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

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

Bản án số: 297/2026/DS-PT
Ngày: 14 - 4 - 2026
V/v Hủy hợp đồng tặng cho 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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, 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: 298/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc "Hủy hợp đồng tặng cho nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 717/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 359/2026/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: D M, K #206 S, WA 98108, USA.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1975 và bà Thân Thị Bích H, sinh năm 2001 (đều có mặt)

Địa chỉ: B Đ, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Châu H1 – Trung tâm tư vấn pháp luật tại Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: B Đ, phường X, thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 3 V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà N:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1964

(vắng mặt).

Địa chỉ: A T, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phan Thanh H2 – Văn phòng L2 (có mặt)

Địa chỉ: C L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1937 (chết năm 2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1.1 Bà Trần Thị B, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: C V, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1970 (có mặt)

1.3 Bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

1.4 Ông Trần Thọ H3, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 3 V, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

Địa chỉ: I P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Mạnh Đ, sinh năm 2004 (vắng mặt).

4. Bà Trần Tuyết N1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 3 V, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn là bà Trần Thị Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải, nguyên đơn – bà Trần Thị C có bà Đỗ Thị Y và bà Thân Thị Bích H đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là 3 V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, sau đây gọi là căn nhà số C V) là do bà Trần Thị C tạo lập năm 1970. Năm 1980, bà C đi định cư tại Hoa Kỳ và giao căn này cho mẹ là bà Nguyễn Thị X quản lý, sử dụng. Sau đó, bà X được bảo lãnh định cư tại Hoa Kỳ và mất năm 1993.

Sau khi bà X mất, những người được hưởng thừa kế căn nhà này bao gồm bà Trần Thị C và bà Trần Thị L, đều định cư tại Hoa Kỳ. Thời điểm này pháp luật Việt Nam chỉ cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được hưởng thừa kế nhà đất chứ không được đứng tên nên bà đã nhờ cháu ruột là ông Trần Đắc N2 làm đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00526 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010.

Năm 2012, do sức khỏe ông N2 yếu nên bà C có nhờ cháu ruột là Trần Thị Tuyết N đứng tên giùm bằng cách làm hợp đồng tặng cho căn nhà số C V với điều kiện là bà N chỉ được sử dụng và không có quyền bán.

Tháng 08/2015, do bà C muốn bán căn nhà nêu trên nên đã nhờ bà N tìm khách mua nhà, bà N đã liên hệ và ký Hợp đồng đặt cọc để bán căn nhà số C V cho bà Trịnh Hoàng K với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng, trong đó đã nhận 300.000.000 tiền đặt cọc. Nhưng thực tế bà N chỉ nói với bà C là giá trị chuyển nhượng căn nhà nêu trên là 3.350.000.000 đồng. Bà C biết được thông tin này khi được bà K đưa bà xem hợp đồng đặt cọc, do biết bị lừa đối nên bà K đã thống nhất với bà N về việc nhận lại tiền cọc và không mua nhà nữa. Cũng từ đó mà bà C và bà N phát sinh mâu thuẫn, bà C cho rằng Hợp đồng tặng cho nhà số B do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 02/10/2012, 03/10/2012 là giả cách, sự thật căn nhà số C V thuộc quyền sở hữu của bà C và bà L. Ngoài ra, chứng cứ là bản ghi âm cuộc hội thoại giữa bà N và ông T1 (là con ruột của nguyên đơn) để thể hiện rõ việc bà N thừa nhận đứng tên giùm một phần nhà đất 33/33 V cho bà C. Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho nhà số C V, số công chứng 026736 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 02/10/2012, 03/10/2012 của bà Trần Thị C cho bà Trần Thị Tuyết N.

- Công nhận 1/2 nhà đất số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị C.

- Trường hợp bà N nhận nhà thì yêu cầu bà N thanh toán cho bà C 1/2 giá trị nhà đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà N không nhận nhà thì bà C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm phát mãi. Sau khi trừ đi thuế, phí nhà đất và phí thi hành án theo quy định pháp luật, số tiền còn lại chia cho bà C và bà N mỗi người một nửa.

Tại các bản tự khai, bị đơn bà Trần Thị Tuyết N trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C V do bà ngoại của bà là bà Nguyễn Thị X tạo lập, bà Trần Thị L (mẹ ruột bà) và nguyên đơn (dì của bà) là người thừa kế toàn bộ căn nhà trên. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD863854, số vào sổ cấp GCN: CH00256 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010, anh ruột bà là ông Trần Đắc N2 làm người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận của những người thừa kế trên.

Vào ngày 02/10/2012, nguyên đơn và bà L ra Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng tặng cho số: 026736 với nội dung tặng cho toàn bộ căn nhà số: 3 V cho bà. Bà đã làm thủ tục với cơ quan nhà nước, khai thuế và được đứng tên theo hồ sơ đăng ký biến động số: 26947.005652.TA.VP do phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B cấp.

Việc nguyên đơn trình bày rằng bị đơn chỉ đứng tên giùm là hoàn toàn không đúng sự thật, đồng thời, lý do nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không được đứng tên nhà đất là không hợp lý, bởi lẽ trước khi tặng cho tài sản cho bị đơn, nguyên đơn và bà L hoàn toàn tự nguyện, không bị ai gây áp lực, đều thống nhất và đồng ý với những nội dung trong hợp đồng tặng cho tại phòng công chứng.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4 có văn bản trả lời công văn số 7052/TATP-TDS ngày 7/12/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí minh như sau (bút lục 148 – 149):

Nguyên vào ngày 02/10/2012, Phòng C4 chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số C V. Hồ sơ xuất trình đã được công chứng viên tiếp nhận, kiểm tra, đối chiếu và nhận thấy là đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật, sau đó tiến hành thụ lý giải quyết và thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho nếu trên. Phòng công chứng nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng C4 không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo hoặc ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà, đất này.

Do hoạt động đặc thù của đơn vị, Phòng C4 không thể trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa nên có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 23/4/2024, người làm chứng ông Tuan Ngoc S trình bày:

Nhà đất tranh chấp có diện tích 68,1m^2, thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại 3 V, Phường C, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn gốc đất do mẹ ông là bà Trần Thị C tạo lập năm 1970. Năm 1980, bà C sang Mỹ định cư và chuyển giao lại nhà đất cho bà ngoại ông là bà Nguyễn Thị X quản lý, sử dụng.

Năm 1993, bà X chết không để lại di chúc. Hai người con của bà X là bà C và bà Trần Thị L được hưởng di sản bà X để lại là nhà đất nêu trên. Vì không đứng tên được trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C và bà L nhờ ông Trần Đắc N2 (cháu ruột) đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 863854 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010. Năm 2011, ông N2 bệnh nặng, bà C và bà L tiếp tục nhờ bà Trần Thị Tuyết N (cháu ruột) đứng tên giùm thông qua Hợp đồng tặng cho nhà. Ngày 24/10/2012, Ủy ban nhân dân quận B cập nhật, sang tên cho bà N.

Năm 2015, bà C nhờ bà N rao bán nhà đất nêu trên. Ngày 8/9/2015, bà N và bà Trịnh Hoàng K ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với giá 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên, bà N lại thông báo

với bà C giá chỉ 3.350.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Phát hiện ra sự gian dối của bà N, bà C đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 có cung cấp bản ghi âm giữa ông và bà N thể hiện việc bà N chỉ đứng tên giùm nhà đất cho bà C. Nội dung cuộc hội thoại này cũng được đính kèm tại Vi bằng 8959/2016/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập ngày 20/12/2016. Ông không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do công việc làm ăn xa nên ông T1 không thường xuyên có mặt tại Việt Nam, ông xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp.

Tại các văn bản làm chứng (bút lục số 186 - 199), người làm chứng bà Hoàng Thị Ân H4, ông Đinh Văn S1, ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị M1, ông Võ Văn T2, bà Trần Thị Bạch T3 và bà Hoàng Thị Ân N3 trình bày:

Căn nhà số C đường V do bà Trần Thị C tạo lập năm 1970, bà C đi định cư tại Hoa Kỳ và giao căn nhà này lại cho bà Nguyễn Thị X (mẹ bà C) quản lý sử dụng. Sau đó bà X được bảo lãnh sang định cư tại Hoa Kỳ và chết vào năm 1993 tại Hoa Kỳ.

Sau khi bà X chết, ông Trần Đắc N2 (là người đại diện những người được thừa kế tài sản của bà X) làm đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 863854, số và số cấp GCN: CH 00526 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010.

Đến năm 2012, do ông N2 sức khỏe yếu nên gia đình nên bà C đã nhờ cháu ruột tên Trần Thị Tuyết N đứng tên giùm bằng cách làm hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho bà N với điều kiện: bà N sử dụng, không có quyền bán, bà C giữ toàn bộ bản chính giấy tờ nhà. Việc đứng tên giùm cũng nhằm mục đích có điều kiện xin phép xây dựng, sửa chữa lại nhà.

Sự thật căn nhà số C V là tài sản riêng của bà Trần Thị C, bà Trần Thị Tuyết N không phải là chủ sở hữu mà chỉ là người đứng tên giùm.

Theo chứng thư thẩm định giá số 353/2025/004/CT-SGL ngày 27/02/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5, nhà đất số C V có tổng giá trị là 12.755.000.000 đồng. Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 717/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 863854, số vào sổ CH00526 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010, cập nhật cho bà Trần Thị Tuyết N ngày 24/10/2012.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho nhà số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là 3 V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị Tuyết N, số công chứng 026736 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh công chúng ngày 02 và 03 tháng 10 năm 2012.

Bà Trần Thị C được quyền sở hữu và sử dụng 1/2 nhà đất số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trường hợp bà Trần Thị Tuyết N nhận nhà thì bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị C 1/2 giá trị nhà đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà Trần Thị Tuyết N không nhận nhà thì bà Trần Thị CChâu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm phát mãi. Sau khi trừ đi thuế, phí nhà đất và phí thi hành án theo quy định pháp luật, số tiền còn lại chia cho bà Trần Thị C và bà Trần Thị Tuyết N mỗi người một nửa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2025 bị đơn bà Trần Thị Tuyết N kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là bà Trần Thị Tuyết N vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định pháp luật không đúng, giải quyết chưa triệt để tranh chấp, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Phan Thanh H2 phát biểu quan điểm: Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc nhà, đất tranh chấp do nguyên đơn tạo lập. Tại đơn khởi kiện, bà C xác định bà tự nguyện làm hợp đồng tặng cho nhà, đất với điều kiện bà N không có quyền bán tài sản, hai bên không có tài liệu nào chứng minh bà N đứng tên giùm bà C. Điều kiện hủy bỏ giao dịch tặng cho chưa xảy ra, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng này là không đúng quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự 2005. Những người làm chứng đều xác định cùng 01 nội dung, giống nhau từng câu chữ, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ vì sao những người này biết rõ từng vấn đề chi tiết như số hộ chiếu của bà C, số chứng minh của bà N, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà sử dụng lời khai này giải quyết vụ án là không khách quan. Cấp sơ thẩm cũng không căn cứ vào tài liệu của cơ quan nhà nước cung cấp thể hiện quá trình tặng cho đăng ký nhà đất, quá trình nộp thuế, quá trình công chứng hợp đồng tặng cho để xem xét yêu cầu của đương sự là thiếu sót, gây bất lợi cho bà N. Đối với bản ghi âm của ông Tuan N4 Sparrow cung cấp, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng lời nói của một bên không

tham gia giao dịch để giải quyết vụ án là không khách quan. Mặt khác, Tóa án cấp sơ thẩm không kiểm chứng các bản ghi âm này có phải bản gốc hay không, được chép từ nguồn nào, có bị cắt ghép hay không nhưng lại sử dụng làm chứng cứ là không đúng quy định. Ngoài ra, cấp sơ thẩm xác định giao dịch vô hiệu do giả tạo nhưng giao dịch bị che giấu là giao dịch đứng tên giùm cũng phải vô hiệu, khi đó giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét đến công sức tôn tạo, làm tăng giá trị của phần tài sản đứng tên giùm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là không đúng, làm thiệt hại quyền lợi của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Nguyên đơn bà Trần Thị C (có bà Thân Thị Bích H và bà Đỗ Thị Y) không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Châu H1 phát biểu quan điểm: Hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà C với bà N là hợp đồng giả tạo để che giấu việc đứng tên giùm. Bà N cũng xác nhận việc đứng tên giùm bà C thể hiện tại nội dung ghi âm cuộc hội thoại giữa ông Tuan Ngoc S với bà N, tại phiên tòa sơ thẩm bà N cũng thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của bà N. Những người làm chứng cũng xác nhận việc đứng tên giùm này. Ngoài ra, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà C giữ mặc dù bà C đang ở nước ngoài, chứ bà N không giữ, tại phiên tòa bà N thừa nhận do bà N gửi bản chính sang Hoa Kỳ cho bà C. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các

đương sự này.

[2] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 863854, số vào sổ CH 00526 cho ông Trần Đắc Nghĩa L1 người đại diện đứng tên cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị X đối với nhà đất 3 V.

Theo lời khai của của ông Trần Quốc N5 và bà Trần Thị Thanh T4 (con ông Trần Đắc N2) về việc ông N2 chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận, các ông bà không tranh chấp liên quan đến nhà đất số C V.

Tại văn bản khai nhận di sản của bà Trần Thị C và bà Trần Thị L do bà Trần Thị Tuyết N đại diện kê khai, lập ngày 17/5/2011 tại Phòng C5 thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được nhận thừa kế đối với nhà đất C6 của bà X là bà Trần Thị C và bà Trần Thị L.

Ngày 02/10/2012 và 03/10/2012, bà Trần Thị C và bà Trần Thị L lập Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 026736 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, theo hợp đồng bà Trần Thị C và bà Trần Thị L tặng cho toàn bộ nhà đất 33/33 V cho bà Trần Thị Tuyết N. Ngày 24/10/2012, bà N được đăng bộ sang tên đối với nhà đất 33/33 Vạn Kiếp theo hợp đồng tặng cho nêu trên.

[3] Bà C cho rằng một phần hợp đồng tặng cho nhà đất 33/33 Vạn K1 là giả cách, vì nhà đất số C V thuộc quyền sở hữu của bà C và bà L. Bà C không tặng cho ½ nhà đất nêu trên cho bà N mà chỉ nhờ bà N đứng tên giùm do thời điểm này bà là người nước ngoài nên không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét thấy, thời điểm năm 2010 và 2012, bà C là người gốc Việt Nam có quốc tịch Hoa Kỳ, đang sinh sống ổn định tại Hoa Kỳ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 138/2006/NĐ-CP ngày 15/11/2006, Khoản 6 Điều 9 Luật đất đai 2003, Điều 126 Luật nhà ở 2005 thì bà C là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng không đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam, không cư trú tại Việt Nam trong thời hạn từ 06 tháng trở lên, không có nhu cầu sinh sống ổn định lâu dài tại Việt Nam nên không phải đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C là người thừa kế của bà X chỉ được hưởng giá trị của phần thừa kế bà được nhận. Do đó, lời trình bày của bà C về việc bà không thể đứng tên trên giấy chứng nhận nên phải nhờ ông N2, sau đó là bà N đứng tên giùm là đúng quy định pháp luật tại thời điểm thời điểm 2010 và 2012; phù hợp với những lời khai của người làm chứng gồm bà Hoàng Thị Ân H4, ông Đinh Văn S1, ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị M1, ông Võ Văn T2, bà Trần Thị Bạch T3, bà Hoàng Thị Ân N3 và ông Tuan Ngoc S.

[5] Ngoài ra, việc bà N đứng tên nhà đất giùm bà C còn thể hiện ở việc bà C hiện đang sinh sống ở nước ngoài nhưng là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất 33/33. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã xuất trình bản chính giấy chứng nhận để Hội đồng xét xử kiểm tra và đối chiếu.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Tuan Ngoc S còn cung cấp cho Tòa án một bản ghi âm và bản diễn giải cuộc hội thoại giữa ông và bà N, trong đó có nội dung bà N đã thừa nhận việc bà là người đứng tên giùm bà C như sau:

"…Ông T1: Đó thì mới sang tên qua cho N để cho N đứng tên giùm cái nhà này mà bỏ hết bao nhiêu tin tưởng vô, làm giấy tờ không để là ơi là tôi để lại cho N sử dụng thôi, chứ N không có quyền bản. Là tại Dì C tin tưởng, coi chị giống như con cháu trong nhà phải không! Đó, thì làm giấy tờ vậy. Thì bây giờ thì theo luật thì dĩ nhiên là N là chủ nhà này, đứng tên nhà này, mà tui nói thiệt trong xóm này bà con ai cũng biết là cái nhà này là nhà của Dì C3...

Bà N: Chính xác, điều đó đúng, cái gì sự thật vẫn là sự thật...".

Cuộc hội thoại còn có những nội dung trao đổi khác liên quan đến việc bà C3 và bà N thỏa thuận chia đôi tiền sau khi bán căn nhà 3 V. Điều này chứng minh cho việc bà C3 mới thật sự là chủ sở hữu và sử dụng ½ nhà đất số C V.

Tại biên bản làm việc ngày 18/6/2020 thể hiện ông Lê Văn M (đại diện theo ủy quyền của bà N) đã được sao chụp bản diễn giải và được thông báo về cuộc hội thoại giữa bà N và ông T1 theo bản ghi âm cuộc hội thoại do nguyên đơn cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần đề nghị ông M, bà N trình bày ý kiến với nội dung cuộc hội thoại nêu trên. Tuy nhiên, phía ông M và bà N không có ý kiến trình bày và không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập. Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 91 và Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, bản ghi âm được coi là tài liệu, chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm, khi trả lời câu hỏi của đại diện nguyên đơn về việc lý do hứa sẽ chuyển khoản cho nguyên đơn ½ giá trị nhà đất tranh chấp trong cuộc hội thoại thì bị đơn trả lời là bị đơn cho nguyên đơn số tiền đó. Với câu hỏi của đại diện Viện kiểm sát yêu cầu bị đơn cho biết lý do cho nguyên đơn 1/2 giá trị nhà đất thì bị đơn trình bày do nguyên đơn bị bệnh nên bị đơn là cháu nên cho; như vậy bị đơn đã thừa nhận giọng nói của mình trong cuộc hội thoại.

[6] Do đó, có cơ sở xác định bà C3 lập hợp đồng tặng cho 1/2 nhà đất 33/33 V cho bà N là giả cách, thực chất là bà C3 nhờ bà N đứng tên giùm. Đối chiếu với Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 thì giao dịch tặng cho nhà, đất giữa bà C3 với bà N là vô hiệu. Vì vậy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố một phần Hợp đồng tặng cho

nhà số C V, số công chứng 026736 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02 và 03/10/2012 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị Tuyết N vô hiệu là có căn cứ.

[7] Tại khoản 1 Điều 44 Luật Đất đai 2024 quy định: "Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam".

Theo P hiện hành, bà C được đứng tên trên giấy chứng nhận đối với nhà đất 33/33 V nhưng bà C chỉ yêu cầu công nhận 1/2 giá trị nhà đất số C V thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N và bà C là đồng sở hữu và sử dụng nhà đất 33/33 V nên bà N được ưu tiên mua lại phần quyền sở hữu và sử dụng của bà C tại nhà đất này. Trường hợp bà N nhận nhà thì buộc bà N thanh toán cho bà C 1/2 giá trị nhà đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà N không nhận nhà thì bà C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm phát mãi; sau khi trừ đi thuế, phí nhà đất phí thi hành án và các loại thuế phí khác theo quy định pháp luật, số tiền còn lại chia cho bà C và bà N mỗi người một nửa, là có căn cứ.

[8] Đối với việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 863854, số vào sổ CH 00526 cho ông Trần Đắc N2 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010, cập nhật sang tên bà Trần Thị Tuyết N ngày 24/10/2012 thì nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán ½ giá trị nhà, đất tranh chấp trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nhưng không nêu rõ căn cứ để xác định giá trị là khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử bổ sung nội dung này trong phần quyết định để đảm bảo cho việc thi hành án.

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

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Tuyết N phải chịu theo quy định của pháp luật án phí, lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Tuyết N;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 717/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có bổ sung)

Áp dụng vào Điều 121, Điều 127, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9, Điểm d Khoản 2 Điều 121 Luật đất đai 2003; Điều 126 Luật nhà ở 2005; Nghị định 138/2006/NĐ-CP ngày 15/11/2006 của Chính phủ; 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; Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 863854, số vào sổ CH00526 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/12/2010, cập nhật cho bà Trần Thị Tuyết N ngày 24/10/2012.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho nhà số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là 3 V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị Tuyết N, số công chứng 026736 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh công chúng ngày 02 và 03 tháng 10 năm 2012.

Bà Trần Thị C được quyền sở hữu và sử dụng 1/2 nhà đất số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trường hợp bà Trần Thị Tuyết N nhận nhà thì bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị C 1/2 giá trị nhà đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà Trần Thị Tuyết N không nhận nhà thì bà Trần Thị CChâu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm phát mãi. Sau khi trừ đi thuế, phí nhà đất và phí thi hành án theo quy định pháp luật, số tiền còn lại chia cho bà Trần Thị C và bà Trần Thị Tuyết N mỗi người một nửa.

(Giá trị nhà, đất tại số C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là 3 V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo sự thỏa thuận giữa các bên đương sự hoặc xác định của cơ quan có thẩm quyền tại giai đoạn thi hành án).

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

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017728 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP (5), HS (1).20b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình