09/1961. Mặt khác, cụ H¹¹ đã làm giấy cho dứt căn nhà trên cho cụ T có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6 ngày 04/01/1991. Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 6 căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ – CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho cụ T theo thẩm quyền quy trình.

Xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/DSST ngày 30/8/1988 của Tòa án nhân dân Quận 6 và Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 19/01/1994 của Tòa án nhân dân Thành phố là giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở không phải là tranh chấp quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6.

Căn cứ Điều 19 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 UBTVQH thì trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên tặng cho được làm thủ tục xác lập quyền sở hữu. Theo đó, giữa cụ H¹¹ và cụ T không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ - CP ngày 19/10/2009 của chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ Công văn số 2933/SXD - CCQNĐ ngày 28/4/2009 của Sở Xây dựng và Công văn số 1468/TNMT - VPĐK ngày 18/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thì việc Ủy ban nhân dân Quận 6 giải quyết cấp Giấy chứng nhận số CH01942 ngày 02/6/2010 tại căn nhà số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 cho cụ Phạm Thị Việt T là đúng theo quy định pháp luật về đất đai và nhà ở.

Về giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Bích L thì Ủy ban nhân dân Quận 6 đã lần lượt có các công văn số 525/TNMT-THPL ngày 21/5/2009; 1914/UBND-TNMT ngày 14/9/2010; 21/UBND-TNMT ngày 06/01/2011; 2294/UBND-TNMT ngày 04/11/2011 về việc phúc đáp đơn bà L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Lý Nguyễn Duy T⁴, Nguyễn Lê P², Nguyễn Lê P⁵, Lê Thị P⁴, Nguyễn Lê P³, Phạm Thị Kiều D², Nguyễn Thị Thu H⁴, Nguyễn Gia T⁶, Lê Nguyễn Huyền T¹ thống nhất trình bày: Họ là những người thân thích (con dâu, con nuôi, em họ, cháu nội, cháu ngoại) của cụ Lê Thị H¹², tất cả đã từng ở hoặc hiện nay đang ở tại căn nhà 211/5 Minh Phụng. Xác định cụ Phạm Ngọc H¹¹ đã bán căn nhà này cho cụ H¹² nhưng với hình thức lập hợp đồng cho thuê vô hạn định để cụ H¹² né tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Việc Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận căn nhà này cho

cụ Phạm Thị Việt T là không đúng. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người trong gia đình. Xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 158, 161, 166, 482, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia; Nghị quyết số 01/2009/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn K và các ông, bà: Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Bích P¹, Nguyễn Văn D¹, Lê Nguyễn Huyền T¹, Nguyễn Lê P², Nguyễn Lê V, Nguyễn Phúc V¹, Phạm Thị Kiều D², Nguyễn Thị Thu H⁴, Nguyễn Gia T⁶, Nguyễn Lê P³, Lê Thị P⁴, Nguyễn Lê P⁵, Nguyễn Lê Phương N, trẻ Lương Nguyễn Gia H⁵ và trẻ Lương Nguyễn Gia T⁷ (có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị P⁴), cùng những người đang cư trú tại nhà thời điểm thi hành án (nếu có phát sinh), phải giao trả nhà đất số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Phạm Thị Việt T. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB496048; Sổ vào sổ cấp GCN: CH01942 ngày 02/6/2010 của UBND Quận 6 cấp cho cụ Phạm Thị Việt T).

Nguyên đơn hỗ trợ thuê nhà và di dời cho những người có tên nêu trên số tiền 50.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nội dung sau:

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Lê Thị H¹² và là di sản của cụ Lê Thị H¹² để lại để gia đình tự thỏa thuận chia thừa kế.

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 496048 sổ vào sổ cấp GCN: CH01942 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho cụ Phạm Thị Việt T vào ngày 02/06/2010.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/11/PNG/BD ngày 25/03/2011 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ và Quảng cáo PNG.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích L (chết ngày 01/7/2019, có những người kế thừa tố tụng theo mục những người tham gia tố tụng):

- Buộc cụ Phạm Thị Việt T trả cho những người thừa kế của cụ Lê Thị H¹²: Nguyễn Thị Lệ H³ (Phạm Lệ H³), Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Lệ D, Nguyễn Văn D¹, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn K, người thừa kế của ông Nguyễn Văn K² (chết năm 2008), Nguyễn Quốc V², Nguyễn Quốc T⁸, Nguyễn Thị Bích P¹ phần giá trị xây sửa căn nhà là 168.191.000 đồng. Việc phân chia số tiền này do những người thừa kế của cụ Lê Thị H¹² tự thực hiện.

- Không chấp nhận đối với phần yêu cầu số tiền thế chân là 1.500.000 đồng, tương đương 12 lượng vàng 24K.

4. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG trả số tiền nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/PNG/TDHM ngày 25/3/2011, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14-01-2025 là: 17.168.472.725 đồng (gốc: 3.480.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 186.527.656 đồng; Lãi quá hạn: 13.501.945.068 đồng).

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG không trả đủ số nợ trên thì Ngân hàng được yêu cầu và cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý bán đấu giá tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất tại địa chỉ số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/11/PNG/BĐ ngày 25/3/2011, để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Cùng ngày 26/01/2025, nguyên đơn cụ Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Xuân H¹⁰ có đơn kháng cáo đều yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp nhà đất số 211/5 Minh Phụng giữa Công ty PNG với Ngân hàng Hàng Hải ngày 25/3/2011.

Ngày 26/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty PNG có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm phần liên quan đến quyền lợi của Công ty.

Ngày 20/01/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Mai C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cụ Phạm Thị Việt T rút toàn bộ kháng cáo của cụ Phạm Thị Việt T và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K; Việc bị đơn nêu ra có nhiều người con của cụ Lê Thị H¹² đã chết, trong đó có ông Nguyễn Văn D¹ nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh nên Bản án sơ thẩm đã nhận định tại khổ văn số [7] trang 15 của Bản án sơ thẩm rồi; Trước đây cụ H¹¹ ủy quyền cho cụ T khởi kiện, sau đó cụ H¹¹ đã tặng cho nhà đất này cho cụ

T và cụ T đã là chủ sở hữu tài sản nhà đất tranh chấp nên cụ T có quyền khởi kiện đòi lại nhà mà trước đây cụ H¹¹ đã cho thuê, Tòa án sơ thẩm đã thụ lý xét xử “*Tranh chấp đòi nhà cho thuê*” là đúng;

Ông Lâm Hiền P là người đại diện theo pháp luật của Công ty PNG rút toàn bộ kháng cáo của Công ty PNG và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K;

Ông Nguyễn Văn K kháng cáo yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Con của cụ Lê Thị H¹² là ông Nguyễn Văn D¹ đã chết ngày 17/6/2024, có vợ tên là Thị Kim N¹⁵, có 02 con là Nguyễn Gia B¹⁵ và Nguyễn Gia T¹⁵ đều đang cư trú tại nhà số 17 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Vĩnh Thanh Vân, tỉnh An Giang;

Bà Lê Nguyễn Huyền T¹ đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn K đề nghị xem xét Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì trong các con của cụ Lê Thị H¹² có ông Nguyễn Văn D¹ đã chết ngày 17/6/2024 nhưng Bản án sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D¹ vào tham gia tố tụng nên đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại sơ thẩm; Trước đây cụ H¹¹ đã khởi kiện vụ án đòi nhà cho thuê đã được giải quyết bằng nhiều bản án đã có hiệu lực pháp luật có nội dung bác yêu cầu đòi lại nhà của cụ H¹¹, nay cụ H¹¹ đã chết còn cụ Phạm Thị Việt T không phải là chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà giữa cụ H¹¹ với cụ H¹², nên cụ T không có quyền khởi kiện nên đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của cụ T do cụ T không có quyền khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam, ông Nguyễn Tấn H¹ và ông Trần Trọng T² không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không ai chịu nộp tiền tạm ứng chi phí ủy thác Bản án sơ thẩm ra nước ngoài nên Ngân hàng Hàng Hải đã nộp tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp là 570 USD và 30.900.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm quyết định trách nhiệm thanh toán số tiền chi phí ủy thác Bản án sơ thẩm ra nước ngoài.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung: Bản án sơ thẩm không thụ lý giải quyết tranh chấp “*hợp đồng thuê nhà*”, mà đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*đòi nhà cho thuê*” là đúng vì cụ T là chủ sở hữu nhà đất mà trước đây cụ H¹¹ đã cho cụ H¹² thuê nên không có căn cứ để huỷ Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án như luật sư đề nghị; Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn D¹ phải trả nhà đất cho cụ T và ông D¹ phải thực hiện một số nghĩa vụ khác trong khi ông D¹ đã chết là không thể thi hành án được; đồng thời, Bản

án sơ thẩm không tính công sức duy trì, làm tăng giá trị nhà đất tranh chấp cho bị đơn cũng là chưa đúng, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của các đương sự: Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M), Phạm Thị Xuân H¹⁰, Công ty PNG, Nguyễn Văn K đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, bà Phạm Thị Xuân H¹⁰ có kháng cáo nhưng vắng mặt không rõ lý do; những đương sự khác vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

Cụ Phạm Thị Việt T (Phạm Thị Tuyết M) và Công ty PNG rút toàn bộ kháng cáo; Bà Phạm Thị Xuân H¹⁰ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên bị coi là từ bỏ kháng cáo, nên đều thuộc trường hợp đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nhà và đất số 211/5 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 (nay là phường Bình Tây), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất 211/5 Minh Phụng) có nguồn gốc của cụ Phạm Ngọc H¹¹ (sau đây viết tắt là cụ H¹¹) tạo lập năm 1961. Đến năm 1963, cụ H¹¹ ủy quyền cho mẹ là cố Phạm Thị Đ (sau đây viết tắt là cố Đ) cho vợ chồng ông Tô Thanh K¹ và bà Trương Thị S¹ thuê, đến ngày 22/12/1974, cụ H¹¹ và cố Đ cho cụ Lê Thị H¹² thuê.

Năm 1991, cụ H¹¹ tặng nhà đất số 211/5 Minh Phụng cho cụ Phạm Thị Việt T (sau đây viết tắt là cụ T) theo Giấy tặng cho nhà ngày 04/01/1991 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, vợ chồng cụ H¹¹, cụ Trương Văn T¹⁰ (chết năm 2003) lập Di chúc ngày 08/01/1991, có công chứng tại Phòng công chứng Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung để lại cho cụ T được hưởng nhà đất số 211/5 Minh Phụng. Cụ T kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 496048, số vào sổ CH 01942 ngày 02/6/2010.

[3] Sau khi cụ H¹² chết, cụ T khởi kiện đòi ông Nguyễn Văn K, các người con của cụ H¹² và những người hiện đang cư trú trong nhà đất số 211/5 Minh Phụng trả cho cụ nhà đất mà trước đây cụ H¹¹ đã cho cụ H¹² thuê, cụ T không tranh chấp hợp đồng thuê nhà, nên Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Đòi nhà cho thuê” là có căn cứ, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.*”

Ông Nguyễn Văn D¹ là con của cụ H¹², việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của cụ T đòi lại nhà đất số 211/5 Minh Phụng là có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D¹, nên Bản án sơ thẩm đã xác định ông Nguyễn Văn D¹ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K cung cấp Giấy chứng tử số 124/TLKT-BS ngày 21/6/2024 xác định ông Nguyễn Văn D¹ đã chết ngày 17/6/2024 là trước ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2025) gần 06 tháng, nhưng Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn D¹ cùng với những người con khác của cụ H¹² phải giao trả nhà đất số 211/5 Minh Phụng cho cụ T là không thể thi hành án được.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D¹ vào tham gia tố tụng trong vụ án đã làm cho họ không thể thực hiện được đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của họ được quy định tại Điều 73 và khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của họ, bởi họ không thể thực hiện được quyền tố tụng, quyền phản tố để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của họ, chứ không chỉ là trong việc phân chia di sản của cụ H¹² như Bản án sơ thẩm đã nhận định;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K cung cấp thông tin ông Nguyễn Văn D¹ có vợ tên là Thị Kim N¹⁵, có 02 con là Nguyễn Gia B¹⁵ và Nguyễn Gia T¹⁵ đều đang cư trú tại nhà số 17 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Vĩnh Thanh Vân, tỉnh An Giang nhưng Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể bổ sung được vì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D¹ chưa được làm rõ gồm những ai và họ cũng chưa tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Tại Tờ khai về thuê thổ trạch năm 1962 của Nha Tổng giám đốc thuế vụ (bút lục 408) thể hiện diện tích phần đất thuộc về bất động-sản 211/5 hẻm Minh Phụng là 45 th v (thước vuông); theo Tờ cho thuê nhà ngày 22/12/1974 thì căn nhà dài 18 mét, rộng 05 mét (18 m x 5 m = 90 m²), nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 496048 cấp cho cụ Phạm Thị Việt T ngày 02/6/2010 thì diện tích xây dựng là 94,4 m², như vậy so với thời điểm năm 1962 thì diện tích xây dựng có tăng thêm 49,4 m² và so với thời điểm cho thuê năm 1974 thì diện tích xây dựng có tăng lên 4,4 m². Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ cần thiết từ cơ quan Nhà nước về nhà đất ở địa phương cũng như lời khai của các bên đương sự theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để làm rõ diện tích xây dựng tăng thêm hiện nay so với diện tích nhà tại thời điểm năm 1962 và so với thời điểm cho thuê năm 1974 nhưng đã buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao lại toàn bộ nhà đất 211/5 Minh Phụng cho nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình cụ H¹².

[6] Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 18/8/1989 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 436) thì cụ H¹¹ đã đồng ý bán nhà đất số 211/5 Minh Phụng cho cụ H¹² với giá 06,5 lượng vàng 24K. Theo Chứng thư thẩm định giá số 0070/24/SV-CT ngày 05/7/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sao Việt thì nhà đất số 211/5 Minh Phụng có tổng giá trị là 10.003.122.000 đồng, như vậy so với thời điểm năm 1989 thì nhà đất số 211/5 Minh Phụng đã tăng giá trị lên gấp nhiều lần. Cụ H¹¹ đi nước ngoài không quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 1992, trong khi đó gia đình cụ H¹² đã quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 1974 cho đến nay đã hơn 50 năm, đã trải qua nhiều chính sách của Nhà nước quản lý về nhà đất cho thuê có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tính công sức của gia đình cụ H¹² đã giữ gìn, quản lý, bảo quản tài sản làm tăng giá trị nhà đất là giải quyết vụ án không công bằng, không triệt để.

[7] Do Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được như đã phân tích trên, nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[8] Do Bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập giải quyết nội dung của vụ án và chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm cũng sẽ được giải quyết lại.

[9] Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 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;

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của cụ Phạm Thị Việt T (Tên khác: Phạm Thị Tuyết M), bà Phạm Thị Xuân H¹⁰ và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ và Quảng cáo PNG;

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn K; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

4. Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ và Quảng cáo PNG được hoàn trả tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn*

đồng) theo Biên lai thu số 0069999 ngày 26/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bà Phạm Thị Xuân H¹⁰ được hoàn trả tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0069998 ngày 26/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
(Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (41b).

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

Phạm Văn Công

