

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: 240/2025/DS-PT
Ngày 09 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp quyền
sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

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 Lê Thành Long
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tươi
Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 934/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2024/DS-ST ngày 07 tháng 06 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 1024/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 04 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1944.
- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1944.

Địa chỉ: 313 Potomac Common, Santa Ana, CA 92704, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1982. Địa chỉ: 92/42 T, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (Giấy ủy quyền được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ ngày 09/12/2019) – vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Nguyên H, sinh năm 1994. Địa chỉ: 171 N, phường ĐaKao, Quận

1, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh). (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2020 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh) - vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đại N - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1965;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Cư trú: 274 H, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh T, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: 11 S, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Mai Thanh B - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1994. Địa chỉ: 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt)
2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Địa chỉ: 63 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 (do ông Huỳnh Nguyên Huy làm đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản khai, biên bản hòa giải của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Huỳnh Nguyên H trình bày:

Ngày 27/4/1975, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 có mua lại của bà Hoàng Thị Lệ Ch căn nhà tại số 139 đường Th, ấp T, xã P, Gia Định (nay là số 139 đường T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy bán nhà có chứng thực của chính quyền xã Phú Nhuận vào thời điểm đó.

Ngày 26/12/1977, ông T, bà T2 đã kê khai, đăng ký đối với căn nhà trên và được UBND Phường 10, quận P chứng nhận. Ngày 07/5/1990, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 2068/UB-XD chấp nhận hợp thức hóa chủ quyền nhà đất nói trên cho ông T, bà T2.

Ngày 14/5/1990, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Giấy phép hợp thức hóa số 2148/GP-MB7 cho phép ông T, bà T2 được hợp thức hóa căn nhà nói trên.

Vì lý do xuất ngoại nên ông T, bà T2 đã ủy quyền tài sản trên để vợ chồng

ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C quản lý, sử dụng trong thời gian vợ chồng ông bà không có mặt ở Việt Nam.

Ngày 04/10/1990, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Giấy phép Ủy quyền quản lý nhà số 4495/GP.UQ7 cho phép: ông T, bà T2 ủy quyền cho vợ chồng ông T3, bà C (chỉ) được quyền quản lý, sử dụng căn nhà; không ủy quyền cho ông T3, bà C mua bán, sang nhượng căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời gian gần đây, do có nhu cầu sử dụng tài sản, ông T và bà T2 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T3, bà C giao trả căn nhà số 139 T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông T3 và bà C không đồng ý giao trả.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hiệu lực Giấy ủy quyền số 4495/GP.UQ7 ngày 04/10/1990 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh về việc ủy quyền quản lý, sử dụng nhà đất tại số 139 T của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Hồng C.

- Buộc ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Hồng C giao trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến căn nhà và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà trên.

- Ông T, bà T2 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp mới Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản là nhà đất tại số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C có đại diện ủy quyền là ông Võ Minh Thuận và bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C có ý kiến cụ thể như sau:

Ngày 17/8/1990, bà Nguyễn Thị T2 có lập giấy thỏa thuận đồng ý sang nhượng lại căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 06 (Sáu) lượng vàng 24 Karat, đưa trước 03 (Ba) lượng, số còn lại 03 (Ba) lượng sẽ giao không quá ngày 30/8/1990. Bà T2 đã đồng ý và ký tên nhận đủ số vàng nói trên vào ngày 30/8/1990.

Căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện theo quy định tại Quyết định 111-CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305-CP ngày 17/11/1977 nhưng Nhà nước chưa quản lý. Vì vậy, trước khi đi xuất cảnh theo diện H.O, ông T và bà T2 phải ủy quyền sở hữu cho người thân nếu không có người thân phải giao lại cho Nhà nước. Do cần thực hiện thủ tục đầy đủ trước khi xuất cảnh nên ông T và bà T2 đã ký văn tự ủy quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên và ngày 04/10/1990 Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã Cấp giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 4495/ GP-UQ7 cho ông T3, bà C.

Ngày 17/10/1990, trước khi lên máy bay đi xuất cảnh, ông T và bà T2 đã lập giấy ủy quyền sở hữu căn nhà 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

cho ông T3, bà C có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, ông T và bà T2 đã chuyển nhượng căn nhà 139 T, Phường 10, quận P cho ông T3 và bà C sau khi đã nhận đủ số vàng theo thỏa thuận. Ông T3 và bà C đã nhận nhà và sử dụng từ ngày 17/8/1990 cho đến nay. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại căn nhà 139 T, Phường 10, quận P.

Ngày 04/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C nộp đơn yêu cầu phản tố có nội dung:

Tuyên hủy văn tự ủy quyền nhà giữa ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3 – Nguyễn Thị Hồng C lập ngày 21/8/1990 được Ủy ban nhân dân Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/8/1990.

Tuyên hủy Giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 4495/GP-UQ7 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/1990.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu của mình cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C theo Giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 và Giấy ủy quyền sở hữu ngày 17/10/1990.

Công nhận ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tại địa chỉ 139 T, Phường 10, quận P.

Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với tài sản tại địa chỉ 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/11/2023 và ngày 20/12/2023 ông T3 và bà C có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu phản tố nói trên.

Hiện, ông T3 và bà C cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố có nội dung như sau:

Công nhận ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tại địa chỉ 139 T, Phường 10, quận P.

Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với tài sản tại địa chỉ 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh do bà Ngô Thị Ngọc Trân là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà 139 T, Phường 10, quận P có nguồn gốc do bà Hoàng Thị Lệ Ch bán cho bà Nguyễn Thị T2. Ngày 14/5/1990, Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép hợp thức hóa căn nhà trên cho bà T2 là chủ sở hữu. Năm 1990, ông T và bà T2 ủy quyền căn nhà trên cho ông T3 và bà C và được Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 4495/GP-UQ7 ngày 04/10/1990.

Năm 1999, căn nhà trên do ông T3 bà C đại diện kê khai theo Tờ đăng ký nhà đất được Ủy ban nhân dân Phường 10, quận P xác nhận ngày 25/10/1999. Từ trước đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà 139 T, Phường 10, quận P.

Ông Nguyễn Duy Th trình bày:

Ông Thanh được ông T3 và bà C cho ở nhờ căn nhà 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để tiện việc đi làm và sinh sống. Ông Thanh không liên quan gì đến vụ kiện này và không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp nói trên. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2024/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C.

Công nhận căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 01/02/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khu đất có diện tích 49,1 m², tờ bản đồ số 33) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C.

Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C về việc:

- Tuyên hủy văn tự ủy quyền nhà giữa ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3 – Nguyễn Thị Hồng C lập ngày 21/8/1990 được Ủy ban nhân dân Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/8/1990.

- Tuyên hủy Giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 4495/GP-UQ7 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/1990.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu của mình cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C theo Giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 và Giấy ủy quyền sở hữu ngày 17/10/1990.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/7/2024, ông Huỳnh Nguyên H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu quan điểm tranh luận: Căn nhà 139 T là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà T2. Tuy nhiên ngày 17/8/1990, bà Nguyễn Thị T2 đã tự thỏa thuận sang nhượng lại căn nhà này cho ông T3. Do đó thỏa thuận nêu trên vô hiệu. Vì vậy ngày 04/10/1990, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Giấy phép Ủy quyền quản lý nhà số 4495/GP.UQ7 cho phép: ông T, bà T2 ủy quyền cho vợ chồng ông T3, bà C nhưng chỉ được quyền quản lý, sử dụng căn nhà mà không ủy quyền cho ông T3, bà C mua bán, sang nhượng căn nhà số 139 Nguyễn Hữu Trang, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên Tòa sơ thẩm lại cho rằng thỏa thuận ủy quyền này thể hiện ý chí của ông T về sang nhượng căn nhà 139 trong khi không xác minh làm rõ là không có căn cứ.

Ngoài ra Luật sư còn cung cấp chứng cứ là Giấy chứng tử của Quận Cam, tiểu bang California, Hoa kỳ (chưa hợp pháp hóa lãnh sự) xác định nguyên đơn ông Nguyễn Văn T chết ngày 23/7/2020 trước khi tòa sơ thẩm xét xử nhưng không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tham gia vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu quan điểm tranh luận: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Nguyên đơn đã cung cấp Giấy chứng tử mang tên Nguyễn Văn T tuy nhiên tài liệu này chỉ là bản photo hình ảnh Giấy chứng tử và không được hợp pháp hóa lãnh sự. Do đó, tài liệu này không đủ cơ sở để Tòa án công nhận làm chứng cứ. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ đại diện nguyên đơn tham gia phiên tòa xét xử 03 lần nhưng đại diện nguyên đơn không có mặt và không có đơn xin xét xử vắng mặt nên coi như từ bỏ quyền kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp sự kiện nguyên đơn mất trước khi xử sơ thẩm nhưng không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, do vậy đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về xét xử sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đúng

về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt, trong đó có một số đương sự có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả căn nhà 139 T, Phường 10, quận P cho nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa công nhận bị đơn là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với căn nhà này. Ngoài ra, nguyên đơn hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ, bị đơn cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” còn thời hiệu khởi kiện và thủ lý giải quyết là đúng quy định tại Điều 35; Điều 37; Điều 155 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng căn nhà số 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh – nay là phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây được ghi theo địa danh cũ*) trước đây do bà Nguyễn Thị T2 mua lại của bà Hoàng Thị Lệ Ch vào năm 1975 bằng giấy tay. Ngày 14/5/1990 bà T2 được Sở nhà đất cấp giấy phép hợp thức hóa căn nhà trên. Vì lý do xuất ngoại nên ông T, bà T2 đã ủy quyền quản lý tài sản trên cho ông T3, bà C. Nay do có nhu cầu về nhà ở nên ông T, bà T2 yêu cầu ông T3, bà C giao trả lại căn nhà 139 T, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 1990, gia đình ông T, bà T2 đi xuất cảnh theo diện H.O. Căn nhà số 139 T, Phường 10, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện theo quy định tại Quyết định 111-CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305-CP ngày 17/11/1977 quy định về chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất ở các đô thị phía nam nhưng nhà nước chưa quản lý; Do đó ngày 17/8/1990 bà T2 ký giấy thỏa thuận sang nhượng lại căn nhà trên cho ông T3 với nội dung: “... *Đồng ý sang lại căn nhà mang số 139 T, Phường 10, Quận P với giá 06 (sáu) lượng vàng 24 Karat. Đưa trước 03 (Ba) lượng, số còn lại 03 lượng sẽ giao không quá ngày 30/8/1990....*”. Ngày 30/8/1990 các bên đã ký giấy xác nhận đã giao và nhận đủ số vàng trên.

Ngày 21/8/1990, các bên đã ký văn tự ủy quyền nhà và được Sở nhà đất cấp giấy phép số 4495/GP-UQ7 ngày 04/10/1990 cho ông T, bà T2 ủy quyền cho ông T3, bà C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên. Đến ngày 17/10/1990 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 ký giấy ủy quyền sở hữu có xác nhận của địa phương cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Hồng C.

Qua các chứng cứ nêu trên, xác định được ngày 17/8/1990 bà T2 có giao kết bằng văn bản về việc mua bán căn nhà 139 T với ông T3 được thể hiện qua “Giấy

thỏa thuận”. Đến ngày 04/10/1990 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 ủy quyền cho ông T3, bà C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên.

Do đó Tòa sơ thẩm xác định ông T3, bà C là người đang sở hữu căn nhà nêu trên thông qua hợp đồng sang nhượng nhà là có căn cứ. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm chưa làm rõ lý do ông T không ký vào giấy thỏa thuận sang nhượng căn nhà 139 T vào ngày 17/8/1990. Do đó ngoài căn cứ như nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng mặc dù ông T không ký vào giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990, nhưng ngày 17/10/1990 trước khi lên máy bay đi định cư ở nước ngoài ông T, bà T2 ký giấy ủy quyền nhà là thể hiện ý chí của chủ sở hữu căn nhà là ông T, bà T2 thừa nhận đã bán căn nhà này thì còn dựa vào chứng cứ khác nào không. Bởi vì căn cứ vào Giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 giữa bà T2 và ông T3 thể hiện đối tượng thỏa thuận là căn nhà 139, giá trị chuyển nhượng và thời hạn thanh toán thì đoạn cuối của Giấy thỏa thuận có quy định *“Nay chúng tôi, bà T2 và ông T3 đã cùng nhau thỏa thuận việc trên đây và cùng làm giấy này để làm bằng, nếu đổi ý sẽ thương lượng lại sau”*. Ngày 04/10/1990 ông T, bà T2 ký giấy ủy quyền cho ông T3, bà C căn nhà 139 nhưng chỉ được quyền quản lý sử dụng, không mua bán, sang nhượng căn nhà trên. Vì vậy cần phải xác định các bên có thay đổi thỏa thuận ngày 17/8/1990 hay không. Việc ủy quyền “chỉ” quản lý, sử dụng ngày 04/10/1990 có mối quan hệ nào đến quy định *“....nếu đổi ý sẽ thương lượng lại sau”* của Giấy thỏa thuận ngày 17/8/1990 không, nhưng chưa được làm rõ.

Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Giấy chứng tử của Quận Cam, tiểu bang California, Hoa kỳ thể hiện ông Nguyễn Văn T chết ngày 23/7/2020 trước khi Tòa sơ thẩm xét xử nhiều năm. Xét thấy, mặc dù tài liệu nêu trên chưa được hợp pháp hóa lãnh sự, tuy nhiên là chứng cứ phải được xác minh xem xét theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Do đó, Hội đồng nhận thấy, mặc dù Tòa sơ thẩm không có lỗi do đương sự không cung cấp thông tin, tuy nhiên căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án phải xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T, cũng như việc ủy quyền của ông T cho người đại diện tham gia phiên tòa để giải quyết vụ việc chấp dứt kể từ thời điểm xác định ông T chết.

Với những căn cứ nêu trên không thể làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm và của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn về đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông T bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 do ông Huỳnh Nguyên H làm đại diện.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2024/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Các đương sự (4)
- Lưu (MT). (5)

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

Lê Thành Long