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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 33/2024/DS-GĐT
Ngày 11-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Hoàng Thanh Dũng

ông Võ Văn Khoa

Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Quân – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Ba Duy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"* giữa:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1931;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Thái D, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: 2 L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Vũ B, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 6 L, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H;

Trụ sở: D T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng T – Giám đốc.

3.2. Bà Vũ Thị Khánh T1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: 4 Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Dương Thái B1, sinh năm 1954; Địa chỉ: 2 L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Đỗ Đức V, sinh năm 1966;

3.5. Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1972;

3.6. Ông Đỗ Đức Tấn T3, sinh năm 1993;

3.7. Ông Đỗ Đức Trung H, sinh năm 1995;

3.8. Bà Đỗ Đức Ngọc T4, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: G B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Dương Thái D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 2 L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C do ông Dương Thái D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2004, thông qua người giới thiệu, bà Nguyễn Thị Kim C có mua của ông Vũ B 02 căn phòng nhỏ tầng trệt và lầu 1 phía sau ngôi biệt thự 2 L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/4/2004, hợp đồng chỉ có chữ ký của bà C, phía sau có chữ ký nhận của ông Vũ B, có nội dung: ngày 21/3/2004 đặt cọc 10 lượng vàng SJC, ông B có viết giấy biên nhận, nhận vàng đặt cọc của bà C để bán phần nhà trệt và lầu 1 trong căn nhà số B L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong Giấy đặt cọc có ghi việc mua bán nhà bàn tiếp trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà đã soạn giao cho bà C; ngày 02/4/2004 nhận thêm 50 lượng vàng SJC, ngày 21/4/2004 nhận thêm 5 lượng vàng SJG; ngày 29/4/2004 nhận thêm 4 lượng SJC, ngày 04/5/2004 nhận thêm 4 lượng SJC, tổng cộng đã nhận 73 lượng SJC.

Tình trạng nhà ghi nhận trong hợp đồng như sau: Phần nhà trên lầu 1 đã mua lại của Nhà nước theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 013/HĐMBNƠ đã đóng hết tiền, đã trước bạ. Đang chờ chủ quyền hồng là sang tên ngay cho bên mua. Phần nhà tầng trệt đang làm thủ tục hóa giá đã nộp hồ sơ theo biên nhận số 000158/QLKDN-BN của Sở N; giá bán nhà: 90 lượng vàng SJC, giá bán nhà này là: Phần sang tên trên lầu 1, bên bán làm ngay khi có chủ quyền. Phần dưới nhà hiện đang đợi hóa giá. Bên bán giao nhà trống cho Bên mua sử dụng. Khi nào có báo giá, bên bán sẽ làm hoàn tất thủ tục mua nhà và sang tên cho bên mua mà không yêu cầu bất cứ thù lao gì thêm.

Ngày 29/4/2004, ông B bàn giao cho bà C 2 căn hộ trên từ bà Vũ Thị Khánh T1, kèm giấy tờ căn hộ lầu 1 là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0213/2004 theo Hợp đồng mua bán nhà số 011500/HĐ-MBN ngày 28/4/2004 giữa bà Vũ Thị Khánh T1 và ông Dương Thái B1; Biên nhận hồ sơ trước bạ tên sang cho ông Dương Thái B1. Lúc này Hợp đồng mua bán mới ghi là ngày 29/4/2004 (nhưng thực tế đã soạn trước khi nhận tiền đặt cọc ngày 21/3/2004) vì tin tưởng ông B nên bà C không để ý chữ ký bên người bán trong Hợp đồng thì ông B trả lời đã có năm chữ ký của ông cùng với chữ ký Giấy biên nhận cọc về việc ông đã nhận tổng cộng 73 lượng vàng SJC của bà C.

Còn căn hộ tầng trệt ông B cam kết trong vòng 01 tháng sẽ hoàn thành hồ sơ, do thấy hồ sơ của căn hộ lầu 1 nhanh chóng nên bà C tin tưởng ông B. Tuy nhiên, sau đó ông B nói chủ trương của thành phố có thay đổi nên phải đợi. Đến nay, bà C đã nhiều lần yêu cầu ông B trả lại số vàng đã giao để mua căn nhà tầng trệt là 40 lượng vàng SJC nhưng ông B luôn tìm cách né tránh và cố tình không lên Toà án làm việc. Thậm chí ông B còn phủ nhận chữ ký của mình trong giấy nhận vàng đã ký với bà C chứng tỏ ông B không có thiện chí mà trốn tránh, phủ nhận việc có mua bán với bà C.

Hiện căn nhà tầng trệt do ông Dương Thái D là con trai bà C đang ở và đóng tiền thuê nhà theo hợp đồng cho thuê nhà với công ty quản lý nhà, người đứng tên thuê trong hợp đồng là hộ ông Đỗ Đức V.

Nay bà C xác định yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với căn nhà lầu 1 do đã sang tên cho ông Dương Thái B1. Bà C yêu cầu ông B trả lại 40 lượng vàng SJC quy đổi thành tiền, là số vàng bà mua căn nhà tầng trệt nhưng đến nay ông Vũ Bằng k thực hiện việc chuyển nhượng sang tên. Yêu cầu ông B trả ngay khi bản án quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Vũ B trình bày:

Ông Vũ Bằng k có quan hệ mua bán nhà, ông không có liên quan gì với bà C đối với nhà số B L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả giấy tờ phần ghi V1 Bằng không phải là ông, giấy do bà C cung cấp tại Tòa là ông không biết, không phải là chữ ký của ông. Việc cung cấp chứng cứ cho Tòa án ông không thể cung cấp vì từ năm 2004 đến nay lâu quá ông không lưu giữ chứng cứ nào. Việc bà C khởi kiện là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H trình bày:

Công ty cung cấp thông tin liên quan đến nguồn gốc đối với phần diện tích tầng trệt + lầu 1 tại căn nhà số B L, Phường A, quận T như sau:

Căn nhà 2 L, quận T có cấu trúc biệt thự, nguyên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Cửu M và bà Trương Thị c. Năm 1977, ông M và bà C1 vượt biên, nhà còn ông Lê Tài H1 sử dụng. Năm 1992, ông Lê Tài H1 xuất cảnh giao nhà cho Nhà nước quản lý.

Ngày 08/10/1992, Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 1408/QĐ.6 kiểm kê quản lý và giải quyết cho 5 hộ (13 nhân khẩu) được lưu cư tại căn nhà trên, gồm: hộ ông Trương Minh T5, hộ ông Trương Quang H2, hộ ông Trương Quang L, hộ bà Vũ Thị Khánh T1 và hộ bà Nguyễn Thị C2 (tức bà Lê Thị T6). Trong đó, 04 hộ đã lập thủ tục ký hợp đồng thuê và mua nhà, riêng hộ bà C2 chưa ký hợp đồng thuê và mua nhà dù Công ty đã nhiều lần gửi thư mời nhưng bà C2 không liên hệ.

Ngày 12/11/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 1647/QĐ-UB xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên, diện nhà vượt biên.

Ngày 04/4/1995, bà C2 chết, ông Đỗ Đức V (là con của bà Vũ Thị Khánh T1, người được giải quyết lưu cư sử dụng một phần diện tích tại căn nhà trên) vào sử dụng phần diện tích của bà C2.

Ngày 02/2/2000, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 154/VP-ĐT chỉ đạo giải quyết nhà số B L, quận T với nội dung: "...Hiện nay thành phố không thực hiện chế độ cấp nhà ở hoặc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Trường hợp ông Đỗ Đức V có cùng hộ khẩu với bà Vũ Thị Khánh T1, đã chiếm dụng phần diện tích nhà phụ 19,03 m của bà Nguyễn Thị C2 đã chết năm 1995 để ở; Sở Địa chính - Nhà đất kiểm tra, nếu đương sự thực sự khó khăn về nhà ở thì giải quyết cho thuê phần diện tích này và mua theo cơ chế giá thị trường…".

Ngày 28/5/2001, Công ty G cho ông Đỗ Đức V ký Hợp đồng thuê nhà số 8070/QLKDN đối với phần diện tích 19,03m^2 tại căn nhà trên và ký lại Hợp đồng số 0080/BT.TT vào ngày 30/01/2008. Ngày 07/4/2015, ông Đỗ Đức V có đơn đề nghị chuyển quyền thuê của ông V cho ông Dương Thái D. Theo ông D cung cấp, ngày 29/4/2004, ông V sang nhượng phần diện tích đang sử dụng tại căn nhà 2 L, quận T cho bà Nguyễn Thị Kim C. Ngày 28/5/2015, bà Nguyễn Thị Kim C có giấy cam kết để ông Dương Thái D (con bà C) đứng tên lập thủ tục chuyển quyền thuê và đứng tên ký hợp đồng thuê nhà phần diện tích trên.

Ngày 06/5/2015, Công an P, quận T xác nhận ông Đỗ Đức V có hộ khẩu thường trú tại căn nhà 2 L, Phường A, quận T nhưng không thực tế cư trú từ năm 2003; ông Dương Thái D có hộ khẩu thường trú tại nhà trên và thực tế cư trú từ năm 2004 đến nay.

Ngày 16/6/2015, Công ty đã có Công văn số 1336/QLKDN-QLNƠ gửi Sở Xây dựng báo cáo xin ý kiến về việc giải quyết cho hộ ông Dương Thái D được ký hợp đồng thuê căn nhà số B L, Phường A, quận T do nhận sang nhượng từ ông Đỗ Đức V. Ngày 28/07/2015, Sở Xây dựng có Công văn số 8173/SXD-QLN&CS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố H xin ý kiến chỉ đạo. Công ty đang chờ vụ án giải quyết để xem xét việc ký hợp đồng thuê nhà với ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thái B1 trình bày:

Ông không được biết cụ thể hợp đồng mua bán giữa mẹ của ông là bà C và ông B như thế nào vì ông đang công tác tại Hà Nội. Khi mua bán xong, bà C gọi ông về để làm thủ tục sang tên, sau khi sang đúng quy định pháp luật thì ông tiếp tục ra Hà Nội công tác nên vụ việc ra sao ông không nắm rõ. Trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì, do bận công tác ở xa nên ông xin được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Khánh T1 trình bày:

Sự việc liên quan đến căn hộ B L, Phường A, quận T lâu rồi bà không nhớ rõ. Vào khoảng năm 2001, bà có sang nhượng cho Lê Thị Ngọc B2 căn hộ 2 L, Phường A, quận T với giá khoảng 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà có thiếu tiền bà B2 nên bà trả thêm số tiền khoảng 60.000.000 đồng. Bà đã bàn giao căn hộ

trên kèm toàn bộ giấy tờ hợp đồng của Công ty Q cho bà B2. Sau đó vài năm bà nghe tin bà B2 chết. Sự việc tranh chấp về sau bà không biết, không có liên quan. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức V trình bày:

Khoảng năm 2002-2003, ông V sang cho cô B2 (cô B2 quen biết mẹ của ông là bà Vũ Thị Khánh T1) căn hộ tầng trệt một phần trong nhà số B L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay và hợp đồng thuê nhà của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H. Giá trị sang nhượng là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng, cô B2 thanh toán thành nhiều lần, giấy tờ ông đã bàn giao đầy đủ cho cô B2, giấy sang nhượng cô Bảo giữ, ông không còn giữ giấy tờ gì cả. Ông không biết họ tên của cô B2 là gì hay địa chỉ của cô B2 ở đâu, cô B2 là mẹ ruột ông Vũ B. Vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ B ông không biết, không liên quan, vì vậy ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T2, ông Đỗ Đức Tấn T3, bà Đỗ Đức Ngọc T4, ông Đỗ Đức Trung H thống nhất trình bày:

Các ông bà là một trong các thành viên theo danh sách Hợp đồng thuê nhà số 0080 ngày 30/01/2008 của Công ty Kinh doanh nhà Thành phố H. Căn hộ thuê số 226/28 (phụ) đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ B ông bà không biết, không liên quan, vì vậy ông bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật, các ông, bà xin phép vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thái D trình bày:

Từ năm 2004 đến nay ông Dương Thái D thực tế cư trú, có hộ khẩu thường trú tại căn trệt dãy phía sau căn nhà 2 L, Phường A, quận T mà mẹ ông là bà C ký hợp đồng mua với ông B. Tuy nhiên, ông vào ở trong nhà giống như người thuê, mỗi tháng ông nộp tiền thuê nhà cho Công ty quản lý nhà. Hợp đồng thuê nhà thì tên của ông Đỗ Đức V, ông V đã làm văn bản để chuyển tên cho ông được quyền thuê nhưng hiện vẫn chờ giải quyết xong vụ án mới được ký hợp đồng với Nhà nước.

Việc mua bán giữa bà C với ông B thì tự mẹ ông thương lượng với ông B và bị ông B lừa nên mới giao 73 lượng vàng cho ông B. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C ông không có ý kiến tranh chấp gì và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 04/01/2023, Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C:

1. Ông Vũ B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C 40 (Bốn mươi) lượng vàng SJC quy đổi theo tiền đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử là 2.676.000.000 (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu) đồng, (theo tỉ giá niêm yết ngày 27/12/2022 của Công ty V2 là 66.900.000 đồng/1 lượng vàng SJC) từ giao dịch mua bán nhà thuộc căn biệt thự số B L, Phường A, quận T giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Vũ B.

Thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Vũ B trả 33 lượng vàng SJC là số vàng mua bán của căn tầng trệt thuộc dãy nhà phía sau căn biệt thự số B L, Phường A, quận T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 22/5/2023, bị đơn ông Vũ B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 292/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Phần nhà ở lầu 1 của dãy nhà phía sau căn biệt thự số B L, Phường A, quận T do bà Vũ Thị Khánh T1 ký hợp đồng thuê với Nhà nước. Đến năm 2004, bà T1 được mua hóa giá nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ và được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0213/2004 ngày 16/4/2004. Ngày 28/4/2004, bà T1 lập hợp đồng mua bán nhà ở cho ông Dương Thái B1 (con bà Nguyễn Thị Kim C) và cập nhật biến động chủ sở hữu cho ông Dương Thái B1 ngày 08/6/2004, hiện ông B1 đang quản lý, sử dụng.

Phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số B L, Phường A, quận T có diện tích 19,03m^2 do ông Đỗ Đức V ký Hợp đồng thuê nhà số 8070/QLKDN và ký lại Hợp đồng số 0080/BT.TT vào ngày 30/01/2008. Năm 2004, ông Đỗ Đức V hợp đồng sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim C *(hợp đồng sang nhượng giữa hai bên có chữ ký của ông Đỗ Đức V và vợ là bà Lê Thị Thanh T2)*. Ngày 07/4/2015, ông V có đơn đến Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H đề nghị chuyển quyền thuê một phần căn nhà cho

ông Dương Thái D (con bà Nguyễn Thị Kim C). Căn cứ hồ sơ do ông D cung cấp, ngày 29/4/2004, ông V sang nhượng một phần diện tích đang sử dụng tại căn nhà 2 L, Phường A, quận T cho bà C. Ngày 28/5/2015, bà C có giấy cam kết để ông D đứng tên lập thủ tục chuyển quyền thuê và đứng tên ký hợp đồng thuê nhà phần diện tích trên.

Theo đơn trình bày của ông Vũ B và các tài liệu ông B cung cấp: Do bà Vũ Thị Khánh T1 và vợ chồng Đỗ Đức V và Lê Thị Thanh T2 (con bà T1) có nợ tiền mẹ của ông là bà Lê Thị Ngọc B2, do bố bà T1 bị bệnh nặng nên ngày 01/01/2001 bà T1 đã ủy quyền và giao nhà cho mẹ ông ở và quản lý 2 căn phòng của bà T1 và ông V, bà T2 để về quê chăm sóc ông cụ. Trong thời gian này (2001), ông hay đến thăm mẹ nên có gặp và biết bà T1 *(Giấy ủy quyền ngày 01/01/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận T).*

Đầu tháng 01/2004, mẹ ông do tuổi cao và bị bệnh nên đã chết ngày 13/01/2004 tại căn phòng của bà T1 tại nhà 2 L, Phường A, quận T. Sau khi tang lễ, ông tiếp tục trông nom quản lý 2 căn phòng của bà T1 và vợ chồng ông V, bà T2. Hũ tro cốt và đồ đạc cá nhân của mẹ ông còn ở nhà bà T1. Ngày 01/04/2004, bà T1 có thoả thuận với ông xin lại 2 căn phòng và trả lại cho ông số tiền mượn mẹ ông là 19 lượng vàng. Ông cũng chấp nhận để bà T1 trả nợ và trả lại nhà cho bà T1 và vợ chồng ông V, bà T2. Nhưng do bà T1 chưa lấy nhà ngay nên ông vẫn quản lý, trông nom hai căn phòng trên *(Tờ cam kết của bà Vũ Thị Khánh T1 ngày 01/4/2004 có ông B ký nhận)*.

Vào khoảng giữa tháng 4/2004, bà T1 dẫn bà C và một bà tên là T5 đến xem nhà. Sau đó vài ngày bà T1 nói với ông là cô bán nhà và báo cháu biết để chuẩn bị giao nhà lại cho người ta. Trong thời gian làm thủ tục mua bán này bà T1 nhờ ông vẫn quản lý nhà cửa và khi cần thì thay mặt bà T1 nhận tiền bà C đưa. Có vài lần ông nhận tiền của bà C đưa, sau đó đã đưa lại cho bà T1 và vợ chồng ông V, bà T2 để 2 bên hoàn tất thủ tục mua bán nhà.

Do đó, có cơ sở xác định phần nhà lầu 1 và phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số B L, Phường A, quận T do bà Vũ Thị Khánh T1 và ông Đỗ Đức V chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim C chứ không phải do ông Vũ B thỏa thuận với bà C việc chuyển nhượng.

Như vậy, để có căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của bà C thì cần phải làm rõ:

- Quá trình chuyển nhượng hai căn nhà trên giữa bà C với bà T1, ông V thì bà Chi trả tiền chuyển nhượng như thế nào? Trả cho ai? Số tiền cụ thể là bao nhiêu?

- Ông B có nhận tiền, vàng chuyển nhượng của bà C dùm bà T1 như lời khai nại của ông bằng hay không? Nếu có là nhận bao nhiêu? Có giao lại cho bà T1 hay không? Số tiền, vàng ông B nhận của bà C là tiền gì? Tiền chuyển nhượng căn nhà nào? Tại sao bà C nhận chuyển nhượng nhà của bà T1 lại thỏa thuận giao vàng cho ông B?

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề này là thu thập chứng cứ và

chứng minh chưa đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 292/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C với bị đơn là ông Vũ B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- TAND quận Tân Bình, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TP. HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Thanh Duyên