TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1434/2025/DSPT
Ngày: 17-11-2025
Về việc: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tĩnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 947/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6173/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Quan C, sinh năm: 1955;

Căn cước công dân số: 079055013445;

Bà Ngô N, sinh năm: 1959;

Căn cước công dân số: 079159031552;

Cùng địa chỉ: Số A T, phường M, Thành phố H.
Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà N:
Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1998;
Căn cước công dân số: 066198010359;
Địa chỉ: Số A H, phường Đ, Thành phố H.
Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005291, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/05/2024 tại Văn phòng C1, địa chỉ số A, H, phường Đ, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của Văn phòng L1 và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Ông Ngô Gia T, sinh năm: 1994;

Căn cước công dân số: 079094027919;

Địa chỉ: Số A T, phường M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 2002 (có mặt);

Căn cước công dân số: 068202008317;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 014521, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2024 tại Văn phòng C2, địa chỉ số B C, phường H, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Khương Đình T1 – Luật sư của Văn phòng L2 và Liên danh, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Anh D1, sinh năm 1970;

Căn cước công dân số: 079070009446;

Địa chỉ: Số F, Bến P, phường B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Ông Phạm Thế P, sinh năm 1993 (vắng mặt khi tuyên án);

Căn cước công dân số: 083093004469;

Địa chỉ: Số E ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 017365, quyển số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2024 tại Văn phòng C2, địa chỉ số B C, phường H, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1: Bà Trần Thị Bích T2 – Luật sư của Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt khi tuyên án).

2. Bà Ngô Quế L, sinh năm 2002 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A T, phường M, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2024, nguyên đơn ông Quan C và bà Ngô N có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Ông Quan C và bà Ngô N là chủ sở hữu nhà ở tại địa chỉ 1 T, Phường B, Quận A (nay là phường M), Thành phố H (gọi tắt là nhà 120/17) theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 030547 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố H cấp ngày 13/01/2005.

Do có mối quan hệ gia đình (ông Ngô Gia T là cháu ruột của bà Ngô N). Vì vậy, nhiều năm qua trong thời gian ông T không có chỗ ở thì ông C và bà N có cho ông T ở nhờ trong căn nhà nêu trên. Nay ông C và bà N có nhu cầu lấy lại nhà nên ông C và bà N đã nhiều lần yêu cầu ông Ngô Gia T phải di dời đồ đạc và dọn ra khỏi nhà để trả lại căn nhà cho ông C và bà N. Ông C và bà N đã gửi Thông báo đòi nhà cho ở nhờ nhưng ông T không đồng ý trả nhà. Hành vi của ông T đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà N. Vì vậy, ông C và bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Ngô Gia T, bà Ngô Quế L và những người khác đang ở cùng ông T (nếu có) trong nhà 120/17 phải di dời đồ đạc và dọn ra khỏi nhà để trả lại nhà cho ông Quan C và bà Ngô N.

Ông Quan C và bà Ngô N khẳng định vợ chồng ông C bà N không có thỏa thuận mua bán hay đặt cọc căn nhà nêu trên với ông Ngô Gia T, việc ông T cho rằng đã thanh toán cho ông C, bà N số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng là không đúng. Vì vậy, ông Quan C và bà Ngô N không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T.

Đối với số tiền ông T cho rằng đã thanh toán cho ông C, bà N số tiền đặt cọc:

Nguyên trước đây bà N có tiết kiệm được số tiền 3.000.000.000 đồng. Vào tháng 11/2015, do có công việc cần đi Canada nên bà N đã ủy quyền cho em ruột của bà là ông Ngô Anh D1 để ông D1 giúp nhận tiền lãi tiết kiệm. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu, các hồ sơ giấy tờ ủy quyền đã thất lạc. Nay bà N chỉ có thể cung cấp cho Tòa án sao kê tài khoản Ngân hàng số tiền mà ông Ngô Anh D1 đã chuyển khoản cho bà N sau khi đã gửi tiết kiệm, cụ thể:

- Ngày 27/12/2023, ông Ngô Anh D1 đã chuyển khoản cho bà N 72,982.50 CR tương đương khoảng 1.370.000.000 đồng;

- Ngày 06/5/2024, ông Ngô Anh D1 nhờ bà Võ Thu M chuyển khoản cho bà N 1.200.000.000 đồng;

- Ngày 09/5/2024, Ông Ngô Anh D1 đã chuyển khoản cho bà N 68.200 CR sau khi trừ phí phía bà N nhận được 68,182.50 CR, tương đương khoảng 1.300.000.000 đồng.

Tổng số tiền cả gốc và lãi phát sinh từ khoản tiền gửi tiết kiệm của bà N là 3.870.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng). Các bản sao kê từ Ngân hàng C3 cũng thể hiện mã giao dịch 240509S8175000 là mã giao dịch của ông Ngô Anh D1.

Như vậy, từ trước đến nay ông Ngô Anh D1 đã nhiều lần chuyển tiền cho bà Ngô N, khoản tiền mà ông D1 chuyển cho bà N vào ngày 09/5/2024 là tiền của bà N nhờ ông D1 gửi tiết kiệm, chứ không phải là tiền đặt cọc mua bán nhà như ông D1 trình bày.

Bị đơn ông Ngô Gia T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu S trình bày:

Giữa ông Ngô Gia T với ông Quan C, bà Ngô N hoàn toàn không có việc thỏa thuận cho ở nhờ nhà như đơn khởi kiện của nguyên đơn mà trước đây là thỏa thuận đặt cọc mua bán, chuyển nhượng nhà 120/17 T, vì lẽ sau:

- Căn cứ vào các đoạn ghi âm và video clip giữa ông Quan C, bà Ngô N và ông T cũng như ông Ngô Anh D1 đều thể hiện nội dung giữa cha ông T và cô chú (là nguyên đơn), trước đây đã thỏa thuận việc sẽ mua bán căn nhà với giá 3.200.000.000 tỷ đồng, gia đình ông T sẽ đặt cọc trước 1.100.000.000 đồng và nhận căn nhà trên để ở cho đến khi nguyên đơn về Việt Nam sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng và sang tên sở hữu, khi đó gia đình ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.100.000.000 đồng.

- Việc thanh toán tiền đặt cọc như sau: Ông T đã giao số tiền mặt 1.100.000.000 đồng cho chú là ông Ngô Anh D1 và cũng là người được nguyên đơn nhờ nhận và giữ dùm số tiền đặt cọc này. Ông Ngô Anh D1 đã xác nhận rõ sự việc này. Đến tháng 05/2024, nguyên đơn về Việt Nam và đã nhận số tiền đặt cọc này từ ông Ngô Anh D1 căn cứ vào bằng chứng là sao kê ngày 09/7/2024 của Ngân hàng M1 với thông tin giao dịch đứng tên ông Ngô Anh D1 thực hiện ngày 08/5/2024 số tiền 1.291.000.000 đồng tương đương 68.200 đô la Canada (gồm số tiền 1.286.252.000 đồng và phí giao dịch 3.763.645 đồng) đã chuyển cho tài khoản đứng tên nguyên đơn bà Ngô N tại Ngân hàng C3 (nơi nguyên đơn đang cư trú có ghi địa chỉ 155 FRED JACKMAN AVENUE, BOWMANVILLE, ONTARIO LIC 0T4).

Sau khi nhận số tiền đặt cọc nói trên, nguyên đơn đã không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà nói trên và đưa ra giá bán tăng thêm 400 triệu đồng, tức là ông T phải thanh toán số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng mới đồng ý ký hợp đồng công chứng. Khi ông T đồng ý và chuẩn bị đủ số tiền 2.500.000.000 đồng thì bà Ngô N và ông Quan C không tiến hành thủ tục ký công chứng sang tên cho ông T căn nhà nói trên; đồng thời khởi kiện yêu cầu ông T trả nhà cho ở nhờ với nội dung không đúng sự thật đã thỏa thuận trước đó. Sau khi nộp đơn khởi kiện, bà Ngô N và ông Quan C đã nhanh chóng xuất cảnh trở về Canada mà không có bất cứ phản hồi nào về việc thực hiện tiếp tục việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng sau khi đã nhận số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng của ông T, nhằm có ý đồ chiếm đoạt số tiền đặt cọc này.

Hiện tại, ông Quan C và bà Ngô N không có mặt ở Việt Nam, do đó việc Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh các file ghi âm, ghi hình bị đơn đã nộp là giọng nói, hình ảnh của ông Quan C và bà Ngô N nằm ngoài khả năng của bị đơn.

Bị đơn không chấp nhận cầu khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn vì không đúng với thực tế thỏa thuận, không có bằng chứng và căn cứ pháp lý liên quan đến việc cho ở nhờ. Bị đơn yêu cầu tiến hành giám định giọng nói và hình ảnh của ông Quan C và bà Ngô N để làm rõ việc các bên có thỏa thuận việc mua bán nhà và phía bị đơn đã chuyển tiền cọc cho nguyên đơn.

Ông T có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa bị đơn và nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà 120/17 T như hai bên đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thế P trình bày:

Năm 2019, ông D1 đã nhận số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng từ ông Ngô Gia T, số tiền này là tiền đặt cọc để mua nhà 120/17 T của bà Ngô N và ông Quan C. Ông D1 được bà N nhờ giữ giùm số tiền này. Đến tháng 5/2024, khi bà N quay về Việt Nam, ông D1 thông qua ngân hàng M2, đã chuyển số tiền 1.291.000.000 (một tỷ hai trăm chín mươi mốt triệu) đồng vào tài khoản của bà N tại ngân hàng ở Canada. Số tiền này có nguồn gốc là tiền đặt cọc của ông Ngô Gia T, hoàn toàn không phải là tiền tiết kiệm của bà Ngô N.

Ông khẳng định không có việc bà N đã ủy quyền cho ông Ngô Anh D1 để nhận lãi số tiền tiết kiệm là 3.000.000.000 đồng, cũng như không có việc sang tên toàn bộ số tiền tiết kiệm nêu trên trong ngân hàng cho ông D1 vào năm 2019 như trong văn bản trình bày ý kiến mà nguyên đơn đã nêu. Ông D1 không quen biết và cũng không nhờ ai có tên là Võ Thu M chuyển tiền giúp vào tài khoản cá nhân mang tên NGO NGA tại ngân hàng T4 vào ngày 06/5/2024.

Ngày 09/7/2025, ông D1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn trả lại cho ông D1 số tiền 1.291.000.000 đồng và yêu cầu thực hiện việc giám định theo yêu cầu của bị đơn.

Theo Bản tự khai ngày 26/7/2024 bà Ngô Quế L trình bày:

Bà L là người cư ngụ tại căn nhà 120/17 T của cô ruột là bà Ngô N và chồng là ông Quan C. Hai bên đã đồng ý mua bán căn nhà với giá 3.200.000.000 đồng. Do cô chú đang ở nước ngoài, nên gia đình bà L đã cọc trước 1.100.000.000 đồng rồi vào ở căn nhà trên, chờ đến khi nào cô chú về Việt Nam sẽ nhận số tiền 2.100.000.000 đồng còn lại và ký công chứng chuyển nhượng lại căn nhà cho gia đình bà L. Bà L được biết số tiền đặt cọc đó bà Ngô N và ông Quan C có nhờ chú út là ông Ngô Anh D1 đứng ra nhận cọc hộ đến khi bà Ngô N và ông Quan C về Việt Nam có trao đổi với gia đình bà L.

Gần đây, khi bà Ngô N và ông Quan C về Việt Nam có trao đổi với gia đình bà L là tăng giá bán căn nhà lên 3.600.000.000 đồng, tức là gia đình ông T sẽ phải trả thêm 2.500.000.000 đồng, gia đình bà L đồng ý nhưng bà Ngô N đã bất ngờ tăng giá bán căn nhà lên 3.700.000.000 đồng, ông T không đồng ý. Bà được anh trai bà là Ngô Gia T báo cho biết đã bị bà Ngô N và ông Quan C kiện ra Toà yêu cầu trả lại nhà cho ở nhờ, điều này hoàn toàn là không đúng sự thật mà hai bên đã thoả thuận.

Với những nội dung đã trình bày ở trên cùng với để đảm bảo quyền, lợi ích của bà L, vậy nên bà L có cùng yêu cầu với ông Ngô Gia T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

2. Buộc ông Ngô Gia T và bà Ngô Quế L có nghĩa vụ giao trả căn nhà và đất tọa lạc tại số A đường T, phường M (trước đây là Phường B, Quận A), Thành phố H cho ông Quan C và bà Ngô N sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Gia T về việc công nhận giao dịch dân sự giữa bị đơn và nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số A đường T, phường M (trước đây là Phường B, Quận A), Thành phố H như hai bên đã thỏa thuận.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Ngô Gia T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS. Đề nghị phúc thẩm xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Quan C và bà Ngô N có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thùy D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Ngô Gia T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thế P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Ngô Gia T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu S và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Bị đơn đã cung cấp chứng cứ là file ghi âm, ghi hình và yêu cầu được giám định giọng nói, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc giám định giọng nói của nguyên đơn, từ đó đưa ra những nhận định thiếu căn cứ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến:

- Nguyên đơn không cung cấp được văn bản cho bị đơn ở nhờ với lý do ở đây đều là người nhà nên không có giấy tờ.

- Bị đơn không nhận được thông báo đòi nhà của nguyên đơn cho đến khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án gửi mới biết.

- Số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng phía bị đơn đã giao cho ông Ngô Anh D1 (là chú của bị đơn và là em của bà Ngô N), theo ông D1 trình bày là bà N đã nhờ ông nhận số tiền này và gửi tiết kiệm.

- Phía nguyên đơn chứng minh đã giao cho ông D1 số tiền 3.000.000.000 đồng để gửi tiết kiệm vào năm 2015 và số tiền ông D1 chuyển khoản cho nguyên đơn là tiền tiết kiệm, chứ không phải tiền bị đơn đặt cọc. Lý do này của nguyên đơn không được ông D1 thừa nhận.

- Bị đơn khẳng định có việc các bên thỏa thuận mua bán nhà, nhưng không có làm giấy tờ đặt cọc, vì lúc này nguyên đơn đang ở nước ngoài, nhà đất trên nguyên đơn giao cho ông D1 quản lý, việc giao dịch là do bà con ruột thịt nên chỉ nói miệng. Mặt khác, bị đơn là con nên việc mua bán này do người lớn định đoạt.

- Sau khi thay mặt nguyên đơn nhận số tiền 1.100.000.000 đồng, ông D1 đã gửi tiết kiệm số tiền này và giao nhà cho bị đơn vào ở. Nếu không có sự cho phép của bà N sau khi ông D1 nhận tiền cọc thì ông D1 cũng không dám mở cửa cho bị đơn vào ở. Năm 2024, bà Ngô N về Việt Nam đã cùng ông D1 ra Ngân hàng chuyển toàn bộ số tiền tiết kiệm ông D1 gửi vào tài khoản của bà Ngô N tại Ngân hàng C3. Theo ông D1 trình bày, nếu ngay từ đầu bà Ngô N không đồng ý bán nhà thì ông sẽ không chuyển số tiền này cho bà N.

Quá trình thực hiện hợp đồng đều có ông D1 tham gia. Nguyên đơn cho rằng cho bị đơn ở nhờ, vậy tại sao khi về Việt Nam nguyên đơn không ở nhà của mình mà lại ở nhà của ông D1. Việc bị đơn ghi âm, ghi hình cũng được ghi tại nhà của ông D1.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý thì cần thiết cho giám định giọng nói trong file ghi âm này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thế P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Ông là người đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng của bị đơn đặt cọc và đem gửi tiết kiệm cho bà Ngô N, việc bà Ngô N không thừa nhận có việc bán nhà là không đúng với thực tế các bên đã thỏa thuận trước đó. Bị đơn đã cung cấp chứng cứ là file ghi âm, ghi hình và yêu cầu được giám định giọng nói, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc giám định giọng nói của nguyên đơn. Ngoài ra, ông có nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý cũng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông D1 trình bày ý kiến:

Vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ngoài ra xin bổ sung thêm một số ý kiến:

Ông Ngô Anh D1 là người tham gia từ khi các bên bắt đầu thực hiện giao dịch, ông cũng là người nhận số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng của bị đơn vào

năm 2019 và đem gửi tiết kiệm cho bà N. Năm 2024, khi bà N về Việt Nam ông đã cùng bà N ra Ngân hàng chuyển số tiền tiết kiệm này vào tài khoản của bà N tại Ngân hàng ở Canada. Nếu bà N không đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông T, thì ông D1 yêu cầu bà N trả lại cho ông số tiền 1.291.000.000 đồng mà ông đã chuyển vào tài khoản của bà N ngày 08/5/2024.

Ông D1 cũng khẳng định không có việc bà N ủy quyền cho ông nhận lãi số tiền tiết kiệm 3.000.000.000 đồng, ông cũng không quen ai tên Võ Thu M để nhờ bà M chuyển tiền cho bà N.

Tòa án cấp sơ thẩm còn thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D1. Do đó, ông D1 yêu cầu trong trường hợp bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, trường hợp bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm cho thực hiện giám định giọng nói trong file ghi âm, ghi hình mà bị đơn đã cung cấp.

Nguyên đơn ông Quan C và bà Ngô N có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thùy D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

- Phản bác toàn bộ ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Bị đơn cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, nguyên đơn đòi nhà nhưng không cung cấp được văn bản thể hiện có việc cho ở nhờ, thời điểm đặt cọc nguyên đơn đang ở nước ngoài, vậy tại sao khi nguyên đơn về Việt Nam bị đơn không yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc.

- Việc ông D1 tự ý mở cửa cho bị đơn vào ở nhờ là trái với ý chí của nguyên đơn.

- Căn nhà của nguyên đơn vào thời điểm năm 2018 không thể có giá 3.200.000.000 đồng được.

- Trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn không có ý kiến về việc không nhận được thông báo đòi nhà, trong đơn kháng cáo của bị đơn cũng không nêu vấn đề này. Tuy nhiên, theo hồi báo của bưu điện thể hiện người nhận văn bản thông báo đòi nhà là ông Ngô Gia T.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng:

- Đối với xác định quan hệ tranh chấp: Tòa sơ thẩm đã xem xét và giải quyết cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đầy đủ. Do đó, trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp thì cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, do việc này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Đối với yêu cầu trưng cầu giám định file ghi âm, ghi hình: Bị đơn đưa ra file ghi âm, ghi hình được cho là ghi lại nội dung thỏa thuận mua bán nhà giữa hai bên. Tòa sơ thẩm đã nhận định nội dung file ghi âm không thể hiện rõ đối tượng giao dịch là căn nhà nào, không xác định được địa chỉ, đặc điểm tài sản nên không có mối liên hệ trực tiếp với căn nhà đang tranh chấp. Trong trường hợp nội dung file ghi âm đã không thể hiện đối tượng giao dịch là căn nhà tranh chấp, nên có giám định giọng nói cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Việc không giám định file ghi âm, ghi hình không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên không thuộc trường hợp phải hủy án sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Anh D1: Sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông Ngô Anh D1 mới có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả lại cho ông số tiền 1.291.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông D1 nộp đơn sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đảm bảo thời điểm Bộ luật tố tụng dân sự quy định và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã dành cho ông D1 được quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ điều kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông D1 là có căn cứ.

Từ các phân tích như đã nêu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T, người liên quan ông Ngô Anh D1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ Đối với kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi không trưng cầu giám định, không xác minh và thu thập chứng cứ bổ sung theo yêu cầu của bị đơn và đề nghị của Viện kiểm sát, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và gửi công văn yêu cầu các bên đương sự bổ sung chứng cứ và tạo điều kiện cho việc giám định các file ghi âm, ghi hình nhưng bị đơn không thực hiện. Nội dung file ghi âm đã được ông Ngô Gia T chuyển thể thành văn bản không thể hiện các bên đã giao kết hợp đồng mua bán căn nhà 120/17 T. Ông Ngô Gia T cho rằng ông đã đặt cọc năm 2018 để mua căn nhà này và yêu cầu yêu cầu công nhận giao dịch dân sự, buộc ông Quan C, bà Ngô N thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải có tài liệu thể hiện ông T đã thực hiện việc đặt cọc, thời hạn các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà.

Ngoài lời trình bày, ông T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

- Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Anh D1:

+ Về việc thu thập chứng cứ, ủy thác thu thập chứng cứ: Như đã phân tích trên, kháng cáo của ông D1 là không có cơ sở chấp nhận.

+ Về việc không thụ lý đơn yêu cầu độc lập: Ông D1 nộp đơn yêu cầu độc lập sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý đơn yêu cầu độc lập là có căn cứ và không vi phạm thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã Dành cho ông D1 khởi kiện bà N bằng một vụ án khác khi có đầy đủ chứng cứ.

- Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Xét nội dung kháng nghị về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa sơ thẩm xác định một quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, xác định thiếu quan hệ tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung quan hệ tranh chấp trong vụ án là có cơ sở.

+ Đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án nhân dân Khu vực 3 chưa thu thập đầy đủ cũng như đánh giá toàn diện chứng cứ nhưng đã quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 cho rằng cần phải trưng cầu giám định đối với băng ghi âm ghi hình để làm cơ sở giải quyết vụ án:

Nhận thấy:

Bị đơn ông Ngô Gia T có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà 120/17 như hai bên thỏa thuận và cung cấp chứng cứ là file ghi âm, ghi hình. Tuy nhiên, nội dung file ghi âm không thể hiện rõ việc các bên thỏa thuận về việc mua bán căn nhà này. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: *"Mặc dù đoạn ghi âm không nói rõ mua bán nhà 1 T, Phường B, Quận A nhưng gia đình ông Ngô Gia T hiện đang ở tại nhà này từ năm 2018 đến giờ nên có cơ sở đoạn ghi âm trên đang thỏa thuận về việc mua bán căn nhà trên"*. Có thể thấy, việc thỏa thuận mua bán và đạt đến giao kết hợp đồng là hai giai đoạn hoàn toàn khác nhau. Xét về mặt thực tế, các bên có thể thỏa thuận về việc mua bán nhà nhưng không dẫn đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Cho đến thời điểm bà Ngô N, ông Quan C có văn bản đòi nhà thì phía ông T, ông D1 vẫn chưa thực hiện việc đặt cọc hoặc chuyển bất kỳ khoản tiền nào về việc mua bán nhà cho bà N, ông C.

Ông Ngô Gia T và ông Ngô Anh D1 cho rằng bà Ngô N, ông Quan C nhờ ông D1 nhận và giữ giùm số tiền đặt cọc này nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc ông C, bà N ủy quyền cho ông D1 như lời trình bày của mình. Ông T cho rằng số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng được ông D1 chuyển qua tài khoản của bà N tại Ngân hàng C3. Tuy nhiên, việc đặt cọc theo ông T là từ năm 2018 nhưng thực tế ngày 08/5/2024 ông D1 mới chuyển qua tài khoản của bà Ngô N số tiền 1.291.000.000 đồng và nội dung chuyển khoản cũng không ghi là tiền đặt cọc mua nhà 120/17 T. Việc ông D1 chuyển một khoản tiền sau khi bà N, ông C đã có Thông báo đòi nhà cho ở nhờ và xác định đó là tiền đặt cọc là không có cơ sở. Ông D1 thống nhất với ý kiến ông T cho rằng số tiền ông chuyển khoản cho bà N là tiền đặt cọc nhưng đồng thời ông D1 lại có yêu cầu độc lập buộc bà N trả lại số tiền 1.291.000.000 đồng là mâu thuẫn với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phía bị đơn là ông Ngô Gia T yêu cầu công nhận giao dịch nhưng không có bất kỳ văn bản nào về thỏa thuận mua bán nhà 120/17 T và cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện ông Ngô Gia T đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 về việc không thu thập đầy đủ và đánh giá toàn diện chứng cứ là không có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bổ sung quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Anh D1.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng bổ sung quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu phản tố của bị đơn; các phần khác của bản án giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về hình thức và thời hạn kháng cáo*: Ngày 28 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 59/2025/DSST. Ngày 07 tháng 8 năm 2025 bị đơn ông Ngô Gia T có đơn kháng cáo và ngày 06 tháng 8 năm 2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1 có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí

Minh có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] *Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa sơ thẩm đã giải quyết và xác định quan hệ *"Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 3 là có cơ sở theo quy định pháp luật; Tuy nhiên, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận giao dịch dân sự giữa bị đơn và nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng công chứng, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là thiếu sót cần bổ sung cho đúng và phù hợp quy định pháp luật theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, yêu cầu của bị đơn được xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay bà Ngô Quế L có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Ngô Quế L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Ngô Gia T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Quan C và bà Ngô N là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ số A đường T, Phường B, Quận A (nay là phường M), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 030547, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00077 ngày 13/01/2005 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 13/01/2005. Năm 2018 ông C bà N cho ông Ngô Gia T và bà Ngô Quế L vào ở trong căn nhà này. Theo ông C, bà N chỉ cho ông T ở nhờ, còn theo ông T thì giữa hai bên có thỏa thuận việc mua bán nhà và do quan hệ giữa bị đơn với nguyên đơn là quan hệ cô cháu ruột trong gia đình. Vì vậy, việc bị đơn giao tiền cho nguyên đơn không làm biên nhận là lẽ thường trong xã hội. Vì ngoài quan hệ ruột thịt còn là người Hoa, rất xem trọng chữ tín trong giao dịch.

Xét, trong giao dịch này nguyên đơn không thừa nhận có nhận số tiền của bị đơn đã đặt cọc cho việc mua bán nhà, nhưng căn cứ lời khai của ông Ngô Anh D1 là người trực tiếp nhận số tiền 1.100.000.000 đồng của ông Ngô Gia T và là người chứng kiến việc nguyên đơn với bị đơn cùng thỏa thuận mua bán nhà 1 T với giá 3.200.000.000 đồng. Theo bị đơn trình bày: Cuối năm 2018 do chuẩn bị đến đám giỗ bà nội của bị đơn, để có chỗ cúng giỗ cho đàng hoàng, nên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đồng ý cho bị đơn vào ở trước và hẹn 5 năm sau (tức năm 2024) nguyên đơn trở về Việt Nam thì hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì có việc thỏa thuận mua bán nhà, nên ông D1 đã mở cửa và giao nhà cho ông T vào ở. Đầu năm 2019, ông T đã chuyển trước 1.100.000.000 đồng cho ông D1. Năm 2024, vợ chồng bà N không về Việt Nam để thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Trong thời gian 5 năm ông D1 ở trong nhà, vợ chồng bà N không có ý kiến gì, đến tháng 5/2025 vợ chồng

bà N trở về yêu cầu tăng giá bán căn nhà lên 3.600.000.000 đồng và buộc ông T phải giao tiếp số tiền còn thiếu 2.500.000.000 đồng nữa mới đồng ý tiếp tục thực hiện việc ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Do ông T không đồng ý, nên bà N có thông báo đòi nhà và khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà.

Xét, sau khi ông T vào ở trong nhà và giao tiền cho ông Ngô Anh D1, cũng như chứng cứ là file ghi âm, ghi hình mà bị đơn cung cấp thể hiện việc mua bán nhà giữa hai bên là có thật, chứng cứ bị đơn cung cấp phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không thừa nhận chứng cứ là file ghi âm, ghi hình này và cho rằng không có bất kỳ giao dịch đặt cọc hay mua bán nhà với bị đơn liên quan đến căn nhà đang tranh chấp, nhưng lại không xuất trình được chứng cứ để phản đối cho yêu cầu của mình. Mặc dù file ghi âm đã được bị đơn chuyển thành văn bản, nhưng không thể hiện địa chỉ căn nhà đang tranh chấp. Tuy nhiên, các bên đã thừa nhận ngoài căn nhà này ra, nguyên đơn không có giao dịch cho ở nhờ căn nhà nào khác và bị đơn cũng không giao dịch đặt cọc mua bán với nguyên đơn về các căn nhà khác tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Do đó, việc nguyên đơn không thừa nhận file ghi âm thì phải trực tiếp có mặt để giám định giọng nói, không thể cho rằng đây là nghĩa vụ của bị đơn.

Xét, tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán đã triệu tập và yêu cầu nguyên đơn trở về Việt Nam để thực hiện việc giám định giọng nói tại file ghi âm, ghi hình do bị đơn cung cấp có nội dung thể hiện các bên thỏa thuận việc mua bán căn nhà 120/17 T, nhưng nguyên đơn không trở về và cho rằng đây không phải việc nguyên đơn phải chứng minh. Do đó, việc không giám định được không phải lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm, vì giọng nói của nguyên đơn là chứng cứ quan trọng và cần thiết để đánh giá chứng cứ không thể thay thế được theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo tiếp tục yêu cầu được giám định file ghi âm, ghi hình này. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn cho rằng nguyên đơn đã có ủy quyền và không đồng ý trở về Việt Nam để thực hiện giám định theo yêu cầu của bị đơn, đồng thời đưa ra lý do bị đơn yêu cầu thì bị đơn phải chứng minh.

Xét, bị đơn có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích đã giao nộp chứng cứ cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà với nguyên đơn theo khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, việc giám định giọng nói của nguyên đơn là chứng cứ quan trọng cần thiết và kết quả giám định giọng nói là một trong những chứng cứ quan trọng của vụ kiện này để Tòa án đánh giá chứng cứ khách quan toàn diện đầy đủ với những chứng cứ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn phản đối chứng cứ là file ghi âm ghi hình thì theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần phải thực hiện việc giám định, việc nguyên đơn không

thực hiện giám định, cũng như không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho phản đối của mình là có căn cứ, sẽ không được Hội đồng xét xử xem xét đây là việc cho ở nhờ như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo lời thừa nhận của ông Ngô Anh D1, năm 2019 ông có nhận số tiền 1.100.000.000 đồng của ông Ngô Gia T đặt cọc mua căn nhà 1 T, sau khi nhận tiền ông đã gửi tiết kiệm theo yêu cầu của bà Ngô N. Tháng 5/2025, khi bà Ngô N quay về Việt Nam, ông D1 đã chuyển số tiền 1.291.000.000 đồng vào tài khoản của bà Ngô N tại Ngân hàng ở Canada, hoàn toàn không phải là tiền tiết kiệm của bà Ngô N.

Phía nguyên đơn không thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc của ông T giao cho ông D1 nhận thay và chứng minh số tiền ông D1 chuyển cho bà Ngô N là tiền đưa cho ông D1 gởi tiết kiệm 3.000.000.000 đồng trước khi đi Canada vào năm 2015, nhưng thừa nhận không có chứng cứ giao số tiền tiết kiệm này và không được ông Ngô Anh D1 thừa nhận. Mâu thuẫn với chứng cứ nguyên đơn chứng minh việc chuyển tiền qua các ngày 27/12/2023, ngày 06/5/2024 thông qua bà Võ Thu M và ngày 09/5/2024. Đây không phải là tiền bán nhà như ông D1 và nguyên đơn trình bày.

Xét, theo những chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngày 02/5/2024, bà Ngô N có mặt tại Việt Nam làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thùy D (BL 26-28). Theo chứng cứ chuyển tiền (từ BL 203-205) thể hiện ngày 06/5/2024 người chuyển khoản cho bà Ngô N là bà Võ Thu M, không phải là ông Ngô Anh D1.

Theo lời trình bày của bà Thùy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Võ Thu M là nhân viên Ngân hàng, số tiền 1.200.000.000 đồng bà Võ Thu M chuyển cho bà N là do ông D1 nhờ bà M chuyển giúp. Tuy nhiên, lời trình bày của bà D không được ông D1 thừa nhận và ông D1 cũng cho biết không quen biết bà Võ Thu M. Mặt khác, tại thời điểm này bà N đang ở Việt Nam, không phải ở Canada, nên không lý do gì ông D1 phải thông qua bà M để chuyển tiền cho bà N. Nếu như vậy thì tại sao ngày 09/5/2024, ông D1 không tiếp tục nhờ bà M mà lại cùng bà N ra Ngân hàng để chuyển số tiền 1.291.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông D1 thấy rằng, nếu bà Ngô N cho rằng đây không phải là tiền đặt cọc thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền ông đã chuyển là 1.291.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Ngô N không chứng minh được việc có gửi số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông Ngô Anh D1 vào năm 2015, không thừa nhận số tiền ông D1 chuyển vào tài khoản của bà ở Canada là tiền ông T đặt cọc mua nhà, trong khi đó ông D1 chứng minh được có việc chuyển cho bà N số tiền 1.291.000.000 đồng vào ngày 09/5/2024, yêu cầu này của ông D1 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Để đảm bảo quyền lợi của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm

đã dành quyền khởi kiện cho ông D1 bằng vụ án khác khi có đầy đủ chứng cứ là có căn cứ. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông D1.

Đối với kháng cáo yêu cầu được giám định file ghi âm, ghi hình mà ông T đã cung cấp.

Xét, như đã nhận định tại phần kháng cáo của ông T là cần thiết phải giám định giọng nói của bà Ngô N tại file ghi âm, ghi hình để làm sáng tỏ các vấn đề liên quan và giải quyết vụ án một cách khách quan, công bằng. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông D1 là có cơ sở, nên được chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định tại mục [1.2]. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ là thiếu sót, cần bổ cho đầy đủ thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Xét ông C, bà N cho rằng không có thỏa thuận mua bán hay đặt cọc căn nhà 1 T với ông Ngô Gia T. Số tiền ông D1 chuyển cho bà N ngày 09/5/2024 là tiền bà N gửi tiết kiệm trước khi đi Canada và có ủy quyền cho ông D1 nhận lãi giúp. Tuy nhiên, ông D1 không thừa nhận việc bà N có ủy quyền nhận tiền lãi và khẳng định số tiền ông chuyển vào tài khoản bà N ở Canada ngày 09/5/2024 là tiền đặt cọc mua bán nhà và tiền lãi của số tiền ông D1 nhận từ ông T.

Mặt khác, nguyên đơn không chứng minh được có đưa cho ông D1 số tiền 3.000.000.000 đồng và giấy ủy quyền nhận lãi. Đây là lời khai một phía của nguyên đơn không được ông D1 thừa nhận. Do đó, không có cơ sở xác định số tiền ông D1 chuyển cho bà N là tiền của ông C, bà N.

Phía bị đơn cung cấp file ghi âm, ghi hình có nội dung liên quan đến việc các bên trao đổi, thỏa thuận mua bán nhà số A T. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận giọng nói và hình ảnh trong file ghi âm, ghi hình là của nguyên đơn, nên bị đơn đã yêu cầu giám định. Tuy nhiên, người đại diện của nguyên đơn cho rằng ông Quan C và bà Ngô N hiện đang ở nước ngoài nên không giám định được. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã lấy lý do này để không ban hành Quyết định trưng cầu giám định là không khách quan.

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định tại mục [2.1], nguyên đơn không đồng ý giám định và không hợp tác trở về Việt Nam để thực hiện giám định theo yêu cầu của Tòa án thì nguyên đơn phải chứng minh đây không phải là giọng nói cũng như hình ảnh của mình trong file ghi âm, ghi hình mà bị đơn cung cấp theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, để đánh giá một cách khách quan, toàn diện, đầy đủ và đảm bảo quyền lợi của các đương sự cũng như giải quyết triệt để vụ án, cần chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Gia T, của ông Ngô Anh D1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần án sơ thẩm về việc tòa sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T, kháng cáo của ông Ngô Anh D1 và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh về yêu cầu giám định file ghi âm, ghi hình, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không đúng với thực tế khách quan của vụ án, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh D1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DSST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Gia T;

Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Anh D1;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DSST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Gia T và ông Ngô Anh D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Ngô Gia T đã nộp theo Biên lai thu số 0008924 ngày 13/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Ngô Anh D1 đã nộp theo Biên lai thu số 0009050 ngày 13/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.H;
- TAND khu vực 3;
- VKSND Tp. H;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- VKSND cấp cao tại Tp.H;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

Phạm Thị Thảo



CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Hiền Đỗ Thị H1 **Phạm Thị T3**