

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 597/2025/DS-PT

Ngày 17 tháng 11 năm 2025

*“Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà”*

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 Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Hồng Vân -Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 17 tháng 11 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 525/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 392/2025/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị O, sinh năm 1963 và ông Đặng Văn M, sinh năm 1960 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M:

+ Bà Phạm Thị O, sinh năm 1963 (đồng nguyên đơn).

Địa chỉ: Số A đường V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Đặng Hoàng S, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số B khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A đường V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S và ông V: Bà Phạm Thị O, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A đường V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:**

1/ Bà Mai Thị L, sinh năm 1951 (có yêu cầu phản tố). Địa chỉ: Số E N, khu phố E, Phường P, Tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn V1, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số E N, khu phố E, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trường D, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh L.

2/ Ông Hồ Đình K (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K:

+ Bà Mai Thị L, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số E N, khu phố E, Phường P, Tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Hồ Đình K1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Hồ Đình K2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Hồ Đình K3, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số E N, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1977

+ Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1980

+ Ông Hồ Đình K4, sinh năm 1982

+ Ông Hồ Đình K5, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hồ Đình K1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Hồ Đình K2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Ông Hồ Đình K3, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số E N, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1977

5/ Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1980

6/ Ông Hồ Đình K4, sinh năm 1982

7/ Ông Hồ Đình K5, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

8/ Sở Xây dựng tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh T – Phó Trưởng phòng Phòng quản lý nhà, thị trường bất động sản và phát triển đô thị thuộc Sở Xây dựng.

9/ Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh T – Phó Trưởng phòng Phòng quản lý nhà, thị trường bất động sản và phát triển đô thị thuộc Sở Xây dựng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Phạm Thị O trình bày:

Ông Hồ Đình K1 (là con của ông Hồ Đình K và bà Mai Thị L) được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 02/3/2004 đối với căn nhà diện tích 23,7m², diện tích đất 180m² tại khu phố E, phường P, thành phố P.

Ngày 06/9/2004, ông Đặng Văn M (chồng bà O) ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông Hồ Đình K1, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ (giá thực tế mua bán là 300.000.000đ).

Sau khi lập hợp đồng mua bán nhà xong, vợ chồng bà đã thanh toán tiền mua nhà cho vợ chồng bà L, ông K với số tiền 274.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Ngày 06/01/2005, giao 200.000.000 đồng.

Ngày 13/01/2005, giao 20.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2005, giao 20.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2004 (âm lịch), giao 15.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2004 (âm lịch), giao 4.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2005 (âm lịch), giao 15.000.000 đồng.

Bà Mai Thị L đã ký nhận các khoản tiền nêu trên. Số tiền còn lại sẽ trả khi vợ chồng bà L, ông K trả lại nhà, vì sau khi ký hợp đồng mua bán, vợ chồng bà L xin ở lại căn nhà để làm ăn với thời gian là 02 năm, các bên có lập Giấy thỏa thuận mượn nhà được UBND phường P, thành phố P xác nhận ngày 06/01/2005, thời hạn mượn nhà đến tháng 12 năm 2006.

Tuy nhiên, đến hạn trả nhà thì ông K không chịu trả mà cho rằng do vợ ông nhận tiền chứ ông không nhận, còn bà L thì năn nỉ xin ở thêm một thời gian nữa, bà yêu cầu ký lại hợp đồng thì bà L không đồng ý. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại căn nhà nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết

luận giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng mua bán không phải là của ông Hồ Đình K1 mà do ông Hồ Đình K giả chữ viết, chữ ký của ông K1 nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà L trả lại nhà mà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi có kết luận giám định chữ ký bà L của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C, bà O thống nhất số liệu là tiền mua nhà đã trả là 240.000.000đồng, giá mua bán là 300.000.000đồng, giá căn nhà hiện nay là 2.250.000.000đồng. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông K, bà L. Bà yêu cầu vợ chồng bà L, ông K phải trả cho cá nhân bà: $2.250.000.000\text{đồng} \times 240.000.000/300.000.000\text{đồng} = 1.800.000.000\text{đồng}$.

Thống nhất với ý kiến của ông K1, đồng ý trả cho ông K1 giấy tờ nhà đất bà O đang giữ để ông K1 làm thủ tục sang tên từ ông M sang tên ông K1 theo quy định của pháp luật.

Ông Đặng Văn M đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M có ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà O.

Bị đơn - bà Mai Thị L trình bày:

Sự việc vợ chồng ông M, bà O khởi kiện, bà không đồng ý vì căn nhà mà vợ chồng ông M kiện đòi không phải là nhà của vợ chồng bà mà là nhà của con trai bà ông Hồ Đình K1. Giữa bà với bà O có giao dịch vay mượn tiền từ năm 2000, tính đến năm 2004 thì bà còn nợ bà O 104.000.000 đồng nhưng thực tế bà đã trả lãi cho bà O 132 triệu đồng. Khoảng năm 2003, 2004 bà có nhờ bà O đi làm giấy tờ nhà cho con bà là Hồ Đình K1. Sau khi nhận được giấy tờ nhà bà đã mượn ông K1 giấy tờ này để thế chấp ngân hàng vay 80.000.000 đồng. Sau khi vay xong, bà O đã lấy hết số tiền này chỉ đưa lại bà 2.200.000 đồng

Sau đó khoảng 01 tháng do không có tiền bà lại vay bà O 10.000.000 đồng và tiếp đó vay thêm 14.000.000 đồng, tổng là 24.000.000 đồng. Ngoài ra, bà O còn cho mượn 70.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng lấy giấy tờ nhà ra.

Việc mượn tiền giữa bà và bà O là vay mượn tiền góp, không liên quan gì đến tiền mua bán nhà cửa vì nhà của con trai bà là Hồ Đình K1, vợ chồng bà không có quyền bán. Bà không ký vào giấy thỏa thuận mượn nhà ngày 10/01/2005. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà nhưng bà không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại vì bà không nhận tiền mua bán nhà từ vợ chồng bà O.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà có yêu cầu phản tố buộc ông M, bà O chuyển tên trong sổ nhà từ tên ông Đặng Văn M sang tên cho ông Hồ Đình K1. Nay nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, nên bà rút yêu cầu phản tố này.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Rút yêu cầu phản tố, thống nhất việc tuyên bố hợp

đồng mua bán nhà vô hiệu. Không có căn cứ để xác định giá nhà là 300.000.000 đồng cũng như số tiền bán nhà nguyên đơn đã trả là 240.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Bị đơn - ông Hồ Đình K trình bày:

Giữa vợ ông là bà Mai Thị L với bà Phạm Thị O có làm ăn mượn tiền với nhau ông hoàn toàn không biết. Hàng ngày bà O đến chửi bới vợ ông, vì chịu không nổi nên ông đồng ý bán nhà. Việc mua bán cũng có người đến hỏi nhưng không có ai mua. Sau đó bà O hỏi mua với giá 300.000.000 đồng, ông có nói nhà của con trai thì bà O nói ai ký cũng được nên ông ký 04 tờ giấy bán nhà cho bà O nhưng giấy tờ nhà đứng tên Hồ Đình K1 và đang thế chấp tại Ngân hàng. Từ khi ký giấy thì không thấy bà O đến nữa. Cuối năm 2006, bà O mới đến yêu ông trả nhà, ông không đồng ý vì nhà của con trai ông nên bà O đã khởi kiện. Ông không đồng ý việc kiện đòi nhà của nguyên đơn vì nhà của con trai ông là Hồ Đình K1 chứ không phải nhà của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Đình K1 trình bày:

Ông K1 là con của bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K. Căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông. Việc nguyên đơn tự sang tên trên giấy chứng nhận đứng tên Đặng Văn M thì ông không biết. Ông không ký vào hợp đồng mua bán nhà và cũng không có thỏa thuận nào liên quan đến việc mua bán nhà đất tranh chấp. Ông xác định có đến Ngân hàng làm thủ tục cho bà L vay 80.000.000 đồng nhưng ông không nhận tiền và cũng không hỏi về số tiền này. Việc nợ tiền giữa mẹ ông và bà O thì ông không biết, còn chữ ký trong hợp đồng bán nhà là do nguyên đơn bà O ép cha ông ký. Nhà không phải của cha ông nên chữ ký của cha ông bán nhà là không hợp pháp nên ông không chịu trách nhiệm. Đề nghị bà O phải trả cho ông K1 giấy tờ nhà đất để ông làm thủ tục sang tên từ ông M sang tên ông theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3 trình bày:

Cùng thống nhất về những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồ Đình K và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị L1, bà Hồ Thị L2, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L1, bà L2, ông K4 và ông K5 cùng ủy quyền cho ông Trần N tham gia tố tụng trong vụ án và ông N trình bày thống nhất với yêu cầu của ông Hồ Đình K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân tỉnh B và Sở Xây dựng tỉnh B do người đại diện trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, UBND tỉnh B và Sở Xây dựng tỉnh B sẽ thực hiện theo kết quả giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 217, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

- Điều 117, 122, 123, 127, 131, 430, 357, 468, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị O và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn M về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 06/9/2004 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 06/9/2004 giữa ông Hồ Đình K1 (do ông Hồ Đình K giả mạo chữ ký, chữ viết của ông Hồ Đình K1) với ông Đặng Văn M vô hiệu.

- Buộc bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K phải liên đới trả cho bà Phạm Thị O 1.020.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng). Chia phần: bà Mai Thị L phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng), ông Hồ Đình K phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng), ông K đã chết, người thừa kế của ông Hồ Đình K gồm bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, bà Hồ Thị L1, bà Hồ Thị L2, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng) trong phạm vi di sản của ông Hồ Đình K để lại mà những người này được hưởng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định

tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Phạm Thị O có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460102 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 02/3/2004 đứng tên ông Hồ Đình K1 cập nhật sang tên ông Đặng Văn M ngày 27/01/2005 cho ông Hồ Đình K1. Ông Hồ Đình K1 liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên ông K1 theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị O và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn M (gồm bà Phạm Thị O, ông Đặng Hoàng S, ông Đặng Hoàng V) về việc yêu cầu bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K phải bồi thường thiệt hại là 780.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị L về việc yêu cầu chuyển tên trong sổ nhà từ tên ông Đặng Văn M sang tên cho ông Hồ Đình K1.

Ngoài ra bản án sơ còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/11/2024 bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/11/2024 ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phạm Thị O trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật nên gia đình bà O không kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, bà Hồ Thị L1, bà Hồ Thị L2 trình bày: Ông Khương giả chữ ký ông K1 để ký hợp đồng mua bán nhà, đất thì phải tuyên hợp đồng vô hiệu. Không có việc mua bán nhà, mà chỉ có việc vợ chồng bà Mai Thị L vay tiền của bà O, nhưng đã trả tiền lãi gấp nhiều lần trên số vốn. Không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án về việc trả tiền lãi cho bà O, vì khi trả tiền lãi không ghi. Không đồng ý trả tiền cho bà O. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của bà O.

Quan điểm của Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị O là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo, đương sự kháng cáo thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5.

[2.1] Về luật áp dụng: Hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên được xác lập vào năm 2004, thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng này các bên chưa thực hiện xong. Các quy định về nội dung và hình thức, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà của Bộ luật Dân sự 1995 phù hợp với Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2.2] Về phạm vi khởi kiện: Bị đơn cho rằng trong hồ sơ vụ án có hai hợp đồng mua bán nhà. Hợp đồng thứ nhất đề ngày 06/9/2004 giữa bên bán là ông Hồ Đình K1, bên mua là ông Đặng Văn M, Hợp đồng thứ hai đề ngày 06/01/2005 giữa bên bán là ông Hồ Đình K1, bên mua là ông Đặng Hoàng S, bà Phạm Thị O (có dấu hiệu sửa tên ông Đặng Hoàng S), cùng một căn nhà mà có hai hợp đồng mua bán và có dấu hiệu sửa chữa là không bình thường, thể hiện nguyên đơn không ngay thẳng trong việc mua bán nhà. Bà Phạm Thị O1 là nguyên đơn cho rằng anh Đặng Hoàng S là con trai của bà và ông M. Lúc đầu vợ chồng bà thống nhất để cho anh S cùng bà đứng tên mua bán, sau đó vợ chồng bà thống nhất để ông M đứng tên, do vậy hợp đồng đề ngày 06/01/2005 không có giá trị. Ông M nộp hồ sơ đăng ký sang tên nhà đất cho ông M là trên cơ sở hợp đồng đề ngày 06/9/2004 và nay bà chỉ tranh chấp hợp đồng này. Hội

đồng xét xử xét thấy: Theo tài liệu do Phòng Quản lý đô thị thành phố P cung cấp thì ông M đăng ký sang tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở từ ông Hồ Đình K1 sang tên cho ông M, được cập nhật biến động vào ngày 27/01/2005 là trên cơ sở của hợp đồng mua bán nhà giữa ông M và ông K1 lập ngày 06/9/2004. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét hợp đồng mua bán nhà đề ngày 06/9/2004 là phù hợp.

[2.3] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu:

Ông Hồ Đình K1 là chủ sở hữu căn nhà diện tích 23,7m², diện tích đất 180m² tại khu phố E, phường P, thành phố P. Ông K1 được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 02/3/2004.

Nguyên đơn xác định năm 2004, nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà đang tranh chấp nêu trên nhưng sau khi ký hợp đồng nguyên đơn phát hiện nhà, đất đứng tên ông Hồ Đình K1 là con của bị đơn nên nguyên đơn lập hợp đồng mua bán nhà ngày 06/9/2004 cho ông K1 ký. Do ông K1 bận công việc nên yêu cầu nguyên đơn ký trước và đưa hợp đồng cho ông Hồ Đình K để đem đến cho ông K1 ký sau.

Hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên đề ngày 06/9/2004 ghi bên bán là ông Hồ Đình K1 và bên mua là ông Đặng Văn M, có xác nhận của UBND phường P cùng ngày. Tuy nhiên, theo kết luận giám định của Phòng K6 Công an tỉnh B và Phân viện Khoa học hình sự, Bộ C thì ông Hồ Đình K1 không ký vào hợp đồng mua bán mà do ông K (cha ông K1) đã ký giả chữ ký và chữ viết mang tên Hồ Đình K1. Hành vi giả chữ ký, chữ viết mang tên Hồ Đình K1 của ông K là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông K1. Đồng thời, ông Hồ Đình K đã có hành vi cố ý lừa dối nguyên đơn để nguyên đơn hiểu sai lệch về chủ thể giao kết hợp đồng mua bán nhà ngày 06/9/2004. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 06/9/2004 vô hiệu là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 117, 122, 123, 127 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Do căn nhà mua bán hiện vẫn do ông Hồ Đình K1 quản lý, sử dụng. Bên mua là ông Đặng Văn M chưa nhận nhà nên không phải trao trả lại nhà cho ông K1.

[2.5] Về giá bán nhà do hai bên thỏa thuận: Trong hợp đồng mua bán đề ngày 06/9/2004 ghi giá mua bán là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong “Giấy thỏa thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2005, BL 53 (do ông K giả chữ ký và chữ viết của ông Hồ Đình K1) có ghi là 300.000.000 đồng. Trong các biên bản hòa giải ngày 12/9/2007 (BL 172, 173), ngày 23/11/2007 (BL 174, 175) ông K đều thừa nhận bán nhà cho bà O1 giá 300.000.000 đồng. Do vậy, có đủ căn cứ kết luận giá mua bán nhà hai bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng.

[2.6] Về việc thanh toán tiền mua nhà: Bà Phạm Thị O cho rằng bà đã trả cho bà L 274.000.000 đồng là tiền mua nhà. Bà L cho rằng bà không có bán nhà cho bà O, ông M vì nhà là của ông K1 (con trai bà) chứ không phải của vợ chồng bà. Bà có vay mượn tiền của bà O nhưng đó là tiền vay trả góp, không phải tiền bán nhà. Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của bà L mâu thuẫn với lời khai của ông K (chồng bà L). Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà đề ngày 06/9/2004, “Giấy thỏa thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2005, “Giấy thỏa thuận mượn nhà” đề ngày 06/01/2005, có xác nhận của UBND phường P vào ngày 07/01/2005 và sự thừa nhận của ông K thì có đủ căn cứ kết luận vợ chồng ông K, bà L có bán căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông K1 cho vợ chồng bà Phạm Thị O, ông Đặng Văn M.

Bên dưới “Giấy thỏa thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2005, có nội dung:

Ngày 06/01/2005 L nhận 200.000.000 đồng.

Ngày 13/01/2005 N1 nhận 20.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2005 L nhận 20.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2004 (âm lịch) L nhận 15.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2004 (âm lịch), L nhận 4.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2005 (âm lịch), L nhận 15.000.000 đồng.

Cộng 274.000.000 đ. Có chữ ký mang tên “Lập”

Bên dưới “Giấy thỏa thuận mượn nhà” đề ngày 06/01/2005, có ghi:

Ngày 06/01/2005 L nhận 200.000.000 đồng.

Ngày 13/01/2005 N1 nhận 20.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2005 L nhận 20.000.000 đồng.

Tổng cộng là 240.000.000đ. Có chữ ký mang tên “Lập”.

Ngày 25/12/2004 (âm lịch) 15.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2004 (âm lịch) 4.000.000 đồng.

Nhận thêm cộng 19.000.000đ

Ngày 30/12/2005 (âm lịch), 15.000.000 đồng.

= 34.000.000đ, có chữ ký mang tên “Lập”

Theo kết luận giám định số 326/PC21/KLGĐ ngày 07/01/2009 của Phòng K6 Công an tỉnh B thì các chữ ký mang tên “Lập” trong “Giấy thỏa thuận mượn nhà” đề ngày 06/01/2005 và chữ ký mang tên “Lập” trong “Giấy thỏa thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2005 là do bà Mai Thị L ký.

Theo kết luận giám định số 970/C54B ngày 12/5/2014 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thì: Chữ ký dưới mục “người nhận” (ký dưới phần ghi tổng cộng 240.000.000đ trong “Giấy thỏa thuận mượn nhà” đề ngày 06/01/2005 là của bà Mai Thị L; chữ ký dưới mục “Đã nhận ký” bên phải dãy chữ số “34.000.000đ” không phải chữ ký của bà Mai Thị L.

Như vậy, với các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp và các kết luận giám định thì có đủ cơ sở để xác định bà Mai Thị L có nhận của bà Phạm Thị O số tiền 240.000.000đồng. Bà L cho rằng bà không nhận tiền bán nhà của bà O, bà chỉ vay mượn tiền của bà O. Lời khai của bà L không có cơ sở chấp nhận vì bà đã ký nhận tiền mà phần ký nhận này không phải ghi trong tờ giấy riêng mà được ghi ngay phía dưới “Giấy thỏa thuận mượn nhà” và “Giấy thỏa thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2005. Do vậy, bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 240.000.000đồng đã nhận.

[2.7] Về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Sau khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà, đất với bị đơn thì nguyên đơn phát hiện nhà, đất đứng tên ông Hồ Đình K1 nên đã lập hợp đồng mua bán

nhà ngày 06/9/2004 cho ông K1 ký. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu ông K1 ký trực tiếp tại UBND phường P mà đồng ý đưa hợp đồng cho ông Hồ Đình K để đem đến cho ông K1 ký sau. Thực tế, ông Hồ Đình K không đưa hợp đồng cho ông K1 ký theo thỏa thuận mà đã giả chữ ký của ông K1 trong hợp đồng để lừa dối nguyên đơn làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu.

Theo nhận định tại mục [2.6] thì giá mua bán nhà 2 bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng vào thời điểm năm 2004. Bà O đã thanh toán được 240.000.000 đồng tương đương 80% giá trị hợp đồng. Giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà đang tranh chấp được định giá theo giá thị trường hiện nay là 2.250.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại được xác định là: $(2.250.000.000 \text{ đồng} - 300.000.000 \text{ đồng}) \times 80\% = 1.560.000.000 \text{ đồng}$. Như nhận định ở trên thì hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Do đó, bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn $1.560.000.000 \text{ đồng} \times 50\% = 780.000.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 1.800.000.000 đồng, yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 240.000.000 đồng + 780.000 đồng = 1.020.000.000 đồng, yêu cầu không được chấp nhận là 780.000.000 đồng.

[2.8] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu chuyển tên trong sổ nhà từ tên ông Đặng Văn M sang tên cho ông Hồ Đình K1. Tại phiên tòa, bị đơn rút lại yêu cầu này, việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện. Mặt khác, khi hợp đồng mua bán nhà vô hiệu thì ông K1 có quyền làm thủ tục chuyển tên sở hữu nhà cho ông K1 theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.9] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hồ Đình K1 yêu cầu bà Phạm Thị O phải giao lại cho ông G chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên ông Hồ Đình K1 (đã cập nhật biến động cho ông Đặng Văn M) để ông K1 làm thủ tục chuyển lại tên cho ông K1. Bà Phạm Thị O đồng ý với yêu cầu của ông K1. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của bà O và ông K1 là đúng quy định của pháp luật.

[2.10] Do ông Hồ Đình K đã chết, nên những người thừa kế của ông K phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại tương ứng với di sản thừa kế mà họ được hưởng.

[2.11] Ông Đặng Văn M đã chết, bà O đại diện cho các con của ông M, bà O là anh Đặng Hoàng S, Đặng Hoàng V thống nhất đề nghị Tòa án buộc bị đơn

phải trả tiền cho cá nhân bà O. Đây là sự thỏa thuận của bà O và các con chung của bà O với ông M nên được Tòa án chấp nhận.

[2.12] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà O đã nộp và tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả nên bị đơn không phải trả lại cho bà O.

Chi phí định giá tài sản: Trong vụ án, do hợp đồng mua bán nhà, đất bị vô hiệu và các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí định giá tài sản. Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí định giá tài sản tổng cộng là 17.500.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 8.750.000 đồng.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Bị đơn phải chịu chi phí này và bị đơn đã nộp đủ.

[2.13] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 phải nộp. Bà Mai Thị L là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 127, 131, 430, 357, 468, 615, 688 Bộ luật 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị O và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn M về việc:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 06/9/2004 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 06/9/2004 giữa ông Hồ Đình K1 (do ông Hồ Đình K giả mạo chữ ký, chữ viết của ông Hồ Đình K1) với ông Đặng Văn M vô hiệu.

2.2. Buộc bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K phải liên đới trả cho bà Phạm Thị O 1.020.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng). Chia phần: bà Mai Thị L phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng), ông Hồ Đình K phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng), ông K đã chết, người thừa kế của ông Hồ Đình K gồm bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, bà Hồ Thị L1, bà Hồ Thị L2, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 phải trả cho bà Phạm Thị O 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng) trong phạm vi di sản của ông Hồ Đình K để lại mà những người này được hưởng.

2.3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.4. Bà Phạm Thị O có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460102 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 02/3/2004 đứng tên ông Hồ Đình K1 cập nhật sang tên ông Đặng Văn M ngày 27/01/2005 cho ông Hồ Đình K1. Ông Hồ Đình K1 liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên ông K1 theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị O và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn M (gồm bà Phạm Thị O, ông Đặng Hoàng S, ông Đặng Hoàng V) về việc yêu cầu bà Mai Thị L và ông Hồ Đình K phải bồi thường thiệt hại là 780.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị L về việc yêu cầu chuyển tên trong sổ nhà từ tên ông Đặng Văn M sang tên cho ông Hồ Đình K1.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà Phạm Thị O tự nguyện chịu. Bà O đã nộp đủ.

Chi phí định giá tài sản là 17.500.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 8.750.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên buộc bị đơn bà Mai Thị L phải trả lại cho bà Phạm Thị O 8.750.000 đồng.

Bị đơn phải chịu chi phí giám định (bị đơn đã nộp đủ).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị O. Trả lại cho bà O 3.000.0000 đồng (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 005501 ngày 05/3/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mai Thị L, ông Hồ Đình K.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Mai Thị L được miễn.

Ông Hồ Đình K1, ông Hồ Đình K2, ông Hồ Đình K3, ông Hồ Đình K4, ông Hồ Đình K5 mỗi người phải nộp mỗi người 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000566, 0000567, 0000568 ngày 21/01/2025 và số 0000602 ngày 19/02/2025 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng phát hành.

7. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu. 21 (ĐHV)

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

Vũ Ngọc Huỳnh

