

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

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

Bản án số: 173/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ,
đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch
dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm
của luật

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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 883/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 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: 724/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Phương L4 (Vo Loan P), sinh năm 1974 ;

Địa chỉ: D L, Cypress C 90630 USA.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Thùy L1, sinh năm 1981, địa chỉ: 3 Chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 010703 và Hợp đồng ủy quyền số 010733 ngày 23/5/2022 lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Thu N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Căn hộ B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Quế A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số A N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2024 tại Văn phòng C1)

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

1/ Ông Nguyễn Lộc T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Căn hộ B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu N và ông Nguyễn Lộc T là bà Nguyễn Thị Quế A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số A N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2024 tại Văn phòng C1)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà Võ Thị Thu N và ông Nguyễn Lộc T: Luật sư Trương Vĩnh T1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H;

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Trương Vĩnh T1, số A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Ông Le A1 (Andy Le), sinh năm 1974;

Địa chỉ: D L, Cypress C 90630 USA.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Thùy L1, sinh năm 1981, địa chỉ: 3 Chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền. (Theo Hợp đồng ủy

quyền số 010702 và Hợp đồng ủy quyền số 010732 ngày 23/5/2022 lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh)

3/ Văn phòng T4;

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

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Võ Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T.

(Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Thùy L1, bà Nguyễn Thị Quế A có mặt, những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn - bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) do bà Bùi Thị Thùy L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo thỏa thuận miệng giữa hai chị em bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) và bà Võ Thị Thu N, vào năm 2008, bà L4 có gửi về Việt Nam để đầu tư bất động sản trong đó có mua căn hộ B13-7, Khu C, số G T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và để chị bà tên là Võ Thị Thu N đứng tên trên giấy chứng nhận và thay mặt bà quản lý căn hộ nói trên.

Theo 05 phiếu chuyển tiền qua Ngân hàng T5 do bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) gửi cho bà Võ Thị Thu N từ tài khoản nguồn 040033925864:

- Số tiền chuyển khoản 69.690 USD (Sáu mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi đô la Mỹ) ngày 03/01/2008, mã số C2. Bà N1 đã dùng số tiền này để mua căn hộ tranh chấp;

- Số tiền chuyển khoản 63.000 USD (Sáu mươi ba nghìn đô la Mỹ) ngày 28/01/2008, mã số C3;

- Số tiền chuyển khoản 26.561 USD (Hai mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi một đô la Mỹ) ngày 14/4/2008, mã số C4;

- Số tiền chuyển khoản 14.140 USD (Mười bốn nghìn một trăm bốn mươi đô la Mỹ) ngày 21/5/2008, mã số C5;

- Số tiền chuyển khoản 9.450 USD (Chín nghìn bốn trăm năm mươi đô la Mỹ) ngày 09/6/2008, mã số C6.

Tổng cộng: 182.841 USD (Một trăm tám mươi một nghìn tám trăm bốn mươi một đô la Mỹ).

Sau thời gian tình cảm giữa hai bên không được tốt đẹp. Vào năm 2016, bà L4 về Việt Nam để yêu cầu bà N1 sang tên trả lại căn hộ nói trên. Nhưng bà N1 không đồng ý và ra điều kiện phải để cho bà N1 được sở hữu 50% căn hộ nói trên. Vào ngày 01/02/2016, hai bà có làm văn bản thỏa thuận và cam kết tại Văn phòng T4, địa chỉ A H, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung: Bà Võ Thị Thu N cùng chồng là ông Nguyễn Lộc T xác nhận và cam kết căn hộ nêu trên thuộc đồng sở hữu của bà Võ Thị Thu N với bà Võ Phương L4 (em gái ruột bà N). Bà Võ Thị Thu N cùng chồng là ông Nguyễn Lộc T không được tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng... căn hộ nêu trên dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý của bà Võ Phương L4 và không được dùng để giải quyết các tranh chấp của bà Võ Thị Thu N cùng chồng là ông Nguyễn Lộc T với bên thứ ba. Trong trường hợp bà Võ Thị Thu N có sự cố bất khả kháng hoặc chết đột ngột thì căn hộ nói trên thuộc về bà Võ Phương L4. Việc thỏa thuận trên đây là hoàn toàn tự nguyện, không trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ tài sản nào và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc thỏa thuận này gây ra. Nhưng bà N vẫn cố tình né tránh không làm theo đúng như thỏa thuận.

Nguyên đơn bà Võ Phương L4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Võ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Lộc T liên đới trả số tiền 4.851.417.000 (bốn tỷ tám trăm năm mươi một triệu bốn trăm mười bảy nghìn) đồng, trong đó bao gồm: 2.618.341.000 (Hai tỷ sáu trăm mười tám triệu ba trăm bốn mươi một nghìn) đồng tương đương 113.151 USD (Một trăm mười ba triệu một trăm năm mươi một đô la Mỹ) và số tiền 2.233.103.000 (Hai tỷ hai trăm ba mươi ba triệu một trăm lẻ ba nghìn) đồng là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị căn hộ chung cư B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì bà N, ông T và bà L4 lập vi bằng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, thỏa thuận trong vi bằng không trái với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, là sự thật khách quan nên mới được Văn phòng thừa phát lại ghi nhận lại theo đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/2/2016 giữa bà N, ông T với bà L4 được Văn phòng T4, thành phố Hồ Chí Minh lập vi bằng phù hợp với các tình tiết sự kiện, tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ vụ án.

Nguyên đơn đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số A.103/20/SaigonPA/HS ngày 02/4/2020 của Công ty TNHH T6 và không có yêu cầu định giá lại.

Nguyên đơn đồng ý với Kết luận giám định số 2204/KL-KTHS ngày 01/7/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP H – Bộ C7.

Bị đơn – bà Võ Thị Thu N do ông Huỳnh Phi H, bà Lư Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà N1 thừa nhận năm 2007 – 2008 có nhận số tiền theo 05 phiếu chuyển tiền qua Ngân hàng T5 do ông Lê Bảo H1 (chồng của bà Võ Phương L4) ở Hoa Kỳ gửi về để hỗ trợ bà N1 lúc khó khăn. Trong năm 2009 và đầu năm 2010 bà N1 đã hoàn trả đầy đủ số tiền mượn ông Lê Bảo H1 và ngày 29/6/2010 ông Lê Bảo H1 đã ký xác nhận bà N1 đã trả hết nợ cho ông H1. Ông Lê Bảo H1 còn có tên là Le A1 (A).

Năm 2005, cha mẹ bà N1 xuất cảnh định cư ở Mỹ nên trước khi đi cha mẹ đưa cho hai vợ chồng bà N1 một số tiền để mua một nơi ở mới rộng rãi, khang trang hơn để thay ông bà chăm sóc nuôi dưỡng em trai và cũng là nơi để lo thờ cúng ông bà tổ tiên và nơi để anh em, gia đình cũng tụ họp nghỉ ngơi mỗi khi ở nước ngoài về. Tuy nhiên, bà không yêu cầu đưa cha mẹ bà vào tham gia tổ tụng vì cha mẹ bà đã cho bà bằng tiền mặt không có gì chứng minh. Nhờ số tiền này, bà N1 đã tiến hành ký hợp đồng số: 374/08HA2 vào ngày 25/12/2008 với Công ty Cổ phần X mua căn hộ B, khu C, 7 đường T, phường T, Quận G diện tích 237,4 m² với giá tiền là 2.152.480.000 (Hai tỷ một trăm năm mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng đã được Ủy ban nhân dân Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BE 041006, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 05054 ngày 27/9/2011.

Việc bà N1, ông T đã thuận theo ý bà L4 ra Văn phòng T4 để lập vi bằng và giấy cam kết vì không muốn chuyện ồn ào, xáo xáo, mất đoàn kết trong gia đình. Do đó bà không đồng ý yêu cầu đòi ½ căn hộ của bà Võ Phương L4.

Đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/02/2016 - được Văn phòng T4, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 ngày 01/02/2016; vì lý do nội dung thỏa thuận vi phạm điều cấm của luật, dẫn đến vi bằng không có giá trị làm nguồn chứng cứ. Tại thời điểm Thừa phát lại lập Vi bằng đã không làm hết trách nhiệm, không tư vấn kỹ càng, giải thích pháp luật cho bị đơn nên vợ chồng bị đơn và nguyên đơn mới thỏa thuận nội dung không đúng quy định pháp luật. Căn cứ quy định pháp luật về đất đai và nhà ở thì việc thỏa thuận đồng ý cho bà L4 đồng sở hữu căn hộ B, khu C, 7 đường T, phường T, Quận G phải được lập thành văn bản tại tổ chức hành nghề công chứng và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bà N1 cũng trình bày với Thừa phát lại T4 là mục đích thỏa thuận như vậy chỉ nhằm giải quyết các xung đột gia

đình chứ bà N1 không thừa nhận việc bà L4 gửi tiền về nhờ mua nhà giùm. Sau khi lập xong Vi bằng, bà N1 không giữ bản chính nên không biết nội dung thế nào, mãi đến khi bà L4 khởi kiện ra Tòa bà mới biết.

Bị đơn đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số A.103/20/SaigonPA/HS ngày 02/4/2020 của Công ty TNHH T6 và không có yêu cầu định giá lại.

Bị đơn không có ý kiến với Kết luận giám định số 2204/KL-KTHS ngày 01/7/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP H – Bộ C7. Bị đơn và ông T cũng không thể cung cấp thêm mẫu chữ ký bản chính của ông Lê Bảo H1 hay ông Andy L2 để so sánh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Le A1 (A) do bà Bùi Thị Thùy L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Le A1 (A) và bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) kết hôn năm 1998 theo giấy chứng nhận kết hôn 4199830014581 tại Country of O (Quận C) City of S, tiểu bang C, Hoa Kỳ.

Ông Le A1 xác định nội dung như sau:

- Số tiền trong tài khoản nguồn 040033925864 tại Ngân hàng C8 là tài sản chung vợ chồng của ông Le A1 và bà Võ Phương L4, có được khi vợ chồng thế chấp một căn nhà ở Mỹ.

- Ông Le A1 và bà Võ Thị Thu N không có bất kỳ thỏa thuận nào. Số tiền từ tài khoản nguồn trên chuyển về cho bà N là theo yêu cầu của bà L4. Ông A1 đồng ý để vợ sử dụng khoản tiền này để nhờ bà N mua căn hộ tại Việt Nam.

- Ông Le A1 và bà N không có bất kỳ sự hợp tác làm ăn nào nên chưa từng ký bất kỳ xác nhận nào với bà N. Mặc khác, ông Le A1 không có tên nào khác là Lê Bảo H1.

Ông Le A1 thống nhất với toàn bộ trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Lộc T do bà Lưu Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với toàn bộ trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng T4 do bà Nguyễn Thị H2 đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 01/02/2016 căn cứ theo yêu cầu của bà Võ Thị thu N, Văn phòng có lập Vi bằng số 197/VB-TPLQ1: “Ghi nhận buổi làm việc giữa các bên”.

Nội dung vi bằng nêu trên ghi nhận buổi làm việc giữa bà Võ Phương L4, bà Võ Thị Thu N và ông Nguyễn Lộc T. Các bên làm việc và có tự lập văn bản

ngày 01/02/2016 và sau đó các bên giao cho Thừa phát L3 một bản photo để đính kèm trong vi bằng. Có hình ảnh chụp các bên tham gia ký vi bằng và có sự chứng kiến của Thừa phát lại Nguyễn Thị H2.

Thừa phát lại chứng kiến khách quan sự việc các bên làm việc với nhau là có thực, tại thời điểm theo yêu cầu. Ngoài ra không có ghi nhận nội dung nào khác và cũng không có tài liệu gì khác; Thừa phát lại chỉ chứng kiến, không tham gia vào nội dung sự việc của các bên và cũng không có thẩm quyền tư vấn và giải thích pháp luật gì cho các bên để vi bằng được khách quan.

Vi bằng nêu trên đã được đăng ký, được các cơ quan có thẩm quyền quản lý chấp thuận và không có bất kỳ kiến nghị gì đối với vi bằng này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, Thừa phát lại T4 xin được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1061/2021/ DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Phương L4 (Vo Loan P). Buộc bị đơn bà Võ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Phương L4 số tiền 4.851.417.000 (Bốn tỷ tám trăm năm mươi một triệu bốn trăm mười bảy nghìn), trong đó bao gồm: 2.618.341.000 (Hai tỷ sáu trăm mười tám triệu ba trăm bốn mươi một nghìn) đồng (tương đương 113.151 USD (Một trăm mười ba triệu một trăm năm mươi một đô la Mỹ)) và số tiền 2.233.103.000 (Hai tỷ hai trăm ba mươi ba triệu một trăm lẻ ba nghìn) đồng là (Một phần hai) giá trị căn hộ chung cư B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Phương L4: Buộc bà Võ Thị Thu N phải trả số tiền 69.690 USD (Sáu mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi đô la Mỹ) tương đương 1.612.626.600 (Một tỷ sáu trăm mười hai triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm) đồng...

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 107/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án..

3. Về chi phí tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Phương L4 không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 08/11/2021, bị đơn bà Võ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 456/2022/DS-PT ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số:1061/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 883/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) về việc: Buộc bà Võ Thị Thu N phải trả cho bà L4 số tiền 1.702.526.700 (Một tỷ bảy trăm lẻ hai triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm) đồng, tương đương 69.690 USD (Sáu mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi đô la Mỹ).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Phương L4 (Vo Loan P) về việc:

Buộc bị đơn bà Võ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Phương L4 số tiền 4.997.382.030 (Bốn tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn không trăm ba mươi) đồng, trong đó bao gồm: 2.764.278.930 (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm ba mươi) đồng - tương đương với 113.151 USD (Một trăm mười ba nghìn một trăm năm mươi mốt đô la Mỹ) và số tiền 2.233.103.100 (Hai tỷ hai trăm ba mươi ba triệu một trăm lẻ ba nghìn một trăm) đồng - tương đương ½ (một phần hai) giá trị căn hộ chung cư B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi bà Võ Thị Thu N thanh toán đầy đủ cho bà Võ Phương L4 số tiền này thì bà N được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ căn hộ chung cư B, Khu C, 7 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Thu N về việc: Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/02/2016 - được Văn phòng T4, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 ngày 01/02/2016.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 107/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng giải quyết vụ án, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2024, bị đơn bà Võ Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Võ Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T, cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Quế A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do: Về hình thức và nội dung của đơn khởi kiện của nguyên đơn không đúng qui định; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung; việc bà Bùi Thị Thùy L1 làm đơn khởi kiện bổ sung ký tên cho bà Võ Phương L4 là không phù hợp; Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ chủ sở hữu của nguồn tài khoản nguồn 040033925864 tại Ngân hàng C8 là ai; Lê Bảo H1 hay ông Le A1 hay ông Andy L2 có phải là cùng một người hay không.

Nguyên đơn bà Võ Phương L4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Le A1 (A), cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Thùy L1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà N, ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo không xuất trình được các tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Võ

Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà Võ Thị Thu N và ông Nguyễn Lộc T là Luật sư Trương Vĩnh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T4, đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo nguyên đơn bà Võ Phương L4 (có bà Bùi Thị Thùy L1 là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Năm 2008, bà L4 đã 05 lần chuyển tiền về Việt Nam theo 05 phiếu chuyển tiền qua Ngân hàng T5 cho bà Võ Thị Thu N (chị của bà L4) với tổng số tiền là 182.841 USD để nhận chuyển nhượng căn hộ B, Khu C, số G T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 01/02/2016 bà L4 và vợ chồng bà N, ông Nguyễn Lộc T đã lập Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 tại Văn phòng T4 với nội dung xác định căn hộ B13-7 là đồng sở hữu của bà L4 và bà N, mỗi người được sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà. Căn cứ vào Vi bằng số 197/VB-TPLQ1, bà L4 và đại diện theo ủy quyền của bà L4 khởi kiện bà N với các yêu cầu như sau:

- Ngày 25/3/2019 bà L4 có đơn khởi kiện với yêu cầu Tòa án buộc bà N trả lại quyền sở hữu toàn bộ căn hộ B13-7. Ngày 16/7/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo về việc thụ lý vụ án số 465/TB-TLVA về việc “Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ”.

- Ngày 08/6/2020, bà L4 có đơn khởi kiện bổ sung (do đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Thùy L1 ký tên trong đơn) về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc bị đơn bà Võ Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà L4 số tiền 4.230.940.740 đồng. Ngày 26/6/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 465A/TB-TA.

- Ngày 16/12/2020, bà L4 có đơn khởi kiện bổ sung (do đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Thùy L1 ký tên trong đơn) với nội dung: (i) Yêu cầu bà Võ Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà L4 số tiền 4.230.940.740 đồng; (ii) Xác định quyền sở hữu của bà Võ Phương L4 đối với căn hộ B, Khu C, số G T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Bị đơn bà Võ Thị Thu N thừa nhận có nhận số tiền theo 05 phiếu chuyển của bà L4, nhưng cho rằng đây là tiền vợ chồng bà L4 hỗ trợ cho vợ chồng bà N lúc khó khăn; sau đó bà N đã hoàn trả đầy đủ số tiền trên cho vợ chồng bà L4 có giấy xác nhận ngày 29/6/2010 do ông Lê Bảo H1 (chồng của bà L4) ký xác nhận. Bà N1 mua căn hộ B13-7 với số tiền là 2.152.480.000 đồng, nguồn tiền mua nhà là do cha mẹ bà N1 cho bà bằng tiền mặt trước khi đi định cư ở nước ngoài. Việc bà và bà L4 lập Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 ngày 01/02/2016 chỉ vì không muốn chuyện ồn ào, mất đoàn kết trong gia đình.

[2.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.3.1] Theo nội dung nêu tại mục [2.1] thì nguyên đơn có 01 đơn khởi kiện ban đầu và 02 đơn khởi kiện bổ sung. Tại điểm a khoản 1 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự thì có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ nơi cư trú của người khởi kiện trong đơn phải ghi họ tên, địa chỉ nơi cư trú của cá nhân đó; ở phần cuối đơn, cá nhân đó phải ký tên hoặc điểm chỉ”*, nhưng trong các đơn khởi kiện nêu trên, bà L4 chỉ ký tên trong đơn khởi kiện ban đầu, không ký tên trong 02 đơn khởi kiện bổ sung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ban hành Thông báo về việc thu lý vụ án (bổ sung) số 465A/TB-TA ngày 26/6/2020 là chưa đảm bảo về tố tụng.

Mặt khác, theo Thông báo về việc thu lý vụ án (bổ sung) số 465A/TB-TA ngày 26/6/2020 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là đòi lại tài sản, theo đó bà L4 yêu cầu vợ chồng bà N1, ông T phải thanh toán khoản tiền mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn theo 05 phiếu chuyển tiền qua Ngân hàng, không có nội dung tranh chấp về quyền sở hữu căn hộ số B13-7. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn có 02 yêu cầu khởi kiện theo nội dung đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2020, nhưng không có Thông báo thụ lý vụ án đối với các yêu cầu nêu trong đơn khởi kiện ngày 16/12/2020 là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự.

[2.3.2] Bản án sơ thẩm nhận định bị đơn không nêu được chứng cứ chứng minh ông Lê Bảo H1 (người ký giấy xác nhận ngày 29/6/2010) và ông Lê A1

(chồng của bà L4) là cùng 01 người; Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 ngày 01/02/2016 được lập đúng quy định pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L4, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền tổng cộng là 4.997.382.030 đồng, sau khi thanh toán đủ số tiền trên cho bà L4 thì bà N1 được công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ B.

Hội đồng xét xử xét thấy nhận định và quyết định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đủ căn cứ, bởi:

- Bà N1 cho rằng đã trả toàn bộ số tiền nhận từ bà L4 theo giấy xác nhận ngày 29/6/2010 do ông Lê Bảo H1 (chính là ông Le A1) về Việt Nam ký xác nhận, nhưng ông Le A1 không thừa nhận và không có tên khác là Lê Bảo H1. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tên “Lê Bảo H1” với chữ ký của ông Le A1. Tại Kết luận giám định số 2204/KL-KTHS ngày 01/7/2024, V1 - Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: *“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới dòng chữ “hay vấn đề liên quan” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Le Andy trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là phải hay không phải do cùng một người ký ra”*.

Tuy nhiên, trong các tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp có Thông báo về việc thụ lý vụ án số 399/TB-TA ngày 18/10/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi bà Võ Thị Thu N; ông/bà Lê Bảo H1 (A) – Võ Thị Phương L4 (Loan V) với nội dung: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thụ lý vụ án về việc “Tranh chấp đòi tài sản (tiền) theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T3 (Tan Van H3) – bà Le Loan L5 (Leena Loan L). Do vậy, Tòa án cần thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ tại thời điểm tháng 6/2010 ông Andy L2 có nhập cảnh vào Việt Nam không? Các đương sự trong vụ án tranh chấp theo thông báo thụ lý vụ án số 399/TB-TA ngày 18/10/2013 và các đương sự trong vụ án này có trùng khớp với nhau? Từ đó mới có đủ căn cứ để xác định ông Andy L2 và ông Lê Bảo H1 có phải là cùng 01 người hay không, vì nội dung Kết luận giám định số 2204/KL-KTHS ngày 01/7/2024, V1 - Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ nêu là không đủ cơ sở để kết luận, mà không khẳng định chữ ký trong tài liệu giám định với tài liệu so sánh là cùng một người hay không cùng một người ký ra.

- Bà L4 cho rằng bà gửi tiền Việt Nam để bà N mua căn hộ B17-3 và chứng cứ kèm theo yêu cầu khởi kiện là Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 ngày 01/02/2016 có nội dung: *Bà Võ Thị Thu N cùng chồng là ông Nguyễn Lộc T xác nhận và cam kết căn kết căn hộ nêu trên thuộc đồng sở hữu của bà Võ Thị Thu N với bà Võ Phương L4 (là em gái ruột của bà N)*. Ngoài ra, theo bà L4 thì số tiền 69.690 USD (tương đương số tiền 1.702.526.700 đồng) theo phiếu chuyển

ngày 03/01/2008 được bà N dùng mua căn hộ; trong khi đó theo Hợp đồng mua bán căn hộ B13-7 thì bà N đã mua và thanh toán số tiền 2.152.480.000 đồng.

Xét, theo lời trình bày của bà L4 thì đây là trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng nhà đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình. Nhưng theo nội dung thỏa thuận nêu trong Vi bằng số 197/VB-TPLQ1 thì đây là tranh chấp giữa những các đồng sở hữu tài sản. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ quan hệ tranh chấp giữa bà L4 và bà N đối với căn hộ S nên dẫn đến việc thu thập tài liệu, chứng cứ và áp dụng quy định pháp luật chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, bởi:

- + Nếu tranh chấp giữa bà L4 và bà N là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng nhà đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình thì cần thiết phải chứng minh nguồn tiền bà N mua căn hộ là từ đâu? Và áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để xem xét tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ (ngay cả trong trường hợp người đứng tên hộ không có yêu cầu).

- + Nếu xác định tranh chấp giữa bà L4 và bà N là tranh chấp giữa các đồng sở hữu thì cần thiết phải xác định phần sở hữu của mỗi bên là bao nhiêu? Và phải áp dụng các quy định pháp luật về quyền sở hữu tài sản để giải quyết.

- Theo nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết thì vụ án có 02 quan hệ tranh chấp là:

- + Đòi lại tài sản với số tiền 2.764.278.930 đồng (tương đương 113.151 USD mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn);

- + Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ B: Nguyên đơn cho rằng bà N đã mua căn hộ này với số tiền tương đương 69.690 USD theo Phiếu chuyển khoản ngày 03/01/2008, nên đã rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả số tiền này và yêu cầu bị đơn trả số tiền 2.233.103.100 đồng (là ½ giá trị căn hộ B13-7 theo kết quả định giá).

Hai quan hệ tranh chấp này là độc lập với nhau, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bà N được công nhận là chủ sở hữu đối với căn hộ số B13-7 sau khi đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền 4.997.382.030 đồng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp của bà N vì ½ căn hộ có giá trị là 2.233.103.100 đồng.

[2.3.3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn có cung cấp một số tài liệu, chứng cứ là các bản viết tay nhận tiền của ông Lê Bảo H1, giấy giao nhận tiền thể hiện bà N có gửi tiền qua nước ngoài cho

Loan L6, Andy L2 và đã chi trả tại Việt Nam cho các cá nhân theo yêu cầu của ông Lê Bảo H1. Nếu trong trường hợp có cơ căn cứ xác định ông Lê Bảo H1 và ông Andy L2 là cùng một người, cần thiết phải xác minh, đối chất giữa các bên đương sự để làm rõ các khoản tiền được nêu trong các tài liệu trên có liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án này không?

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót về tố tụng và các tài liệu, chứng cứ mới do đương sự cung cấp có ý nghĩa trong việc xác định bản chất nội dung vụ việc. Việc giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm sẽ gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Bản án sơ thẩm bị hủy do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thu N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc T;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 883/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật” giữa nguyên đơn bà Võ Phương L4 (Võ Loan P) với bị đơn bà Võ Thị Thu N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thu N và ông Nguyễn Lộc T không phải chịu.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Đinh Ngọc Thu Hương

Trần Thị Hòa Hiệp