TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 11/2025/DS-GĐT
Ngày 19/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Liên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Bổng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*" giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T (trước đây là Công ty Cổ phần T); địa chỉ: Số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P; cư trú tại: Số G H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2014).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng L, sinh năm 1950 (chết năm 2011).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1954;

2. Bà Hoàng L1, sinh năm 1978;

3. Ông Hoàng Viễn P1, sinh năm 1980;

4. Ông Hoàng G, sinh năm 1982;

5. Ông Hoàng Anh T1, sinh năm 1984;

6. Ông Hoàng Gia H1, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Số D B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà L1, bà P1, ông G, ông T1, ông H1: Bà Nguyễn Thị Kim Q; cư trú tại: Số E Đường B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021).

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

1. Công ty TNHH Một thành viên Đ; địa chỉ: Số C A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lan P2; địa chỉ: Số C A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021).

2. Công ty Liên doanh T (trước đây là Xí nghiệp C); địa chỉ: T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1954; cư trú tại: Số D B, Khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Thị Bích T2, sinh năm 1952; thường trú tại: Số A L, Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: Số A T, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947;

6. Bà Phạm Thị Bích U, sinh năm 1978;

7. Bà Phạm Thị Bích H2, sinh năm 1970;

8. Bà Phạm Thị Bích T3, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Số A T, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Phạm Thị Kim X, sinh năm 1943; cư trú tại: Số A Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Phạm Thị Lệ H3, sinh năm 1960; cư trú tại: B Khu T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Phạm Thị Huyền N1 (N1), sinh năm 1962; địa chỉ: F J, Canada.

12. Bà Phạm Thị Bích V (Thị P), sinh năm 1964; địa chỉ: U H Redstone Trail E, Australia.

13. Ông Phạm Hồng Nhật L2, sinh năm 1966; địa chỉ: P 11.33332. Smalandsstenar, Thụy Điển.

14. Bà Phạm Hồng Nhật P2, sinh năm 1967; cư trú tại: Số F Đường số E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Phạm Hồng Bảo Phượng L3 (Phạm Linh H), sinh năm 1974; địa chỉ: C Kirwin Abe U Mississauga Ont L, Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, bà N1, bà V, bà L2, bà 2, bà L3, bà T2: Bà Phạm Thị Bích T2, sinh năm 1952 (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2016, ngày 04/5/2017, ngày 27/7/2017 tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06/11/2018 của Đ1 tại Thụy Điển, ngày 23/3/2017 tại Văn phòng C2).

16. Bà Nguyễn Thị Hồng H4, sinh năm 1985;

17. Ông Trần Vân H5, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Số A Khu phố C, đường L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà Phạm Ngọc G1 (chết năm 2015).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G1:

18.1. Ông Đào Văn T4, sinh năm 1941;

18.2. Bà Đào Thị Bích P3, sinh năm 1967;

Cùng cư trú tại: Số F Tổ E, Khu phố D, Huỳnh Tấn P6, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.3. Bà Đào Kim D, sinh năm 1969; cư trú tại: KF A, Tổ A, Khu phố C, H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.4. Ông Đào Ngọc H6, sinh năm 1979; cư trú tại: KE D, Tổ I, Khu phố C, H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.5. Ông Đào Thanh L4, sinh năm 1972;

18.6. Bà Đào Kim H7, sinh năm 1976;

18.7. Ông Đào Trọng H8, sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: KE D, Tổ I, Khu phố C, H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.8. Bà Đào Diễm T5, sinh năm 1983; cư trú tại: Số F Đường A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.9. Bà Đào Diễm T6, sinh năm 1985; cư trú tại: KF6, Tổ A, Khu phố C, H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.10. Ông Đào Trọng T7, sinh năm 1987; cư trú tại: Số B N, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18.11. Ông Đào Anh T8, sinh năm 1963; địa chỉ: A Wheeler Ave# B Bronx 10472 NY-USA.

18.12. Ông Đào Thanh S, sinh năm 1965; địa chỉ: B R.3APT Bronx. NY10468-USA; cư trú tại: Số D H, Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Phạm Linh Thủy T9, sinh năm 1971; cư trú tại: Số H N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023).

18.13. Ông Đào Anh L5 (chết năm 2010).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L5:

18.13.1. Bà Nguyễn Thị Minh H9, sinh năm 1976;

18.13.2. Anh Đào Anh H10, sinh năm 2001;

18.13.3. Trẻ Đào Ngọc Kim N2;

18.13.4. Trẻ Đào Ngọc Phương T10;

18.13.5. Trẻ Đào Anh N3;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà P5, bà D, ông L4, bà H7, ông 6, bà T6, ông T7, ông T8, ông H8, bà H9: Bà Đào Diễm T5; cư trú tại: Số H đường C, Tổ D, Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2017, ngày 30/11/2017, ngày 01/12/2017 và ngày 27/9/2018)

19. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: Số H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty Cổ phần T trình bày:

Ngày 24/12/1988, ông Hoàng L và bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng mua căn nhà số A ấp B, xã A (nay là số A T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh), có diện tích đất khuôn viên 959m^2 đất thổ và 1.696m^2 đất ruộng. Do ông L có khoản nợ với Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6 nên ông L đã giao giấy tờ nhà cho Xí nghiệp quản lý.

Ngày 30/3/1991, Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) ký hợp đồng mua của ông Hoàng L, thông qua Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6 căn nhà số A ấp B, xã A nêu trên, diện tích khuôn viên là 2.655m^2 với giá 30.000.000 đồng và đã trả ngay 15.000.000 đồng cho ông L để ông L trả nợ cho Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6. Do ông L kéo dài việc làm thủ tục sang tên mua bán căn nhà nên Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện T. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và Xí nghiệp đã trả đủ tiền cho ông L nên Tòa án nhân dân huyện T ra Quyết định công nhận hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991. Giữa Xí nghiệp và ông L đã hoàn tất thủ tục đóng thuế trước bạ ngày 14/02/1992, đồng thời cũng đã thi hành án theo Quyết định hòa giải thành nêu trên.

Ông L không thay đổi ý kiến về việc bán căn nhà trên cho Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2. Tuy nhiên, hợp đồng không thực hiện được do bà Phạm Thị Bích T2 khiếu nại về nhà, đất nên khi nào Tòa án giải quyết xong việc khiếu kiện của bà T2 thì ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2.

Công ty Cổ phần T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 với ông Hoàng L và được quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 2.655m^2 theo bản vẽ số 09-517/ĐĐBĐ/2003 do Đội Thi hành án Quận B lập ngày 22/10/2003.

Bị đơn là ông Hoàng L trình bày:

Ông hoàn toàn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về quá trình mua bán căn nhà. Do tranh chấp giữa Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 với ông L đã được Tòa án nhân dân huyện T giải quyết tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991, ông L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng đã giao nhà đất, nhận đủ tiền của Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2. Nay, ông vẫn tôn trọng thỏa thuận trên, đồng ý bán nhà số A ấp B và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất khuôn viên cho Công ty Cổ phần T.

Việc bà Phạm Thị Bích T2 tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L thì ông L không đồng ý vì phần nhà và đất ông L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N là đúng pháp luật. Ông L cũng đã thanh toán đủ tiền cho bà N, nhận nhà đất, sử dụng và canh tác cho đến khi bàn giao lại cho Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 khi các bên mua bán nhà, đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bích T2 (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Nhà đất số A T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích tổng cộng là 3.380m^2 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị H11 (là mẹ của bà T2, chết năm 1978). Sau năm 1975, cụ H11 cho ông Phạm Văn L6 là chồng của bà Nguyễn Thị N cất 01 căn nhà diện tích 50,4m^2 để ở và phần diện tích đất khuôn viên để ông L6 canh tác, sinh sống. Vào năm 1985, ông L6 chết. Ngay khi biết việc bà N có ý định bán nhà thì ngày 10/11/1988, bà đã làm đơn ngăn chặn tại Ủy ban nhân dân xã A nhưng bà N cũng đã bán nhà cho ông Hoàng L.

Khi ông L đào ao, rào ranh đất thì bà đã nộp đơn yêu cầu không công nhận việc mua bán đất, chỉ đồng ý cho bà N bán nhà vì đất vẫn của gia tộc. Sau đó, bà trực tiếp canh tác trên phần đất này, đồng thời khiếu nại nhiều nơi và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H giải quyết giao trả lại một phần đất, bà đã đóng thuế cho đến khi được miễn thuế đất nông nghiệp. Nhưng tại Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 17/6/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thu hồi các quyết định giải quyết trước đó và xác định vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà có yêu cầu độc lập, đề nghị không công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Hoàng L; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối

với diện tích 3.380m^2 sau khi trừ diện tích căn nhà số A T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 50,4m^2. Trước đây, bà có yêu cầu Công ty Cổ phần T và ông L phải bồi thường hoa màu do bị cưỡng chế sai pháp luật năm 2003 là 18 cây dừa, 02 cây mít, nay bà không yêu cầu nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Ngọc G1 trình bày:

Bà là chị ruột của bà Phạm Thị Bích T2. Cha mẹ của bà là cụ Phạm Văn Đ (chết năm 1984) và cụ Nguyễn Thị H11 (chết năm 1978) có 05 người con là bà Phạm Ngọc G1, bà Phạm Thị Kim X, bà Phạm Thị Bích T2, ông Phạm Văn L6 (chết năm 1985) và ông Phạm Văn B đã định cư tại Hoa Kỳ từ năm 1993. Bà xác nhận lời trình bày của bà T2 là đúng. Bà T2 là người trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất này từ sau khi đòi lại đất của bà N bán cho ông L. Do đó, việc cá nhân bà T2 tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T2. Bà N và các con đi đâu không rõ. Ông B sau khi về nước cách nay khoảng 07 năm thì gia đình không còn liên lạc nữa và cũng không biết ông B ở đâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim X có ý kiến thống nhất với trình bày của bà Phạm Ngọc G1, bà Phạm Thị Bích T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ trình bày: Công ty được Thủ tướng Chính phủ giao đất tại phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên. Trong phần đất tranh chấp giữa Công ty Cổ phần T và ông Hoàng L, bà Phạm Thị Bích T2 có 628m^2 diện tích thuộc dự án của Công ty. Công ty đề nghị được nhận 628m^2 đất và sẽ thực hiện đền bù cho chủ sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị H trình bày: Bà là vợ ông Hoàng L. Đối với tranh chấp giữa ông L với Công ty Cổ phần T và bà T2 thì bà không biết và không có ý kiến vì đây là tài sản riêng của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Liên doanh T (trước đây là Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6) trình bày tại Công văn số 18/SPFC ngày 31/8/2009: Căn nhà số A T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích đất khuôn viên không phải là tài sản của xí nghiệp. Công nợ của Công ty và ông Hoàng L được điều chỉnh bằng văn bản riêng, Công ty không liên quan.

Tại Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991, Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa: Xí nghiệp xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 - Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và ông Hoàng L được ghi trong biên bản hòa giải thành ngày 29/11/1991 như sau:

Công nhận hợp đồng mua bán nhà số A đường T, xã A, huyện T giữa Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh với ông Hoàng L.

Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 được sở hữu căn nhà số A đường T, xã A, huyện T và quản lý sử dụng diện tích đất 2.655m^2 theo quyết định và họa đồ của Ủy ban hành chính huyện cấp sau khi lập thủ tục nộp thuế trước bạ và giao cho ông Hoàng L số tiền còn thiếu trong hợp đồng là 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Tại Kháng nghị số 02/2007/KN-DS-TT ngày 20/12/2007, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 01/2008/DS-TT ngày 15/7/2008, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Chấp nhận Kháng nghị số 02/2007/KN-DS-TT ngày 20/12/2007 của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2010/DSST ngày 06/5/2010, Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Công ty Cổ phần T và ông Hoàng L. Công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) và ông Hoàng L lập ngày 30/3/1991 về việc mua bán căn nhà số A T, phường B, Quận B và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất khuôn viên 2.655m^2 bao gồm các thửa 496, 777 và 919 tờ bản đồ số 1 ấp B, xã A (nay là phường B, Quận B) theo bản vẽ số 09-517/ĐĐBĐ/2003 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 29/10/2003. Ông Hoàng L có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục mua bán đối với Công ty Cổ phần T trong hạn 30 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Quá thời hạn nêu trên nếu ông Hoàng L không thực hiện thì Công ty Cổ phần T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất nêu trên.

Bác yêu cầu của bà Phạm Thị Bích T2 về việc xin hủy hợp đồng mua bán căn nhà số A T, phường B, Quận B giữa ông Hoàng L và Công ty Cổ phần T có diện tích khuôn viên 2.655m^2.

Bà T2 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng xin hợp thức hóa quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp ngoài diện tích khuôn viên 2.655m^2 của căn nhà 1 T, phường B, Quận B trên cơ sở bản vẽ số 149/DVĐC ngày 25/12/1997 của Công ty T bản đồ số 3 lập do bà Phạm Thị Bích T2 cung cấp khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/5/2010, bà Phạm Thị Bích T2 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Ngày 17/5/2010, bà Phạm Thị Kim X, bà Phạm Ngọc G1 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1060/2010/DS-PT ngày 17/9/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Bích T2, bà Phạm Thị Kim X, bà Phạm Ngọc G1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2010/DSST ngày 06/5/2010 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 8/10/2010, bà Phạm Thị Bích T2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 411/2013/KN-DS ngày 16/9/2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 1060/2010/DS-PT ngày 17/9/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 72/2014/DS-GĐT ngày 04/3/2014, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1060/2010/DS-PT ngày 17/9/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2010/DSST của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 20/01/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần T (nay là Công ty Cổ phần T) về việc: Công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang thiết bị nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) về việc mua bán nhà đất tại số A đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.655m^2 thuộc các thửa đất số 496, 497, 494 tờ bản đồ số 1, phường B, Quận B (nay là phường A, thành phố T), theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 25/8/2017 do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập. Công ty Cổ phần T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Phạm Thị Bích T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đang sử dụng diện tích đất nêu trên phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và giao trả quyền sử dụng đất hợp pháp cho Công ty Cổ phần T.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Bích T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngày 24/12/1988 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Hoàng L; hủy hợp đồng mua bán ngày 30/3/1991 giữa Công ty Cổ phần T và ông Hoàng L; hủy Giấy phép mua bán, chuyển nhượng nhà số 932 ngày 16/9/1989 của Ủy ban nhân dân huyện T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/10/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao trả cho bà toàn bộ diện tích đất sau khi đã trừ ra diện tích nhà đã bán cho ông Hoàng L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Thanh S kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 867/2023/DS-PT ngày 28/12/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Thanh S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 25/6/2024, bà Phạm Thị Bích T2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 867/2023/DS-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 108/2024/KN-DS ngày 15/11/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 867/2023/DS-PT ngày 28/12/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 867/2023/DS-PT ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Thanh S đề nghị giám định chữ viết trong hợp đồng mua bán nhà ngày 24/12/1988 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Hoàng L. Do ông S không cung

cấp được bản chính hợp đồng mua bán nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải hỗ trợ thu thập bản chính hợp đồng mua bán nhà để tiến hành giám định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông S không cung cấp được bản chính hợp đồng mua bán nhà để không chấp nhận yêu cầu giám định của ông S là vi phạm tố tụng vì ông S không thể có bản chính hợp đồng mua bán nhà ngày 24/12/1988 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Hoàng L để cung cấp cho Tòa án. Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm ông S tiếp tục yêu cầu giám định nhưng Tòa án cấp phúc thẩm cũng không chấp nhận yêu cầu giám định của ông S là vi phạm tố tụng và chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án. Vụ án bị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao hủy để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại từ ngày 04/3/2014 nhưng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đến ngày 20/01/2022 mới đưa ra xét xử sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nhà đất đang tranh chấp tại số A T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 2.655m^2 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị H11 (chết năm 1978, là mẹ của năm người con: Bà Phạm Ngọc G1, bà Phạm Thị Kim X, bà Phạm Thị Bích T2, ông Phạm Văn L6 và ông Phạm Văn B) có chồng là cụ Phạm Văn Đ (chết năm 1984) được gia tộc phân chia năm 1970. Sau năm 1975, cụ H11 cho con trai là ông Phạm Văn L6 (chồng của bà Nguyễn Thị N) cất 01 căn nhà diện tích 50,4m^2 để ở và canh tác trên phần diện tích đất khuôn viên. Trong quá trình sử dụng đất, bà N có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg đối với diện tích đất nêu trên thuộc các thửa đất số 496, 497, 494, tờ bản đồ số 1. Năm 1985, ông L6 chết. Ngày 23/10/1988, gia đình họ hàng và các con của cụ H11 đã họp gia tộc không đồng ý cho bà Nguyễn Thị N bán hoặc sang nhượng đất cho người khác dưới bất kỳ hình thức nào. Ngày 24/12/1988, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng L căn nhà với giá 4.500.000 đồng. Ngày 16/9/1989, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy phép số 932/GP-UB cho phép bà N bán nhà diện tích 50,40m^2 cho ông L.

[3] Do ông L có khoản nợ với Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6 nên ông L đã giao giấy tờ nhà cho Xí nghiệp Chế biến Thủy sản đông lạnh số 6 quản lý. Ngày 30/3/1991, Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) ký hợp đồng mua căn nhà số A ấp B, xã A nêu trên của ông Hoàng L, thông qua Xí nghiệp C.

[4] Ngay khi biết việc bà N có ý định bán nhà thì ngày 10/11/1988 (trước khi bà N chuyển nhượng nhà cho ông L), bà T2 đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã A không cho bà N bán đất do là đất hương hỏa. Sau đó, bà T2 có đơn khiếu nại đến nhiều cơ quan tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giải quyết khiếu nại số 360/QĐ-UB-NC ngày 02/02/1996 và số 6143/QĐ-UB ngày 25/9/2001 công nhận diện tích đất ruộng là của gia tộc cụ Nguyễn Thị H11, còn căn nhà và diện tích đất thổ cư giao cho Công ty cổ phần T sử dụng. Đến ngày 17/6/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2254/QĐ-

UB thu hồi Quyết định 360/QĐ-UB-NC ngày 02/02/1996 và số 6143/QĐ-UB ngày 25/9/2001 do trước đó Tòa án nhân dân huyện T đã có Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991; tuy nhiên, tại Quyết định tái thẩm số 01/2008/DS-TT ngày 15/7/2008, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 156/HGT ngày 14/12/1991 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Xét thấy: Hợp đồng mua bán nhà ngày 24/12/1988 giữa bà N với ông L ghi diện tích nhà 12m x 04m, còn diện tích đất có dấu hiệu viết thêm. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa tiến hành giám định chữ viết theo yêu cầu của đương sự. Theo Báo cáo số 301/BC-TTr ngày 19/4/2002 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh thì hợp đồng không ghi diện tích đất ruộng. Giấy phép số 932/GP-UB ngày 16/9/1989 của Ủy ban nhân dân huyện T cho phép bà N bán cho ông L căn nhà ghi diện tích nhà là 50,40m^2 và không ghi diện tích đất. Mặt khác, diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của các thừa kế của cụ Nguyễn Thị H11. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá việc cụ H11 đã cho vợ chồng bà N bao nhiêu mét vuông đất hay chỉ cho nhà; chưa xem xét, đánh giá việc bà N chuyển nhượng cho ông Hoàng L là hợp pháp hay không hợp pháp và việc chuyển nhượng nhà đất có diện tích bao nhiêu mét vuông đất để có căn cứ giải quyết khi đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; từ đó mới có căn cứ đánh giá việc ông L chuyển nhượng nhà đất cho Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 có vô hiệu hay không để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[7] Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/3/1991 giữa ông L với Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) có nội dung: Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 đồng ý mua căn nhà số A đường T, ấp B, xã A, huyện T và đất thổ cư thuộc lô đất số 496, tờ bản đồ số 1. Hợp đồng không ghi cụ thể diện tích đất mà chỉ ghi diện tích đất theo họa đồ vị trí kèm theo có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A ngày 26/01/1989. Theo Trích lục họa đồ vị trí ngày 26/01/1989 thì căn nhà trên thửa đất số 496 có tứ cận: Đông giáp thửa ruộng số 495, Tây giáp đường T, Nam giáp thửa ruộng số 497, Bắc giáp thửa ruộng số 494.

[8] Như vậy, các loại giấy tờ chuyển nhượng từ bà N cho ông Hoàng L, từ ông Hoàng L cho Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất số 2 là khác nhau, trong khi các loại giấy tờ này không có giấy tờ nào ghi diện tích chuyển nhượng là 2.655m^2 đất. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không giám định theo yêu cầu của ông S, chưa xem xét, đánh giá các vấn đề nêu tại [6], mà lại công nhận toàn bộ diện tích 2.655m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang thiết bị nội thất số 2 (nay là Công ty Cổ phần T) là không đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Bích T2 và những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị H11.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 108/2024/KN-DS ngày 15/11/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 867/2023/DS-PT ngày 28/12/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*" giữa nguyên đơn là Công ty Cổ phần T với bị đơn là ông Hoàng L (chết năm 2011); người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng L là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng L1, ông Hoàng Viễn P1, ông Hoàng G, ông Hoàng Anh T1, ông Hoàng Gia H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Tp.Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT về DS TANDTC (02 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du