

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: 662/2025/DS-PT
Ngày 10 tháng 12 năm 2025.
V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà
ở và quyền sử dụng đất ở, tranh
chấp hợp đồng vay tài sản”

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu
Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, 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 117/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1873/2025/QĐXXDS -PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: C L, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Diệp Minh H, sinh năm 1991; địa chỉ: F Đ, phường A, Quận D (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025 – có mặt)

- Bị đơn:

1/ Ông Võ Xuân P, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 1 Khu phố D, phường P, Quận G (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Phạm Anh T, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 59/10 C, Tổ B, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T:

- Ông Vũ Anh T1 – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Châu Đăng A – Chuyên viên Phòng kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Văn phòng C1

Địa chỉ: A N, phường N, Quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1972

Địa chỉ liên lạc: F Đ, Phường A, Quận D (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Trịnh Đức T2, sinh năm 1991 (có mặt);

5/ Bà Đặng Kim N, sinh năm 1991 (có mặt);

6/ Trẻ Trịnh Như Q, sinh năm 2016;

7/ Trẻ Trịnh Thành T3, sinh năm 2018;

8/ Trẻ Trịnh Thành T4, sinh năm 2020;

Người đại diện hợp pháp của trẻ Q, T3, T4: Ông Trịnh Đức T2 (cha ruột), bà Đặng Kim N (mẹ ruột).

Địa chỉ: C L, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh

9/ Bà Trịnh Thị N1, sinh năm: 1934 (đã chết ngày 15/02/2013)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

+ ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1959

+ ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1972

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966

Địa chỉ: A L, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trịnh Văn Đ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C L, KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 61 1/2 KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh): Năm 2000 bà Nguyễn Thị B viết giấy tay bán phần đất 3,5m x 7m cho bà Thái Thị Đ1. Năm 2002 bà Đ1 viết giấy bán lại đất cho ông Trịnh Văn Đ, có bà B ký tên làm người làm chứng. Sau khi mua đất thì ông Đ cất nhà mang số 380/34/8B Lê Văn L và ở đó đến nay, đóng thuế đầy đủ nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận do ông không

biết chữ và cũng nghĩ là chưa cần thiết. Bà Trịnh Thị N1 là mẹ ruột ông Trịnh Văn Đ cùng sống trong căn nhà này với ông Đ.

Vào khoảng năm 2015 ông Đ được Ủy ban nhân dân phường T mời lên làm việc theo đơn tranh chấp của ông T1 và ông P, nhưng ông Đ không hiểu nội dung làm việc. Mãi đến khi Chi nhánh Văn phòng Đ2 có Phiếu trả hồ sơ số 656/PT-CNQ7 ngày 28/02/2018 cho ông Đ thì ông mới biết nhà này đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T1 và ông P. Khi ông Đ tìm hiểu thì mới biết bà Trịnh Thị N1 đã kê khai gian dối trong nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân Quận G để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Nay nguyên đơn khởi kiện ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 ngày 17/12/2003; Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 do V1 chứng nhận là vô hiệu; Công nhận căn nhà C L (số cũ 61 1), KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trịnh Văn Đ.

Đối với trình bày của bị đơn về việc cho bà N1 vay tiền thì ông Đ không hề nghe bà N1 nói gì khi còn sống. Bà Trịnh Thị Á là con ruột ông Đ đã bỏ nhà đi từ lâu, không liên lạc gì với gia đình, ông Đ không biết bà Á đang ở đâu. Do đó nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Theo ông Trịnh Văn Đ trình bày thì bà Trịnh Thị N1 khi chết không để lại di chúc, không để lại bất kỳ tài sản nào, bản thân bà N1 cũng không đứng tên bất cứ tài sản nào ngoài tài sản đang tranh chấp. Bà N2 chỉ có 02 người thừa kế thuộc hàng thứ nhất là 02 con ruột Trịnh Văn Đ và Trịnh Văn H1.

Nguyên đơn đồng ý với Kết luận giám định số 6081/KL-KTHS ngày 26/6/2024 của Phòng K1 Công an Thành phố H. Đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 204/2024/003747/CT.Vaska ngày 23/8/2024 của Công ty TNHH T6, theo đó xác định nhà đất tại C L, KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 1.659.503.000 đồng.

Bị đơn – ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T cùng trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận việc bị đơn và bà Trịnh Thị N1 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 tại V1 là nhằm làm tin cho giao dịch vay mượn tiền. Thực tế các bên có thỏa thuận miệng (không lập văn bản) như sau: Ông Võ Xuân P cho bà N1 vay 200.000.000 đồng và ông Phạm Anh T cho bà N1 vay số tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng cho vay 350.000.000 đồng; thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày ký công chứng mua bán; lãi

suất 2,5%/tháng. Ông P và ông T đã giao đủ cho bà N1 số tiền 350.000.000 đồng tại VPCC S với sự chứng kiến của bà Trịnh Thị Á (là cháu nội bà N1 và là con ruột ông Đ), do đó bà N1 và bà Á mới viết Giấy nhận tiền ngày 16/6/2010. Dưới mục “Người nhận tiền” là chữ ký bà Trịnh Thị N1, nhưng chữ viết tên là của ông T viết thay do bà N1 nói bà tay run, viết yếu. Hiện nay bà Á đang ở đâu các bị đơn không biết. Lý do các bị đơn biết đến bà N1 để cho vay là qua sự giới thiệu của ông Giang Hữu Thanh P1, chính vì vậy ông P1 cũng là người làm chứng trong hợp đồng mua bán ký ở công chứng. Theo các bị đơn được biết thì ông P1 đã đi Mỹ từ lâu, không rõ địa chỉ do các bên không còn liên lạc.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của Ủy ban thông thường đều có niêm yết cả tháng tại phường, nên ông Đ nói bà N1 tự làm giấy tờ sang tên mình mà ông Đ không biết là không đúng. Hơn nữa các bị đơn chỉ là người dân bình thường không rành pháp luật, thấy bà N1 có nhà (có giấy chứng nhận quyền sở hữu) và bà N1 từng vay nóng như vậy nhiều lần với những chủ nợ khác nên các bị đơn tin tưởng bà N1 có khả năng trả nợ mà đồng ý cho vay. Tuy nhiên từ khi vay bà N1 không trả lãi hàng tháng, khi ông T hỏi ông P1 thì ông P1 nói bà N1 không có khả năng chi trả. Các bị đơn đã chờ bà N1 trong một thời gian dài nhưng bà không trả bất kỳ khoản gốc lẫn lãi nào, nên đến cuối năm 2014 các bị đơn đã làm thủ tục sang tên nhà. Ngày 14/01/2015 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận G đã cập nhật biến động sang tên ông Phạm Anh T, Võ Xuân P trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 ngày 17/12/2003; đối với căn nhà C L, KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là ông Phạm Anh T và ông Võ Xuân P có đơn phản tố về việc: Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản của bà Trịnh Thị N1 (là ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1) phải trả cho các bị đơn số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 350.000.000 đồng; tổng cộng 700.000.000 đồng, trong đó ông Phạm Anh T nhận 300.000.000 đồng, ông Võ Xuân P nhận 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, hai ông cùng xác nhận rút một phần yêu cầu phản tố về tiền lãi vay, chỉ yêu cầu những người kế thừa của bà N1 (là ông Trịnh Văn Đ, ông Trịnh Văn H1) trả số tiền nợ gốc mà bà N1 đã vay, cụ thể là trả cho ông Võ Xuân P 200.000.000 đồng và trả cho ông Phạm Anh T 150.000.000 đồng.

Ông P xác nhận hiện nay ông đang giữ bản chính các giấy tờ nhà 380/34/8B Lê Văn L (số cũ 61 1), KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do bà N1 đưa. Cho đến thời điểm hiện tại các bị đơn không biết bà Trịnh Thị N1 còn tài sản nào nữa hay không.

Bị đơn không có ý kiến với Kết luận giám định số 6081/KL-KTHS ngày 26/6/2024 của Phòng K1 Công an Thành phố H. Đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 204/2024/003747/CT.Vaska ngày 23/8/2024 của Công ty TNHH T6, theo đó xác định nhà đất tại C L, KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 1.659.503.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trịnh Văn H1 trình bày:

Căn nhà số C L, KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 61-1/2 KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản riêng của ông Trịnh Văn Đ, chứ không phải của bà Trịnh Thị N1. Ông H1 không biết nguồn gốc nhà là ông Đ mua từ ai. Ông H1 không biết cha của mình là ai. Bà Trịnh Thị N1 chỉ có 02 người thừa kế hàng thứ nhất là ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1. Cha mẹ bà N1 đã chết trước bà N1 từ lâu. Đối với tranh chấp trong vụ án này ông H1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng – bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 2000 bà B bán một phần đất diện tích 3,5m x 7m cho bà Thái Thị Đ1. Năm 2002 bà Đ1 bán lại cho ông Trịnh Văn Đ theo Giấy sang nhượng nhà ngày 14/02/2002, bà B ký tên làm người làm chứng. Sau khi mua đất thì ông Đ cất nhà mang số 380/34/8B Lê Văn L và ở đó đến nay. Đối với “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2000 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trịnh Thị N1”: Chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Thị B trên tờ bán đất này không phải của bà. Thời điểm lập tờ bán đất ngày 17/3/2000 bà B chưa quen bà N1, mãi đến khi bà N1 dọn về nhà 380/34/8B Lê Văn L sống chung với con trai là ông Trịnh Văn Đ thì bà B mới biết bà N1 (khoảng năm 2010-2011). Chữ viết nội dung tờ bán đất cũng không phải của bà B, bà Ba K biết do ai viết. Nội dung tờ bán đất ghi là bà B bán cho bà N1 phần đất ngang 3,8m x dài 8m; nhưng thực tế là năm 2000 bà B bán cho bà Thái Thị Đ1 phần đất ngang 3,5m x dài 7m, rồi năm 2002 bà Đ1 bán lại cho ông Trịnh Văn Đ, giờ phần đất của ông Đ đo lại thì cũng chưa đến 3,5m x 7m. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trịnh Đức T2 và bà Đặng Kim N trình bày:

Ông T2 là con ruột của ông Trịnh Văn Đ, bà N là vợ ông T2. Hiện nay vợ chồng ông T2, bà N cùng 03 người con chung là trẻ, Trịnh Như Q, trẻ Trịnh Thành T3, trẻ Trịnh Thành T4 đang cùng cư trú với ông Trịnh Văn Đ trong căn nhà tranh chấp. Bà N không biết nguồn gốc căn nhà, chỉ nghe hàng xóm là bà B và ông Đ nói lại. Ông T2 thống nhất với trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc căn nhà là tài sản

riêng của ông Trịnh Văn Đ, không liên quan gì đến bà Trịnh Thị N1. Ông T2 và bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận G có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T5 trình bày:

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T thì căn nhà C L, KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 6151/2 KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà Trịnh Thị N1 sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị B vào tháng 3/2000 bằng giấy tay. Căn cứ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà N1 và quy định pháp luật có liên quan, Ủy ban nhân dân Quận G nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 ngày 17/12/2003 cho bà Trịnh Thị N1 là đúng quy định về trình tự, thủ tục. Việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nêu trên là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 81/2025/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; Điều 37; khoản 1 Điều 74; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 ngày 17/12/2003;

- Công nhận căn nhà C L (số cũ 6), KP A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trịnh Văn Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 do Văn phòng C1 chứng nhận là vô hiệu.

Không giải quyết hậu quả pháp lý việc vô hiệu của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 do Văn phòng C1 chứng nhận.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Buộc ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1 phải liên đới hoàn trả số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng cho các bị đơn. Cụ thể hoàn trả cho ông Võ Xuân P 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và ông Phạm Anh T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Sau khi ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1 hoàn trả số tiền trên đầy đủ cho ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T, thì ông Võ Xuân P có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất bản chính đứng tên bà Trịnh Thị N1 cho ông Đ và ông H1.

Kể từ ngày có bị đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn và người liên quan không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bị đơn khoản tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tính lãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/3/2025, nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ kháng cáo đề nghị xem xét lại một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn Đ trình bày: Tòa án không xem xét đến lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thái N3. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đều thể hiện nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của bà B, bà B bán nhà cho bà Đ1 năm 1999-2000, sau đó bà Đ1 bán lại cho ông Đ. Trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án bà B khẳng định chỉ bán nhà đất cho bà Đ1, không ký giấy bán nhà đất cho bà N1. Để làm rõ vấn đề thực tế bà B bán nhà đất cho ai, đề nghị Tòa án tiếp tục giám định chữ ký dạng chữ viết tên “ba” tại hai tài liệu cần so sánh để có căn cứ giải quyết vụ việc một cách khách quan, công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đối với việc bị đơn cho bà N1 vay tiền thì ông Đ không hề nghe bà N1 nói gì khi còn sống. Tại thời điểm vay tiền, bà N1 đã già yếu và chung sống với ông Đ, nên không có lý do gì phải đi vay số tiền lớn như vậy.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ trong hạn luật định, đúng hình thức.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ kháng cáo nhưng cũng không có chứng cứ gì mới chứng minh.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Ông Trịnh Văn Đ kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình tố tụng, bị đơn ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T rút lại một phần yêu cầu phản tố về tiền lãi vay, chỉ yêu cầu những người kế thừa của bà N1 (là ông Trịnh Văn Đ, ông Trịnh Văn H1) trả số tiền nợ gốc mà bà N1 vay, cụ thể là trả cho ông Võ Xuân P 200.000.000 đồng và trả cho ông Phạm Anh T 150.000.000 đồng. Việc rút lại một phần yêu cầu phản tố là sự tự nguyện của ông P và ông T, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông P và ông T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Ủy ban nhân dân phường T xác nhận căn nhà C L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 61E1/2 KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà Trịnh Thị N1 nhận sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị B vào tháng 3/2000 bằng giấy tay. Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ hợp thức hóa chủ quyền nhà của bà Trịnh Thị N1 được Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp đối với căn nhà số F KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số C L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện việc cấp giấy chứng nhận cho bà N1 được thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Nên có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 ngày 17/12/2003 do Ủy ban nhân

dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Ông Đ cho rằng bà Nguyễn Thị B làm giấy tay bán nhà số F KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số C L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Thái Thị Đ1, sau đó bà Đ1 làm giấy tay bán lại căn nhà này cho ông Đ vào ngày 14/02/2002. Bà Ba C thừa nhận có bán nhà cho bà Đ1, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng Đ2 thể hiện bà Nguyễn Thị B có làm giấy tay bán nhà cho bà Trịnh Thị N1 vào ngày 17/3/2000, trước khi bà Đ1 bán nhà cho ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ xác nhận ngoài tờ giấy tay xác nhận việc mua bán nhà giữa bà B với ông Đ và lời khai của bà B, ngoài ra ông Đ không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc mua bán giữa hai bên là hợp pháp và có thật. Theo kết luận giám định số 6081/KL-KTHS ngày 26/6/2024 của Phòng K1 Công an Thành phố H đã xác định không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký dạng chữ viết tên “Ba” trên tài liệu cần giám định.

[4] Do vậy, việc nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 ngày 17/12/2003 và công nhận căn nhà số C L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Đ là không có căn cứ.

[5] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyển số 6 ngày 16/6/2010 do Văn phòng C1 chứng nhận; thấy rằng:

Bị đơn ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T thừa nhận việc bị đơn và bà Trịnh Thị N1 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyển số 6 ngày 16/6/2010 tại Văn phòng C1 là nhằm làm tin cho giao dịch vay mượn tiền. Như vậy, việc ông T và ông P cho bà N1 vay mượn tiền và có nhận lãi là một giao dịch vay mượn giữa hai bên nhưng lại hợp thức hóa bằng hình thức hợp đồng mua bán nhà là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc hai bên vay mượn tiền với nhau.

Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, xác định việc Bị đơn ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T với bà Trịnh Thị N1 lập hợp đồng công chứng việc mua bán nhà 380/34/8B Lê Văn L (số cũ F), KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Văn phòng C1 không có lỗi dẫn đến văn bản công chứng vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng: bà Trịnh Thị N1 là người vay tiền và làm tin bằng cách ký hợp đồng mua bán nhà với bị đơn để thực hiện việc vay số tiền 350.000.000 đồng là có thật, có Giấy nhận tiền ngày 16/6/2010 do bà N1 ký nhận tiền với sự chứng kiến của bà Trịnh Thị Á (là cháu nội bà N1 và là con ruột ông Đ). Căn nhà số C L (số cũ F), KP1, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã được nhà nước công nhận do bà Trịnh Thị N1 là chủ sở hữu hợp pháp. Căn nhà này đã được định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 204/2024/003747/CT.Vaska ngày 23/8/2024 của Công ty TNHH T6, theo đó xác định nhà đất tại C L, KP A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 1.659.503.000 đồng. Xét, tài sản của bà N1 để lại là căn nhà trên có giá trị cao hơn số nợ mà bà N1 đã nợ của bị đơn; nên việc các bị đơn yêu cầu ông Đ và ông H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản do người chết để lại phải có nghĩa vụ trả nợ thay cho bà N1 trong phạm vi giá trị tài sản của bà N1 để lại là hợp lý và đúng quy định của pháp luật.

[7] Từ những chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Ông Trịnh Văn Đ kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Trịnh Văn Đ được miễn án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/1/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ về việc:
 - Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 06138/2003 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Trịnh Thị N1 ngày 17/12/2003;
 - Công nhận căn nhà C L (số cũ 6), KP A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trịnh Văn Đ.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 do Văn phòng C1 chứng nhận là vô hiệu.

Không giải quyết hậu quả pháp lý việc vô hiệu của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 6590 quyền số 6 ngày 16/6/2010 do Văn phòng C1 chứng nhận.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Buộc ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1 phải liên đới hoàn trả số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng cho các bị đơn. Cụ thể hoàn trả cho ông Võ Xuân P 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và ông Phạm Anh T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Sau khi ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn H1 hoàn trả số tiền trên đầy đủ cho ông Võ Xuân P và ông Phạm Anh T, thì ông Võ Xuân P có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất bản chính đứng tên bà Trịnh Thị N1 cho ông Đ và ông H1.

Kể từ ngày bị đơn có yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bị đơn khoản tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Văn Đ được miễn án phí. Ông Trịnh Văn H1 phải chịu án phí là 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Phạm Anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0002090 ngày 20/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Hoàn trả cho ông Võ Xuân P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0002091 ngày 20/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. 2. Án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Văn Đ được miễn án phí.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. 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 xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án BĐA).

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

Hà Huy Cầu

