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

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

Bản án số: 79/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 01 - 2026
V/v: "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

**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 Vũ Đức Toàn

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Lê Tấn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 293/2025/TLPT- DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp về quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 483/2025/DS-ST ngày 02 tháng 7 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: 2177/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thị ép.H), sinh năm 1946 (có mặt);

Địa chỉ: Số B Rue Du Busson Saint L P, France.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Âu Trung H, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số I đường số C, cư xá L, Phường A, Quận A (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Nguyễn Phúc Anh T, sinh năm 1998 (có mặt);

Địa chỉ: P, Tầng A, Khu A, Indochina Park T1, số D N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp luật cho bị đơn*: Luật sư Cai Thị Ánh T2 và luật sư Nguyễn Hoàng L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Thái Tư M, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: P, Tầng A, Khu A, Indochina Park T1, số D N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

3. Bà Phạm Thị L3, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I đường số C, cư xá L, Phường A, Quận A (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Phi P, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Thường trú: Số I đường số C, cư xá L, Phường A, Quận A (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân Quận A (nay là Ủy ban nhân dân phường B), Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp*: Bà Trang Thị Ngọc T4 (vắng mặt).

6. Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số I N, Phường G, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Tư M.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép Hontand Claire) có đại diện ủy quyền ông Âu Trung H trình bày:*

Vào khoảng tháng 02/1992, bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép H) là Việt kiều Pháp nhiều lần gửi tiền về nhờ bà Nguyễn Thị L là cháu ruột gọi bà D bằng dì đứng ra giao dịch mua căn nhà số E đường số G cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với Xí nghiệp D1 (liên kết với Công ty phát triển nhà Thành phố H) với giá 38 lượng vàng SJC, do bà D là Việt kiều không thể đứng tên nhà nên bà L có nhờ đứng tên giùm. Sau đó, bà D hồi hương về Việt Nam và cư trú tại căn nhà trên cho đến nay và nhiều lần bà D yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên cũng như trả lại căn nhà nói trên cho bà D nhưng bà L không thực hiện mà còn chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Thái Tư M vào tháng 5/2011 khi căn nhà đang là tài sản tranh chấp giữa bà D và bà L.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Công nhận quyền sở hữu căn nhà số E đường số G cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà D và yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại căn nhà nêu trên.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 973703, số vào sổ cấp CGN CH00303 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/5/2011.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị L và bà Thái Tư M đã được công chứng tại Phòng C4 ngày 26/5/2011.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận CH00342 ngày 20/6/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Thái Tư M.

Đề nghị Tòa án không thực hiện thủ tục thẩm định giá tài sản, giá trị tài sản tranh chấp là 5.500.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà Phan Thị N làm đại diện trình bày:*

Ngày 09/02/1992, bà Nguyễn Thị L đứng tên mua căn nhà số D đường số G khu L, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường số G cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 38 lượng vàng 24k. Nguồn gốc tiền mua nhà là của bà L nhận của bà D từ Pháp gửi về (nhận tiền nhưng quy ra vàng). Tại thời điểm mua nhà bà L và bà D có thỏa thuận đứng tên giùm bà D nhưng sau đó bà D thay đổi ý định không đứng tên làm chủ nhà, nên yêu cầu bà L ký hợp đồng vay vàng và thế chấp căn nhà nêu trên. Vào ngày 20/6/1992 các bên ký hợp đồng vay vàng và thế chấp nhà để vay 38 lượng vàng là 0,05% (không ghi tháng hoặc năm), thời điểm đó bà D thừa nhận căn trên của bà L và đồng ý để bà L dùng căn nhà thế chấp vay vàng. Ngày 01/01/1995 bà D và bà L cùng thỏa thuận cùng mở tiệm vàng và cầm đồ Bảo C1, nội dung bà L nợ của bà D 38 lượng vàng và đồng ý trích 25 lượng trong số 38 lượng trên để góp vốn kinh doanh, bà D đã trả lại cho bà L giấy tờ nhà. Hợp đồng trên bà L viết tay và gửi sang Pháp cho bà D nhưng bà D không đồng ý ký, nhưng sau đó các bên có ký một thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 14/8/1999 nội dung bà L còn nợ bà D 38,66 lượng vàng SJC (có chữ ký của bà D). Bị đơn

không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà D đồng thời bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*- Bà Thái Tư M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L2 đại diện:*

Bà Nguyễn Thị L ban đầu là chủ sở hữu đối với căn nhà số E, Đường G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 67 do Sở Nhà Đất Thành phố H cấp ngày 11/5/1992. Vào khoảng đầu năm 2010, bà L cho rằng mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà nói trên nhưng không rõ lý do nên bà L đã làm đơn cớ mất đề ngày 03/5/2010 và thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà. Ngày 18/5/2011, bà L được Ủy ban nhân dân Quận A cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703 số vào sổ cấp GCN CH00303. Đầu năm 2010 bà L đã hứa miệng là sẽ bán căn nhà cho bà M đến ngày 26/5/2011, Bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà trên cho bà M với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, các bên đã hoàn tất nghĩa vụ hợp đồng này. Ngày 20/6/2011, bà Thái Tư M đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 973468 nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị L và bà Thái Tư M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Thái Tư M và yêu cầu Tòa án không chấp nhận 1327 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Ông Nguyễn Anh T3 trình bày:*

Ông là em ruột của bà Nguyễn Thị D, còn bà Nguyễn Thị L là cháu ruột gọi ông là cậu, vào tháng 9/1993, ông không nhận từ bà L số vàng 25 lượng SJC, vì nếu nhận tài sản có giá trị lớn như thế này, thì về nguyên tắc phải có biên nhận thì sau này bà L mới có căn cứ là đã giao vàng cho ông, phía bà L không có giấy tờ gì về việc giao nhận vàng, việc bà L khai như vậy là bịa đặt, vu khống, không có việc bà L giao 25 lượng vàng SJC cho ông T3.

Do tuổi cao, sức khỏe yếu, nên ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

*- Bà Phạm Thị L3, ông Nguyễn Phi P trình bày:*

Ông P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; Bà L3 đã chết theo xác nhận của Công an phường địa phương nơi bà L3 cư trú nên không có bản khai.

*- Phòng Công chúng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng số 016195 ngày 26/5/2011 đối với căn nhà số E Đường số G, Cư xá B việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thực hiện đúng

trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Phòng công chứng không có ý kiến gì khác và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết, hòa giải và xét xử vụ án.

- *Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A (số cũ G Đường số G, cư xá B và số 5B Lô H**,** Đường số G, Cư xá B) do bà Nguyễn Thị L được công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 67/XDNM do Sở Nhà đất cấp ngày 11/5/1992. Năm 2010 bà L có đơn cớ mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu trên nên vào ngày 18/5/2011, bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703, vào sổ cấp GCN: CH 00303 đối với căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A cho bà Nguyễn Thị L; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 19/5/2011.

Bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Thái Tư M theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 016195/HĐ-MBN ngày 26/5/2011 tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/6/2011, bà Thái Tư M được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số vào sổ cấp GCN: CH 00342 đối với căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A cho bà Thái Tư M; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 22/6/2011.

Đối với vụ án Tranh chấp về quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Ủy ban nhân dân Quận A đã có văn bản số 952/UBND-TNMT ngày 16/3/2013 về việc cung cấp thông tin, hồ sơ căn nhà 5 Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A theo đề nghị của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 2239/TATP-TDS ngày 31/8/2012; Văn bản số 2220/UBND-TNMT ngày 06/12/2017 về việc có ý kiến liên quan đến căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân Quận A đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết theo quy định.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1166/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Công nhận căn nhà, đất tọa lạc tại số E Đường số G, Cư xá B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị D (N ép, H).

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01695/HD-MBN có chứng nhận của Công chứng viên chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/5/2011, được ký giữa bà Nguyễn Thị L với bà Thái Tư M đối với nhà đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703, số vào sổ cấp GCN: CH00303 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/5/2011, đứng tên bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m$^2$ tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số vào sổ cấp GCN: CH00342 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 20/6/2011 đứng tên bà Thái Tư M là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m$^2$ tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.198.087.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi tám triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà D chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

6. Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm giao lại căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D.

7. Sau khi bà D thanh toán cho bà L số tiền nêu trên, thì căn cứ bản án này bà D được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Nguyễn Thị D đối với nhà, đất tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

8. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà D yêu cầu bà L trả số tiền vay mượn 38,66 lượng vàng tương đương 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, đo vẽ, việc thi hành án, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 369/2019/DS-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1166/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 483/2025/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép Hotand C):

1. Công nhận căn nhà, đất tọa lạc tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép Hotand Claire) (Gọi tắt là bà Nguyễn Thị D).

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01695/HĐ-MBN có chứng nhận của Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 Thành phố C4 ngày 26/5/2011, được ký giữa bà Nguyễn Thị L và bà Thái Tư M đối với nhà đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703, số vào sổ cấp GCN: CH00303 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/5/2011, đứng tên bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 5, diện tích 72,7m$^2$ tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số vào sổ cấp GCN: CH00342 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 20/6/2011 đứng tên bà Thái Tư M là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m$^2$ tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc bà Nguyễn Thị L phải di dời nơi ở và có trách nhiệm giao lại toàn bộ căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì căn cứ bản án này bà D được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Nguyễn Thị D (N ép Hotand Claire) đối với nhà, đất tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

**Ngày 11/7/2025**, bị đơn – bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Ngày 15/7/2025**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Thái Tư M kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Không yêu cầu định giá lại nhà, đất tranh chấp, thống nhất giá trị của nhà, đất tranh chấp số 5 Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ

Chí Minh có giá trị là 3.750.000.000 đồng theo kết quả của Hội đồng định giá. Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

*Người kháng cáo – bà Thái Tư M có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Không yêu cầu định giá lại nhà, đất tranh chấp, thống nhất giá trị của nhà, đất tranh chấp số 5 Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị là 3.750.000.000 đồng theo kết quả của Hội đồng định giá. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu thì bà L và bà M tự thỏa thuận với nhau, bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét yếu tố ngay tình của bà M khi ký Hợp đồng mua bán nhà của bà L, do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

*Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị D có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất giá trị của nhà, đất tranh chấp số 5 Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị là 3.750.000.000 đồng theo kết quả của Hội đồng định giá. Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M:

[3.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định:

Bà L thừa nhận năm 1992 bà D nhiều lần chuyển tiền về Việt Nam cho bà L với số tiền tương đương 38 lượng vàng tại thời điểm năm 1992.

Ngày 09/02/1992, bà L ký kết Hợp đồng mua bán nhà với Xí nghiệp D1 mua căn nhà số E lô H, đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 38 lượng vàng 24K 9T6.

Ngày 11/5/1992, Sở Nhà đất Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 67/XDNM cho bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu căn nhà số E lô H, đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/5/1992, bà Nguyễn Thị L lập Giấy sang tên này có nội dung: *"Nguyễn Thị L có mượn của dì tôi số vàng 40 lượng để mua căn nhà số E lô H, Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên pháp lý căn nhà này tôi đứng tên chủ quyền nhưng thực tế là nhà của dì tôi là bà Nguyễn Thị Opane Hontand C2. Kể từ ngày 12/5/1992 bất cứ lúc nào dì tôi muốn thu hồi căn nhà này, tôi sẽ giao trả ngay".*

Ngày 20/6/1992, bà Nguyễn Thị L (bên vay) và bà Nguyễn Thị D (bên cho vay) lập Hợp đồng vay vàng và thế chấp nhà có nội dung: *Bên cho vay bà Nguyễn Thị Hontand C2 và bên vay bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu căn nhà số E lô H, Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 67 do Sở nhà đất cấp ngày 11/5/1992. Tôi đã vay vàng và tiền của bà Hontand C2 để mua căn nhà nêu trên, với những đợt tôi nhận tiền tổng cộng là 38 lượng vàng tương đương bằng căn nhà tôi đã đứng tên. Hai bên nhìn nhận là bên vay đã vay và nhận đủ của bên cho vay số vàng 38 lượng, thời hạn vay là một năm, với lãi suất 0,05% giao nhận ngày 01 dương lịch của mỗi tháng. Để đảm bảo số vay nêu trên bên vay đồng ý thế chấp căn nhà 5B lô H, Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A và giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho bên cho vay giữ. Hết hạn hợp đồng nếu bên vay không trả đủ nợ, lãi cho bên cho vay thì căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Hontand C2.*

Ngày 17/5/1995, bà D gửi về cho bà L số tiền 69.970FRF (Franc Pháptương đương 41 lượng vàng tại thời điểm năm 1995.

Ngày 13/8/1996, bà L được Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước Thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh vàng. Ngày 29/7/1997, Sở Thương mại Thành phố H cấp Giấy phép kinh doanh thương mại và dịch Vụ cho Cửa hàng B (Doanh nghiệp K).

Ngày 14/8/1999, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị D lập tờ Thanh lý Hợp đồng có nội dung: *"Sau khi chúng tôi thỏa thuận và thống nhất ý kiến, bà Hontand C2 thôi không tham gia tiệm V nữa. Tôi sẽ có trách nhiệm, hoàn trả số vốn đầu tư là 25 lượng vàng và số nợ tôi đã ký giấy mượn là 16 lượng. Sau khi trừ số tiền tôi đưa cho bà Hontand C2. Tổng số vàng tôi còn nợ lại là 38, 66 lượng vàng SJC. Tôi hứa trong vòng 02 năm sẽ thanh toán đủ số vàng nêu trên cho bà Hontand C2"*.

Ngày 16/6/2000, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định đổi số nhà số E-UB có nội dung đổi số nhà mới là số 5 (số nhà cũ là 5B lô H, Đường số G, Cư xá B), Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A cho căn nhà có vị trí được xác định tại sơ đồ hiện trạng – chỉnh sửa số nhà của Phường H.

Ngày 03/5/2010, bà L làm giấy cớ mất và cam kết không cầm cố giấy tờ được Công an P1, Quận A xác nhận. Sau đó bà L làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Ngày 18/5/2011, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703, số vào sổ cấp GCN CH00303 cho bà Nguyễn Thị L đối với nhà, đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m² tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/5/2011, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Thái Tư M đối với nhà, đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, với giá là 2.000.000.000 đồng, Hợp đồng được Phòng công chứng số 2 Thành phố C4 công chứng số 01695/HĐ-MBN. Sau khi ký Hợp đồng, bà M giao và bà L nhận đủ số tiền mua bán nhà.

Ngày 20/6/2011, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số vào sổ cấp GCN CH00342 cho bà Thái Tư M đối với nhà, đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m² tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc công nhận căn nhà số E đường số G, C xã B, Quận H, Quận A thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị D nhờ bà Nguyễn Thị L đứng tên giùm:

Xét thấy, tại Giấy sang tên nhà ngày 12/5/1992 có nội dung bà L thừa nhận trên pháp lý căn nhà này bà L đứng tên chủ quyền nhưng thực tế là nhà của bà D (Nguyễn Thị Opane Hontand C2). Kể từ ngày 12/5/1992 bất cứ lúc nào bà D muốn thu hồi căn nhà này, thì bà L sẽ giao trả ngay. Như vậy, có căn cứ xác định bà L là người đứng tên quyền sở hữu nhà nhưng là người đứng tên giùm căn nhà nêu trên cho bà D. Đồng thời, các lá thư do bà L viết gửi cho bà D ngày

27/8/1992, ngày 14/4/1992; các giấy chuyển tiền của bà D cho bà L3, ông P, bà L và những người làm chứng là ông N1, bà H1, bà L3 cũng xác định bà D là người gửi tiền về mua nhà và nhờ bà L đứng tên giùm.

Tại hợp đồng vay vàng và thế chấp nhà ngày 20/6/1992 có nội dung bà L vay của bà D 38 lượng vàng SJC và thế chấp căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A cho bà D, thời hạn vay là 01 năm, hết hạn hợp đồng nếu bà L không trả nợ và lãi cho bà D thì căn nhà thuộc của bà D. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã trả cho bà L 38 lượng vàng SJC đã vay.

Tại bản Thanh lý hợp đồng ngày 14/8/1999 chỉ thể hiện bà D và bà L thỏa thuận về việc bà D không tham gia tiệm V nữa và bà L có trách nhiệm trả số vốn đầu tư là 25 lượng vàng cùng số nợ đã mượn là 16 lượng vàng SJC, không có nội dung thanh lý Hợp đồng vay vàng và thế chấp nhà ngày 20/6/1992. Ngoài ra, hợp đồng kinh doanh vàng và cầm đồ Bảo Châu ngày 01/11/1995 không có chữ ký của bà D. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L thừa nhận có nhận số tiền 69.970FRF do bà D gửi về ngày 17/5/1995. Ngày 13/8/1996, bà L được Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước Thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh vàng. Ngày 29/7/1997, Sở Thương mại Thành phố H cấp Giấy phép kinh doanh thương mại và dịch vụ cho Cửa hàng B (Doanh nghiệp K). Như vậy có cơ sở xác định bản Thanh lý hợp đồng ngày 14/8/1999 là thanh lý việc vay mượn nợ từ thỏa thuận kinh doanh vàng không liên quan đến số tiền bà D gửi về nhờ bà L đứng tên mua nhà giùm năm 1992.

Từ các căn cứ và nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc công nhận căn nhà số G, C xã B, Phường H, Quận A thuộc quyền sở hữu của bà D nhờ bà L đứng tên giùm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị L:

Như đã nhận định tại mục [3.2] căn nhà số G, C xã B, Phường H, Quận A thuộc quyền sở hữu của bà D nhờ bà L đứng tên giùm, giấy tờ pháp lý bản chính do bà D giữ. Tháng 3 năm 2011 bà D có đơn khởi kiện bà L ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/3/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà D. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ngày 03/5/2011 bà L làm Giấy cớ mất và cam kết không cầm cố giấy tờ nhà để được Công an P1, Quận A xác nhận, sau đó làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận là lừa dối cơ quan có thẩm quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH00303 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 18/5/2011 là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3.4] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/5/2011 giữa bà Nguyên Thị L4 và bà Thái Tư M là vô

hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Thái Tư M:

Như đã nhận định tại mục [3.2] căn nhà số G, C xã B, Phường H, Quận A thuộc quyền sở hữu của bà D nhờ bà L4 đứng tên giùm, do đó bà L4 không có quyền bán nhà, hợp đồng mua bán nhà giữa bà L4 và bà M là vi phạm về điều kiện chủ thể. Mặt khác, ngày 16/5/2011, bà L4 ký hợp đồng bán nhà cho bà M là sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án. Ngoài ra, trên thực tế sau khi ký hợp đồng mua bán nhà bà L4 chưa bàn giao nhà cho bà M, căn nhà hiện nay vẫn do bà L4 và bà D cùng quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2011 giữa bà L4 và bà M là vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH00342 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Thái Tư M ngày 20/6/2011 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu tuy nhiên các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2011 giữa bà L4 và bà M ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định pháp luật.

[3.5] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc buộc bà Nguyễn Thị L bàn giao lại nhà, đất cho bà D:

Căn cứ Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam số 3048/UBND-PCNC ngày 16/5/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H và Giấy xác nhận đã đăng ký giữ quốc tịch Việt Nam của Cơ quan đại diện Việt Nam tại nước Cộng hòa Pháp ngày 27/5/2011 thì bà Nguyễn Thị D hiện có Quốc tịch Việt Nam. Căn cứ theo văn bản về việc trả lời đơn của bà D (ngụ tại Pháp) của Sở Xây dựng Thành phố H thì bà D có quyền sở hữu một nhà ở tại Việt Nam. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải có trách nhiệm giao toàn bộ căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A cho bà D là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3.6] Về việc xem xét công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L:

[3.6.1] Xét thấy, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *"Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; Trường hợp không xác định được chính xác*

*công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu".*

[3.6.2] Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ngày 09/02/1992 giữa Xí nghiệp D1 với bà Nguyễn Thị L thì trị giá mua bán căn nhà là 38 lượng vàng 24K 9T6.

Theo B1 giá mua vào của vàng SJC vào ngày 02/7/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 118.700.000 đồng/lượng.

Các đương sự thống nhất giá trị nhà, đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A là 3.750.000.000 đồng theo kết quả của Hội đồng định giá và không yêu cầu định giá lại.

Xét thấy, bà D đã bỏ ra số vàng 38 lượng SJC quy ra tiền đồng là 4.510.600000 đồng để mua căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A. Trị giá nhà đất tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A được các đương sự thống nhất là 3.750.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù L là người đứng tên giùm, có một phần công sức cùng với bà D bảo quản, giữ gìn căn nhà nhưng không làm tăng giá trị nhà, đất nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo cho bà L.

[3.7] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D công nhận nhà, đất số E đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà D; tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2011 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Thái Tư M là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH00303 ngày 18/5/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0342 ngày 20/6/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Thái Tư M; buộc bà Nguyễn Thị L phải giao nhà, đất số E đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.8] Bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà L, bà M không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L, bà M; Đối với quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà L, bà M là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 483/2025/DS-ST ngày 02/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về việc bà Nguyễn Thị D rút lại yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền vay mượn 38,66 lượng vàng tương đương 1.400.000.000 đồng:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/3/2011, đơn khởi kiện ngày 09/3/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/11/2013 bà Nguyễn Thị D có yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền vay mượn 38,66 lượng vàng tương đương 1.400.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện này của bà D. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà D đã tự nguyện rút lại yêu cầu bà L trả số tiền vay mượn 38,66 lượng vàng tương đương 1.400.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà D là có thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Xét thấy, việc bà D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận việc bà D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà D.

[5] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí theo đúng quy định nên bà L, bà M được miễn án phí dân sự phúc thẩm

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 483/2025/DS-ST ngày 02/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng có bổ sung phần quyết định.

Áp dụng Điều 117; Điều 122; Khoản 2 Điều 124; Điều 131; Điều 166; Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép Hotand C3):

1.1. Công nhận căn nhà, đất tọa lạc tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị D (Nguyen Thi ép Hotand Claire) (Gọi tắt là bà Nguyễn Thị D).

1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01695/HĐ-MBN có chứng nhận của Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 Thành phố C4 ngày 26/5/2011, được ký giữa bà Nguyễn Thị L và bà

Thái Tư M đối với nhà đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973703, số vào sổ cấp GCN: CH00303 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/5/2011, đứng tên bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 5, diện tích 72,7m² tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 973468, số vào số cấp GCN: CH00342 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 20/6/2011 đứng tên bà Thái Tư M là người sửdụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 6, diện tích 72,7m² tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị L phải di dời nơi ở và có trách nhiệm giao lại toàn bộ căn nhà số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.6. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì căn cứ bản án này bà D được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Nguyễn Thị D (N ép Hotand Claire) đối với nhà, đất tại số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả số tiền vay mượn 38,66 lượng vàng tương đương 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị D có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

3. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01695/HĐ-MBN có chứng nhận của Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 Thành phố C4 ngày 26/5/2011, được ký giữa bà Nguyễn Thị L và bà Thái Tư M đối với nhà đất tại địa chỉ số E Đường số G, Cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

4. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, bà Thái Tư M được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (Án TTKY).

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

**Vũ Đức Toàn**