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: 816/2026/DS-PT
Ngày: 23/4/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Kim

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/4/2026 và 23/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 861/2026/QĐ-PT ngày 23/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3744/2026/QĐ-PT ngày 19/3/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5017/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Bà Hà Thị Kim T,** sinh năm 1973.

Địa chỉ: số a TVS, phường AK (trước là đường B, phường TĐ, thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp (Theo Giấy ủy quyền số 001834 ngày 13/5/2025 lập tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh):

- Bà Trần Vũ Mai L. *(vắng mặt)*
- Ông Phạm Thành Đ. *(có mặt)*
- Ông Nguyễn Đăng K. *(có đơn xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: số a HHT, phường G (trước là Phường B, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* **Bà Nguyễn Ngọc Anh T1,** sinh năm 1978. *(vắng mặt)*

CCCD: 079xxx;

Địa chỉ: số a Đường H, khu phố 2, phường BT (trước là phường BTĐ, thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng A.

Địa chỉ: số a ĐBP, phường X (trước là Phường 4, Quận B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Phước Gia M. *(có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: số a TCĐ, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ U2, Chung cư SRC, số 04 đường ĐT, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Mai Ngọc Đ1.

Địa chỉ: số a Đường số 6, Cư xá CVA, phường BT (trước là Phường 26, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3.3 Ông Phạm Ngọc K1, sinh năm 1955, CCCD: 036xxx.

Địa chỉ: Tổ 5, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.4 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965, CCCD: 052xxx.

Địa chi: số a PĐP, tổ 5, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của ông K1 và bà N (theo Giấy ủy quyền số 002538 ngày 08/4/2025 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh):

- Ông Vũ Văn Đ2. *(có mặt)*

Địa chỉ: số a NNL, phường HH (trước là Phường 14, Quận M), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Anh V. *(có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 5, phường Y, thành phố P, Gia Lai.

Địa chỉ liên lạc: số a Đường số 10, phường G, TP. Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Nguyễn Ngọc Đ3. *(có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: số a Đường D2, phường T (trước là Phường 25, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Bà Lê Thị Tường V1 và ông Lê Văn B. *(có đơn xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: số a BĐT, phường BT (trước là Phường 12, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Anh V. *(có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 5, phường Y, thành phố P, Gia Lai.

Địa chỉ liên lạc: số a Đường số 10, phường G, TP. Hồ Chí Minh.

3.8 Ông Nguyễn Tiến L1. *(có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: số a LQĐ, phường G (trước là Phường 7, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ông Nguyễn Tuấn P. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: số a VVT, phường X (trước là Phường S, Quận B), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn – Bà Hà Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Hà Thị Kim T do người đại diện trình bày:

Nhà đất số 147 BĐT, Phường H, quận BT, nay là phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Nhà đất 147) do bà Hà Thị Kim T đứng tên sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN CS00xxx ngày 10/8/2021 (sau đây gọi tắt là GCNxxx) do (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT thừa ủy quyền) Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Nguyên đơn bà T và bà Nguyễn Ngọc Anh T1 có quen biết nhau, bà T được bà T1 giới thiệu Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng A (sau đây gọi tắt là Công ty A) mua Nhà đất 147.

Ngày 12/4/2022, nguyên đơn và Công ty A do ông Nguyễn Tuấn P đại diện (theo pháp luật) cùng bà Nguyễn Ngọc Anh T1 đã ký Hợp đồng mua bán Nhà đất 147 (BL.455) với nội dung: Công ty A mua Nhà đất 147 của bà T với giá 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng) đã bao gồm các loại thuế, lệ phí; Tiến độ thanh toán: Đặt cọc một tỷ đồng sau khi ký Hợp đồng mua bán; Thanh toán Đợt 1 là: bên B (Công ty A) sẽ thanh toán 15 tỷ đồng cho bên A (nguyên đơn) sau khi bên A hỗ trợ việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bên B qua người được ủy quyền của bên B là bà Nguyễn Ngọc Anh T1; Đợt 2: bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 20 tỷ đồng trong vòng 60 ngày kể từ ngày bên B thanh toán đợt 1 cho bên A; Phương thức thanh toán: chuyển khoản.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 13/4/2022, nguyên đơn và bà Nguyễn Ngọc Anh T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 000003304 quyển số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 13/4/2022 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận về việc chuyển nhượng Nhà đất 147 giữa bà Hà Thị Kim T và bà Nguyễn Ngọc Anh T1. (Bà Anh T1 cũng đã được cập nhật tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận số CS00xxx nêu trên vào ngày 26/4/2022).

Theo đề nghị của bà T1 và Công ty A, trong Hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ ghi giá tiền chuyển nhượng là 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng) thay vì giá chuyển nhượng thực là 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng).

Đến ngày 15/4/2022, bà T1 đã chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn số tiền 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng) (BL.378) như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2022 giữa bà T, Công ty A và bà T1.

Sau đó, Công ty A đề nghị bà T hỗ trợ, tạo điều kiện cho phép Công ty A mượn nhà của bà T để Công ty A cho thuê, có nguồn thu nhằm thanh toán tiền lãi vay ngân hàng, khi nào Công ty A thanh toán đủ 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) còn lại sẽ nhận bàn giao nhà. Bà T nghĩ dù sao vài tháng nữa Công ty A cũng thanh toán đầy đủ, trong khi nhà để trống mau xuống cấp, hư hỏng nên có đồng ý miệng. Đến tháng 7/2022, Công ty A đã cho thuê Nhà đất

147 trên cho người thuê nhà là ông Lê Văn B và bà Lê Thị Tường V1. Tuy nhiên, do Công ty A chưa thanh toán đủ 100% giá trị của hợp đồng mua bán nhà nên nguyên đơn – bà T chưa bàn giao nhà và chưa ký bất kỳ giấy tờ nào bàn giao nhà đất cho Công ty A hoặc bà T1, Nhà đất 147 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T.

Hết thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng và đã được bà T hỗ trợ cho mượn nhà để cho thuê nhưng Công ty A vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 03/10/2022, Công ty A do ông Nguyễn Tuấn P ký Văn bản cam kết về thực hiện thanh toán Hợp đồng mua bán nhà với bà T. Tại Văn bản cam kết này, Công ty A xác nhận là chỉ mới thanh toán cho bà T số tiền 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng) trên tổng số tiền phải thanh toán là 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng); Công ty A cam kết đến ngày 10/11/2022 hoàn thành giải ngân sẽ thanh toán đủ 100% giá trị mua bán còn lại là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng); Nếu Công ty A không thực hiện đúng cam kết này thì Công ty A sẽ sang tên lại giấy tờ chủ quyền Nhà đất 147 cho bà T.

Cũng trong Tháng 10/2023, bà T đã báo với người đang thuê Nhà đất 147 là ông B và bà V1 thu xếp để bàn giao lại căn nhà cho bà T. Khi bà T đến Nhà đất 147 có gặp ông Nguyễn Anh V (là người của ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N giao việc mua bán và quản lý Nhà số 147), bà T đã nói chuyện với ông V về sự việc mua bán nhà giữa bà T và Công ty A với bà T1 là người đứng tên thay.

Sau đó, mặc dù Công ty A chưa thanh toán đủ số tiền mua nhà như Giấy cam kết ngày 03/10/2022 nhưng bà Nguyễn Ngọc Anh T1 đã tự ý chuyển nhượng Nhà đất số 147 nêu trên cho ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng công chứng số 008359 ngày 03/11/2023 tại Văn phòng công chứng A, đồng thời Giấy chứng nhận cũ số CS00xxx được thu hồi và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 133xxx số vào sổ cấp GCN CN02xxx ngày 05/12/2023 do Chi nhánh Văn phòng đất đai quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N.

Đến ngày 23/11/2023, được biết ông B và bà V1 đã dọn đi nên bà T vào nhà tiếp quản. Tháng 12/2024, bà T được biết ông K1 và bà N có Đơn tố giác tội phạm về việc cướp Nhà 147 trái phép đến Phòng Cảnh sát hình sự (PC02) Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông K1 và bà N đã lấy nhà và hiện giao cho ông Lê Anh V đang quản lý Nhà đất 147.

Ngày 24/11/2023, bà T nộp Đơn khởi kiện (BL.660), yêu cầu:

+ Tuyên bố Văn bản công chứng số 000003304 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/04/2022 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu do là

hợp đồng giả cách cho hợp đồng mua bán ký ngày 12/4/2022 giữa bà T và Công ty A.

+ Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hà Thị Kim T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng A ký ngày 12/4/2022 về việc mua bán nhà đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức.

Tại *Đơn nộp ngày 30/11/2023 (BL.641)* bà T yêu cầu không giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu các hợp đồng trên.

Tại *Đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/03/2024 nộp ngày 12/06/2024 (BL.655-657), yêu cầu bổ sung*:

+ Tuyên bố Văn bản công chứng số 008359 quyển số 11/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2023 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu do trái pháp luật, vi phạm điều cấm.

Ngày 09/4/2025, bà T nộp Đơn yêu cầu (BL.639) giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty A trả lại nhà đất 147 cho bà T và bà T trả lại số tiền đã nhận 16 tỷ đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/4/2025, ông T2 nộp *Đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu* (BL.636).

Ngày 19/9/2024, bà T nộp *Đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận* (BL.640): yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN02xxx ngày 05/12/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N.

Ngày 15/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của bà T - Bà Trần Vũ Mai L trình bày: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn không yêu cầu bà T1 và Công ty A bồi thường hợp đồng. Đồng thời, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với Nhà đất 147 trên.

Bị đơn - bà Nguyễn Ngọc Anh T1 vắng mặt suốt quá trình Tòa án thu thập chứng cứ.

Ngày 29/12/2023, ông Nguyễn Tấn H có giao nộp bản sao không có công chứng, chứng thực Đơn thông báo vắng mặt đề tên Nguyễn Ngọc Anh T1 với nội dung trình bày:

- Bà T1 có nhận được giấy triệu tập của Tòa án quận Bình Thạnh có mặt vào ngày 29/12/2023, tuy nhiên bị đơn xin phép vắng mặt vì hiện tại bà T1 là

thường trú nhân sống tại Mỹ. Đồng thời bị đơn cũng trình bày ý kiến về nội dung tranh chấp như sau:

- Giữa bà T1 và bà Hà Thị Kim T có thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng tài sản là bất động sản có địa chỉ tại 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó bà T đồng ý chuyển nhượng và bị đơn đồng ý nhận chuyển nhượng bất động sản này.

- Ngày 13/4/2022 tại Văn phòng công chứng T đã công chứng việc chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất cho bị đơn một cách hợp pháp theo số công chứng 000003304 cùng nghĩa vụ nộp thuế theo thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất của Chi Cục Thuế quận BT số LTB2270129 - TK0007097/TB-CCT ngày 23/04/2022 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 26/4/2022 với Mã CQ thu 1056286 và việc Văn phòng đăng ký đất đai quận BT đã xác nhận qua số đăng ký biến động 016023CN.04 ngày 26/4/2022 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS00xxx. Việc mua bán chuyển nhượng bất động sản có địa chỉ 147 BĐT giữa bà T1 và bà Kim T là hợp pháp và tự nguyện đúng quy định pháp luật. Bị đơn đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận cho bà Hà Thị Kim T (gồm có chuyển khoản và tiền mặt) và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế trước bạ theo quy định.

- Đối với công ty TNHH Đầu tư xây dựng A thì bị đơn không liên hệ được nên không biết nội dung liên quan. Bị đơn đã ủy quyền cho ông Mai Ngọc Đ1 giúp bà T1 quản lý tài sản 147 BĐT khi bà T1 không có mặt để làm việc với các đối tác theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp.

Ngoài ra, nội dung văn bản này không nêu bất kỳ yêu cầu gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà:

1. Ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N do những người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất số 147 BĐT là tài sản của Công ty TNHH Đầu Tư xây Dựng A nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Kim T. Theo thỏa thuận được ghi nhận trong "Hợp Đồng Mua Bán Nhà" ký ngày 12/4/2022, bà T đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng tài sản này cho Bên được Công ty A ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc Anh T.

Thực hiện theo thỏa thuận của "Hợp đồng mua bán Nhà" ký ngày 12/4/2022, vào ngày 13/4/2022, bà Hà Thị Kim T và bà Nguyễn Ngọc Anh T1 đã tiến hành ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất" tại Văn phòng Công chứng T (số công chứng: 000003304; quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD). Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng công chứng này, bà T đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà đất và bàn giao nhà đất trên thực tế cho bà T1 ngay sau khi ký công chứng Hợp đồng này".

Trong Bản tự khai ngày 24/4/2024 của ông Lê Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng đã thừa nhận việc bà T đã bàn giao nhà đất cho chủ

thực sự của tài sản là Công ty A, nhưng nói tránh đi là cho Công ty A mượn tài sản để cho thuê. Việc cho "mượn" này theo ông T2 chỉ là "đồng ý miệng" nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh, trên thực tế thì Công ty A đã tiếp quản tài sản sau khi bà T1 nhận chuyển nhượng và ông Nguyễn Tuấn P - Giám đốc Công ty A đã ký Hợp đồng cho ông Lê Văn B thuê lại tài sản này vào tháng 7 năm 2022 (tình tiết này được ông Lê Văn B xác nhận trong nội dung Bản tự khai ngày 21/02/2025).

Ngày 09/10/2023, thông qua người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông Mai Ngọc Đ1, ông K1 và bà N đã ký "Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở" (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng Nhà đất 147. Theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì ngay sau khi ký công chứng chuyển nhượng nhà đất này, Bên chuyển nhượng phải giao toàn bộ giấy tờ nhà đất và chuyển giao Hợp đồng cho thuê tài sản đã ký trước đó (với ông Lê Văn B) cho ông K1 và bà N.

Ngày 03/11/2023, bà T1 và ông K1, bà N đã tiến hành ký "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở" tại Văn phòng Công chứng A (số công chứng: 008359; quyển số: 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD). Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này, sau khi thanh toán xong lần 3 theo khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thì Bên chuyển nhượng đã chuyển giao nhà và đất cho ông K1, bà N bằng hình thức chuyển giao quyền cho thuê theo Hợp đồng cho thuê nhà giữa Công ty A và ông Lê Văn B. Vào ngày 05/12/2023, ông K1, bà N đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DN 133xxx (Số vào sổ cấp GCN: CN02xxx).

Ngày 24/11/2023, ông Lê Văn B trả nhà không thuê nữa và bàn giao nhà cho ông V là người đại diện theo ủy quyền của ông K1 bà N (ông B giao chìa khóa nhà cho ông V và ông V đã khóa cửa nhà lại để bảo quản tài sản). Việc bàn giao này cũng được ông Lê Văn B xác nhận trong nội dung Bản tự khai ngày 21/02/2025.

Đến ngày 25/11/2023, ông Nguyễn Ngọc Đ3 bằng "Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ" (sau đây gọi tắt là Hợp đồng bảo vệ) ký với bà T đã chiếm giữ Nhà đất 147 là bất hợp pháp, bởi lẽ vào thời điểm ông Đ3 ký Hợp đồng với bà T (ngày 24/11/2023) thì tài sản là Nhà đất 147 đã không còn do bà T quản lý và cũng không còn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà T nữa.

Ông K1, bà N đã có đơn thưa đến cơ quan Công an có thẩm quyền can thiệp. Ngày 24/02/2025, ông Đ3 đã giao trả tài sản là Nhà đất 147 cho ông K1 bà N. Hiện tại, ông K1 bà N đang quản lý sử dụng tài sản này.

Ngày 08/4/2025 ông K1 và bà N có Đơn yêu cầu độc lập (BL.651-654), yêu cầu:

- Công nhận quyền sở hữu của ông bà đối với nhà đất tọa lạc tại 147 Đường BĐT, Phường H, quận BT (nay là phường BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Biện pháp ngăn chặn do Văn phòng đăng ký đất đai đang áp dụng với Nhà đất 147 trên.

Do ông K1, bà N là người nhận tài sản ngay tình đối với Nhà đất 147, việc chuyển nhượng tài sản thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định, đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận bàn giao tài sản trên thực tế, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất 147 nên ông K1 và bà N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: 147 đường BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc về ông K1, bà N do nhận tài sản ngay tình theo quy định pháp luật.

Ngày 26/5/2025, ông K1 bà N có đơn rút yêu cầu Tòa án tuyên hủy biện pháp ngăn chặn Nhà 147 đường BĐT tại Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng A do bà Nguyễn Phước Gia M là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà M là cháu họ của ông Nguyễn Tuấn P – người đại diện theo pháp luật trước đây của Công ty A.

Khoảng tháng 6/2022, ông P có mượn căn cước công dân (CCCD) của bà M, không rõ lý do. Sau đó ông P dùng CCCD làm gì thì bà M không rõ. Cuối năm 2022, bà M không còn liên lạc được với ông P nữa. Bà M hoàn toàn không biết việc bà đứng tên làm người đại diện theo pháp luật của Công ty A. Việc bà M cho ông P mượn CCCD bà không nhận bất kỳ khoản lợi nào và cũng không nhận bất kỳ khoản lợi nào từ Công ty A.

Đối với việc Công ty A mua Nhà đất số 147 của bà Hà Thị Kim T, bà M hoàn toàn không biết và bà cũng không quen biết bà Nguyễn Ngọc Anh T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà T1, bà M không có ý kiến và yêu cầu gì. Đồng thời, bà M không chịu trách nhiệm đối với Hợp đồng mua bán nhà giữa bà T với Công ty A và bà T1 ký ngày 12/4/2022. Hợp đồng trên phải do ông Nguyễn Tuấn P chịu trách nhiệm đối với Công ty A.

Do toàn bộ giao dịch mua bán Nhà đất 147 giữa bà T, bà T1 và Công ty A thì bà M không rõ tiến trình như thế nào, giao dịch do ông Nguyễn Tuấn P là người đại diện theo pháp luật trước đây của Công ty A thực hiện, không để lại tài liệu gì về việc giao dịch nên bà M không có để giao nộp cho Tòa án. Đồng thời, Công ty A đồng ý hoàn lại 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) còn nợ lại tiền mua nhà cho bà T, thời hạn và phương thức hoàn trả sẽ tính toán sau.

Ngoài ra, Công ty A không có yêu cầu gì. Bà M xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình xét xử.

3. Ông Mai Ngọc Đ1 trình bày:

Khoảng năm 2022, bà Nguyễn Ngọc Anh T1 có nhu cầu mua Nhà đất 147 và vay Ngân hàng để thanh toán cho bên mua. Qua đó, ông Đ1 được giới thiệu bà T1 vay vốn mua nhà. Sau thời gian vay vốn mua nhà, bà T1 khó khăn trong việc trả nợ vay Ngân hàng nên có nhờ ông Đ1 giới thiệu bán Nhà đất 147 để trả nợ vay. Trong năm 2023, ông Đ1 có đăng tin mua bán Nhà đất 147, bên môi giới bất động sản có giới thiệu ông Nguyễn Anh V có nhu cầu mua nhà. Sau khi thống nhất mua bán nhà khoảng 30.500.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông V thì bà T1 có hẹn ông K1 và ông V mua bán vào khoảng tháng 11 năm 2023. Ông K1 đã ký hợp đồng mua bán với bà T1. Thủ tục sang tên nhà đất và ký Hợp đồng mua bán Nhà đất 147 do ông K1 và bà T1 ký trực tiếp, ông Đ1 chỉ hỗ trợ đăng tin bán nhà nên việc bàn giao nhà do bà T1 chủ nhà tự thực hiện, ông Đ1 không rõ.

Thời điểm khoảng tháng 10, 11/2023, tại Văn phòng công chứng A, ông Đ1 là người nhận cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Đồng thời, ông Đ1 có trao đổi với ông Nguyễn Tuấn P về việc đôn đốc việc thu tiền thuê nhà và trả nợ vay Ngân hàng vào khoảng đầu năm 2023 của bà T1.

Ngoài ra, ông Đ1 không có yêu cầu gì.

4. Ông Nguyễn Ngọc Đ3 trình bày:

Ông Đ3 có ký hợp đồng với bà T về việc trông coi 24/24 Nhà đất số 147 với thời hạn 04 (Bốn) tháng tính từ ngày 24/11/2023 đến 24/3/2024, giá là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Khoảng 09 giờ ngày 24/11/2023, ông Đ3 đến Nhà đất 147 để thực hiện công việc theo hợp đồng thì gặp ông Nguyễn Anh V.

Ngày 06/12/2023 ông V có cho ông Đ3 xem Giấy chứng nhận Nhà đất số 147 thuộc quyền sử dụng của ông K1 và bà N được Văn phòng đăng ký đất đai BT cấp ngày 05/12/2023.

Khoảng tháng 01/2025, Cảnh sát khu vực đã mời ông Đ3 và ông Nguyễn Văn M1 (người được ông Đ3 nhờ trông coi bảo vệ vài ngày) lên làm việc, lấy lời khai về việc bảo vệ, trông coi căn nhà 147 BĐT và yêu cầu ông Đ3 viết cam kết giao trả căn nhà này cho chủ hiện tại là ông K1 và bà N chậm nhất là ngày 24/02/2025. Thời điểm này ông Đ3 đã liên hệ với bà T nhưng không được nên ông Đ3 đã bàn giao Nhà đất 147 cho ông V vào ngày 24/2/2025.

Ngoài ra, ông Đ3 không có yêu cầu gì.

5. Bà Lê Thị Tường V1 và ông Lê Văn B trình bày:

Bà V1 có ký Hợp đồng thuê Nhà đất 147 trực tiếp với ông Nguyễn Tuấn P thông qua Giấy ủy quyền cho thuê của bà Nguyễn Ngọc Anh T1, thời hạn là 3 năm, giá thuê là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)/tháng, số tiền cọc là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Bà V1 có ký hai Hợp đồng với tư cách cá nhân và tư cách pháp nhân, sau đó hai bên thống nhất là ký pháp nhân - giữa Công ty TNHH H và công ty TNHH A, đã hủy bỏ hợp đồng cá nhân giữa ông Lê Văn B và Công ty A. Tiền thuê nhà chuyển trực tiếp qua số tài khoản Công ty A. Sau đó Công ty A đã cấp lại hóa đơn GTGT vào tháng 9, 10 năm 2022 và tháng 01, 04 năm 2023.

Tháng 8 năm 2023, bà T1 đến và tự nhận là chủ Nhà đất 147, có giao quyền cho ông P quản lý nhưng không làm giấy ủy quyền cho ông P. Bà T1 cho rằng ông P đã làm giả giấy ủy quyền. Đồng thời, bà T1 sẽ chịu trách nhiệm về số tiền cọc và tiếp tục cho thuê, tiền thuê nhà sẽ đóng trực tiếp cho bà T1.

Vài tuần sau đó, bà T đến và tự nhận là chủ nhà.

Nhận thấy tình hình căn nhà có nhiều phức tạp nên bà V1 và ông B đã thống nhất trả nhà. Ngày 24/11/2023, bà V1 đã bàn giao Nhà đất 147 lại cho ông Nguyễn Anh V. Khi bàn giao nhà cho ông V, bà V1 không lập biên bản giao nhà.

Từ tháng 07 năm 2023, bà V1 và ông B có liên hệ với ông P để yêu cầu xuất hóa đơn GTGT tuần, quý nhưng không liên lạc được.

Bà V1 và ông B không có bất kỳ yêu cầu gì, đồng thời có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình xét xử.

6. Ông Nguyễn Anh V trình bày:

Ông V là người làm công cho ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N.

Ngày 04/10/2023 ông V được ông K1, bà N nhờ đi đặt cọc tiền mua Nhà đất 147 với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Người nhận cọc là ông Mai Ngọc Đ1.

Đến ngày 03/11/2023, bà Nguyễn Ngọc Anh T1 và ông Phạm Ngọc K1, bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng mua bán nhà đất trên.

Ngày 14/11/2023, ông V có đến Nhà đất 147 và có gặp bà T ở đó nhưng cả hai không trao đổi gì với nhau, đồng thời ông V đến để thông báo cho bà V1 biết việc ông K1 và bà N đã mua lại căn nhà trên, nếu bà V1 có ý định thuê căn nhà này thì làm lại hợp đồng thuê mới với ông K1 và bà N.

Đến ngày 24/11/2023, ông V đưa thợ đến sửa nhà thì bị ông Đ3 chặn lại với lý do ông Đ3 tiếp quản căn nhà trên vì bà T nói bà T1 còn nợ tiền bà T.

Ông V không có yêu cầu gì.

7. Ông Nguyễn Tiến L1 trình bày:

Ông L1 là người môi giới căn nhà số 147 BĐT. Tháng 10/2023, ông L1 có dẫn ông Nguyễn Anh V, ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N cùng đi xem nhà.

Giữa tháng 10 năm 2023, ông V trả lời là ông K1 và bà N đồng ý mua căn nhà số 147 BĐT rồi qua cọc và hẹn một tháng công chứng mua bán với ông Mai Ngọc Đ1 là đại diện mua bán căn nhà. Đầu tháng 11 năm 2023, bà T1 về ký mua bán công chứng căn nhà với ông K1 và bà N. Ông L1 chỉ là người giới thiệu và không liên quan đến vấn đề tranh chấp ngoài luồng với các bên và mọi việc về sau. Do đó, ông L1 không có yêu cầu, ý kiến gì khác và xin vắng mặt trong suốt qua trình giải quyết vụ án.

8. Ông Nguyễn Tuấn P vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu chứng cứ trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đề nghị của bà Hà Thị Kim T, gồm:

+ Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 000003304 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/04/2022 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hà Thị Kim T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng A ký ngày 12/4/2022 về việc mua bán nhà đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

+ Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 008359 quyển số 11/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2023 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

+ Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DN 133xxx, số vào sổ cấp GCN: CN02xxx ngày 05/12/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc K1 và bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Tuấn K1 và bà Nguyễn Thị N: công nhận nhà đất tọa lạc tại thửa đất số 409; tờ bản đồ số: 2; diện tích đất: 160,9m^2; diện tích sàn xây dựng: 669,6m^2, có địa chỉ 147 BĐT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh - nay là 147 BĐT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Tuấn K1 và bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số vào sổ cấp

GCN: CN02xxx ngày 05/12/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn – bà Hà Thị Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Phạm Thành Đ đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm các yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà T1 do giả tạo; Tuyên vô hiệu hợp đồng giữa bà T với công ty A do công ty A vi phạm nghĩa vụ hợp đồng - không thanh toán tiền theo thỏa thuận; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông K1, bà N do hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 vô hiệu; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn – bà Nguyễn Ngọc Anh T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tuấn P và Công ty A vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K1, bà N do ông Nguyễn Anh V và ông Vũ Văn Đ2 đại diện thống nhất trình bày:

Ông K1, bà N đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo. Ông K1, bà N mua Nhà số 147 BĐT giá 31,5 tỷ, thanh toán: đặt cọc 01 tỷ đồng (gồm: lần 01 - ông V đặt cọc 100.000.000 đồng với ông Đ1 là người đại diện của bà T1, lần 02 - chuyển khoản 900.000.000 đồng vào tài khoản của bà T1) và chuyển khoản 30,5 tỷ đồng vào tài khoản của bà T1.

Ông K1, bà N nhận nhà vào ngày 03/11/2023 và có tiến hành sửa chữa nhưng bị ông Đ3 gây khó khăn, nhân lúc ông V ra khỏi nhà ông Đ3 đã cắt khóa cửa vào nhà và khóa cửa lại không cho ông V vào.

Ông Vũ Văn Đ2 đại diện ông K1, bà N trình bày quan điểm tranh luận:

Đồng ý yêu cầu của nguyên đơn là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà T1 là giả tạo và cam kết trả tiền của ông Nguyễn Tuấn P là vô hiệu vì thời điểm đó ông P không còn là người đại diện của Công ty A.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng từ bà T1 sang ông K1, bà N là ngay tình nên án sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện cho bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với công ty A trong vụ án khác.

Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K1, bà N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến về việc giám sát sự tuân thủ pháp luật và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao về Tòa án Khu vực 5 giải quyết lại theo thủ tục 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 tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Hà Thị Kim T nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của bà T được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án triệu tập họ tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt hoặc có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về việc đưa người tham gia tố tụng:

Đối với những người sau đây:

- Ông Nguyễn Anh V là người cùng đi mua nhà và có vai trò quản lý nhà cho ông K1, bà N;

- Ông Nguyễn Ngọc Đ3, ông Nguyễn Văn M1 (người được nguyên đơn thuê để trông coi nhà trong giai đoạn từ 24/11/2023);

- Ông Mai Ngọc Đ1 là người môi giới cho bị đơn - Nguyễn Ngọc Anh T1 vay tiền mua nhà từ ngân hàng;

- Ông Nguyễn Tiến L1 là người môi giới cho bị đơn bán nhà cho ông K1, bà N;

- Ông Lê Văn B - đại diện Công ty TNHH H và bà Lê Thị Tường V1 là người thuê Nhà số 147.

Những người trên chỉ là người cung cấp thông tin xác nhận sự việc, không được xác định quyền và nghĩa vụ khi giải quyết vụ án, nên cần đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, việc đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hà Thị Kim T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng A ký ngày 12/4/2022, xét thấy:

Hợp đồng này chỉ là dạng văn bản thỏa thuận mua bán mang tính nguyên tắc giữa ba bên gồm bà T, Công ty A và bà T1 về nội dung và tiến trình thực hiện thủ tục mua bán, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật, do đó hợp đồng này có hiệu lực thực hiện giữa các bên tham gia.

Thực tế, các bên cũng đã thực hiện theo thỏa thuận này: bà T đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật với bà T1 theo chỉ định của Công ty A, bên người mua cũng đã thanh toán và hoàn tất các thủ tục sang tên chủ sở hữu, đã nhận và quản lý Nhà 147; nay bà T cho rằng người mua – Công ty A hay bà T1 chưa hoàn tất thanh toán số tiền còn lại nên phát sinh tranh chấp. Do vậy, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ngày 12/04/2022 về thỏa thuận mua bán nhà giữa bà T và bà T1 theo yêu cầu của công ty A là không thuộc khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cũng không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2022 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng T, xét thấy:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng ba bên ký ngày 12/4/2022 thì bà T bán Nhà 147 với giá thật là 36 tỷ (BL.452-455); Văn bản "Cam kết ngày 03/10/2022" của ông Nguyễn Tuấn P được ký với tư cách đại diện Công ty A và đóng dấu mộc pháp nhân Công ty A cũng thể hiện giá mua bán Nhà 147 là 36 tỷ đồng, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng ký tại Văn phòng công chứng T ngày 13/04/2022 chỉ ghi giá mua bán là 22 tỷ đồng (BL.445-449), do đó Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/04/2022 là vô hiệu do giả tạo về điều khoản giá theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối cao, kháng cáo của bà T về yêu cầu này là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông K1, bà N được công chứng ngày 03/11/2023 được lập tại Văn phòng công chứng A, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng trước đó ngày 13/4/2022 làm cơ sở để thực hiện ký kết cho Hợp đồng này (Hợp đồng ngày

03/11/2023) là vô hiệu, do vậy ông K1, bà N có được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này không là vấn đề mấu chốt cần xác định rõ.

Các tài liệu trong hồ sơ cho thấy trước khi hoàn tất thủ tục sang tên Nhà đất 147, phía ông K1, bà N đã có điều kiện biết hoặc phải biết về tình trạng tranh chấp của tài sản, cụ thể: ông V (là người liên lạc mua nhà và dẫn ông K1, bà N đi mua nhà, đồng thời đại diện ông K1, bà N tham gia tố tụng) thường qua lại Nhà 147, ông V thừa nhận có gặp bà T tại Nhà số 147; Theo đại diện của nguyên đơn trình bày là khoảng đầu tháng 10/2023 bà T đã báo với ông B, bà V1 là người thuê nhà thu xếp bàn giao nhà cho bà T (BL.666). Theo trình bày của ông B, thì trong tháng 8/2023 bà T có đến báo với ông B là bà T mới là chủ nhà và nói hai người kia (bà T1, ông P) là lừa đảo và từ giờ sẽ trực tiếp cho thuê căn nhà này. Trong thời gian này ông Vcó đến và gặp bà T tại Nhà số 147, hai người có nói chuyện với nhau (BL.678).

Việc bàn giao tài sản không diễn ra giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng - không có tài liệu chứng minh việc bàn giao hợp pháp từ bà T1 (chủ tài sản), mà thông qua người thuê nhà – theo trình bày của ông B là ông B giao nhà cho cho ông V (người của ông K1, bà N) vào ngày 24/11/2023. Theo ông Nguyễn Ngọc Đ3 là ông Đ3 tiếp nhận Nhà 147 từ ngày 24/11/2025 và ngày 25/11/2025 thì gặp ông V đến nhà 147 (BL.671). Đồng thời có sự can thiệp của Cơ quan Công an trước khi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên chủ sở hữu mới là ông K1, bà N.

Theo hồ sơ có nhiều sự việc diễn ra trong thời gian này khi có Đơn thư tố cáo của các bên (bà T, ông K1, bà N) đến Công an, lời trình bày của các bên và những người liên quan đến sự việc có nhiều tình tiết mâu thuẫn về thời điểm, quá trình quản lý và sử dụng tài sản, thậm chí đã phát sinh tranh chấp giữa ông Đ3 quản lý nhà cho bà T với ông V, nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành cho đối chất giữa bà T, ông V, ông K1, bà N để làm rõ, chưa thu thập tài liệu từ Cơ quan Công an liên quan đến sự việc để xác minh đối chiếu lời trình bày của các bên; việc đơn thuần căn cứ vào tình trạng đăng ký pháp lý của hồ sơ chuyển nhượng nhà đất để kết luận ông K1, bà N nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình là chưa bảo đảm nguyên tắc đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thừa nhận trong các yêu cầu khởi kiện đã chưa yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS00xxx ngày 10/08/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT cập nhật sang tên bà Nguyễn Ngọc Anh T1 ngày 26/4/2022, nay yêu cầu bổ sung đối với yêu cầu hủy phần cập nhật tên bà T1 trên Giấy chứng nhận này. Đây là yêu cầu mới phát sinh cần gắn liền với việc giải quyết các yêu cầu khác cần được giải quyết chung trong vụ án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ vụ án giao về Tòa án nhân dân khu vực 5 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, việc giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn đã có cơ sở chấp nhận cần phải được giải quyết cùng với việc giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2022 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng T, để đảm bảo nguyên tắc giải quyết triệt để, toàn diện vụ án. Do đó, Cấp sơ thẩm cần điều tra thêm để xác định rõ đối với thỏa thuận ngày 12/4/2022, Công ty A chỉ định bà T1 mua Nhà đất số 147 cho mục đích gì, nhà đất được mua sẽ là tài sản của cá nhân bà T1 hay là tài sản của Công ty A, từ đó xác định nghĩa vụ trả tiền mua nhà là của bà T1 hay Công ty A.

Bà T1 xác nhận đã thanh toán đủ tiền mua nhà (Đơn thông báo vắng mặt ngày 29/12/2023 – BL.570) nhưng ông P xác nhận Công ty A còn nợ 20 tỷ đồng, như vậy số tiền thanh toán cho giao dịch mua bán Nhà 147 do ai thực sự chi trả - Công ty A hay bà T1 và số tiền mua nhà đã được thanh toán đủ hay chưa, cần được điều tra làm rõ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có những thiếu sót trên.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 473/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 để giao về Toà án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ trình tự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được tính lại cùng với việc giải quyết lại vụ án theo khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hà Thị Kim T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 271, 272, 273, 276, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Hà Thị Kim T:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về lại Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Hà Thị Kim T do ông Phạm Thành Đ đại diện nộp theo Biên lai thu số 0019448 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 5 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 5 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/30.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiền