

Bản án số: 1026/2026/DS-PT

Ngày: 22 - 5 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác,
hợp đồng vay tài sản, tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương
2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15/5/2026 và 22/5/2026, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
1647/2025/TLPT-DS ngày 24/12/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác,
hợp đồng vay tài sản, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1255/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án
nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1894/2026/QĐ-PT ngày
27/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5440/2026/QĐ-PT ngày
17/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Tuyết M., sinh năm 198* (có mặt).

Địa chỉ: Số ** Đường số **, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hoàng T., sinh năm 198* (vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ F**.*. Chung cư C., số ** đường T.V.D., phường Tân
Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova (có đơn xin vắng mặt);

Trụ sở: Số 65 Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Quang H., sinh năm 198* (có mặt);

Địa chỉ: Số **** đường N.X., phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H.: Bà Đỗ Thị Tuyết M., sinh năm 198*; Địa chỉ: Số ** Đường số **, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 10/11/2023 tại Văn phòng công chứng Chu Kim Tâm, Thành phố Hồ Chí Minh; số *****, quyển số 11), (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Quang K., sinh năm 198*;

Địa chỉ: Số **, Tổ *, thôn X.S., xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K.: Ông Nguyễn Ngọc D., sinh năm 199*; Địa chỉ: Số ** đường N.V.G., phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền lập ngày 10/11/2025 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy, số ***/2025/CCGD), (có mặt ngày 15/5/2026 và xin vắng mặt ngày 22/5/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Hà – Văn phòng luật sư Vũ Mạnh Thông, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3.4. Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Trụ sở: 164 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Quang T., sinh năm 199* (có đơn xin vắng mặt);

3.6. Ông Nguyễn Trần Anh T., sinh năm 200* (vắng mặt);

3.7. Bà Hoàng Thị N., sinh năm 199* (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Căn nhà số **, Đường **, mã căn GPE-X thuộc Dự án Novaland Golf Park, khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, số **, Đường số **, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang K. (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - bà Đỗ Thị Tuyết M. trình bày:

* Tháng 02 năm 2022, bà M. có ký Hợp đồng hợp tác với bà Nguyễn Hoàng T. góp 50% giá trị tương đương số tiền 4.500.000.000 đồng để mua căn nhà và đất tại địa chỉ số ** Đường **, mã căn GPE-X, thuộc dự án Khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà số GPE-X). Bà M. đã giao đủ tiền cho bà T.. Bà T. đã vi phạm tại Điều 2 của hợp đồng thỏa thuận: “Hai bên cùng thỏa thuận bên B đứng tên trên hợp đồng mua bán/ hợp đồng cọc/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất nêu

trên. Bên B có trách nhiệm bảo quản tài sản, tìm kiếm khách hàng và chuyển nhượng khi đạt được giá bán mong muốn của cả 2 bên và hai bên thống nhất đồng ý bán. Các khoản thuế, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước liên quan đến việc góp vốn đầu tư để nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên do hai bên cùng chịu trách nhiệm trả và được thực hiện theo quy định của pháp luật, lợi nhuận, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ nhà và đất nêu trên sau khi đã trừ các khoản thuế, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và chi phí liên quan sẽ được chia theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ góp vốn tại Điều 1”.

Tháng 10 năm 2023, bà M. phát hiện bà T. tự ý nhận tiền bán nhà và làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Quang K. mà không thông báo, bàn bạc thỏa thuận gì, bà M. không hề hay biết, không đưa tiền hợp tác gì cho bà và cho người lạ vào ở trong căn nhà. Từ đó đến nay, bà không liên lạc được với bà T., bà T. đã vi phạm hợp đồng hợp tác, cố tình né tránh, hiện nay bà không biết bà T. ở đâu.

* Ngoài ra, trong quá trình làm ăn chung, ngày 24/4/2022 bà M. có cho bà T. vay số tiền 2.630.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận lãi suất là 1.5%/ tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà T. đã trả được 160.000.000 đồng, còn lại 2.470.000.000 đồng. Từ ngày 01/7/2023 đến nay, bà T. không trả thêm bất cứ khoản tiền nào cho bà M.. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu bà T. tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác ký kết giữa bà M. với bà Nguyễn Hoàng T., yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Hoàng T. phải trả cho bà M. 50% giá trị căn nhà số GPE-X theo giá trị tại thời điểm thi hành án trên tỷ lệ góp vốn trong hợp đồng hợp tác đầu tư mà 2 bên ký kết. Giá trị bà tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 4.500.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 và hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023 ký kết tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh số công chứng 10*** và số công chứng 10***, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Hoàng T. và ông Nguyễn Quang K..

- Buộc ông Nguyễn Quang K. và những người đang cư trú trong căn nhà số GPE-X phải trả lại căn nhà số GPE-X cho bà M..

- Yêu cầu bà Nguyễn Hoàng T. trả cho bà M. số tiền nợ gốc là 2.630.000.000 đồng và trả tiền lãi với lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng trên số tiền nợ gốc là 2.630.000.000 đồng tính từ ngày 01/7/2023 tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 393.185.000 đồng và yêu cầu bà T. phải tiếp tục trả tiền lãi theo lãi là 1,5%/ tháng tính từ ngày 30/5/2024 cho đến khi bà T. trả hết nợ.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - bà Đỗ Thị Tuyết M. trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án, bà M. đã nhiều lần tìm giải pháp thương lượng để bà và ông K. có thể cùng giải quyết những rắc rối do bà T. gây ra liên quan đến căn nhà số GPE-X, ban đầu ông K. đồng ý nhưng sau đó ông K. lại không hợp tác, gây tốn nhiều thời gian, công sức cho bà cũng như ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án tại Tòa án. Nay, bà M. có một số thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi

kiện như bản tự khai bà đã nộp cho Tòa, tại phiên tòa hôm nay, bà yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết các vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc bị đơn - bà Nguyễn Hoàng T. tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022. Xác định bà M. được quyền sở hữu, sử dụng 50% giá trị căn nhà số GPE-X chung với bà T.. Tuyên cho bà M. được quyền liên hệ với Chủ đầu tư dự án để ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán hoặc chỉnh sửa Hợp đồng đặt cọc số GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT ngày 08/4/2022 và các Phụ lục hợp đồng 01, 02, 03 để đứng tên quyền sở hữu, quyền sử dụng chung với bà T. đối với căn nhà số GPE-X.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023 ký kết tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh số công chứng 10*** và số công chứng 10***, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Hoàng T. và ông Nguyễn Quang K.. Buộc ông Nguyễn Quang K. và những người đang cư trú trong căn nhà số GPE-X phải bàn giao, trả lại căn nhà số GPE-X cho bà M. quản lý theo quy định.

- Buộc bà Nguyễn Hoàng T. trả cho bà M. số tiền vay còn lại theo Hợp đồng vay tiền ngày 24/4/2022 là 2.470.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh 1,5%/tháng từ ngày 01/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2025) là 26 tháng 29 ngày là 1.000.045.479 đồng; Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, buộc bà T. có nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 30/9/2025 cho đến khi bà T. trả hết nợ cho bà M..

2. Bị đơn bà Nguyễn Hoàng T. vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà T. không có đơn xin vắng mặt, không nộp bản khai và cung cấp chứng cứ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Quang K. (có ông Lê Quang L. là người đại diện theo ủy quyền) trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Ngày 29/6/2023, ông Nguyễn Quang K. có nhận chuyển nhượng bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc từ bà Nguyễn Hoàng T. 01 bất động sản là căn nhà số GPE-X với giá 7.000.000.000 đồng. Cùng ngày, bà T. ký Hợp đồng ủy quyền cho ông K. được toàn quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để sang tên trên các giấy tờ liên quan xác lập quyền sở hữu bất động sản cho ông K.. Sau khi ký hợp đồng, ông K. đã tiến hành các thủ tục tất toán khoản vay của bà T. tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cửa Long và thanh toán đủ toàn bộ số tiền còn lại cho bà T.. Tuy nhiên, khi ông K. liên hệ Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova để thực hiện các thủ tục sang tên hợp đồng liên quan, thì Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova cho biết tài sản hiện đang liên quan đến vụ án tranh chấp Hợp đồng góp vốn đang được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý giải quyết, nên từ chối cập nhật tên cho ông K. đến khi nào có Bản án/Quyết định hoặc văn bản của Tòa án thể hiện ý kiến về việc xử lý bất động sản này.

Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền giữa ông K. và bà T. được công chứng hợp pháp cả về nội dung lẫn hình thức. Bà T. là người đứng tên trên Hợp

đồng đặt cọc mua bán nhà số GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT ngày 08/4/2022, nên có đủ thẩm quyền để ký Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền với ông K.. Việc bà M. khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền giữa bà T. và ông K. là không có căn cứ pháp lý, do đó, ông K. đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu này của bà M.. Đối với yêu cầu của bà M. khởi kiện bà T. về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, thì ông K. không có ý kiến gì. Liên quan đến giá trị căn nhà số GPE-X mà nguyên đơn xác định là 10.000.000.000 đồng thì ông K. không có ý kiến gì, không yêu cầu Tòa án thẩm định giá hay định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang K. trình bày: Ông K. vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung như Bản tự khai đã giao nộp cho Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, do bà M. có một số thay đổi, bổ sung liên quan đến yêu cầu khởi kiện nên xin trình bày thêm một số nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét như sau:

- Tất cả các giấy tờ liên quan đến căn nhà số GPE-X đều đứng tên một mình bà Nguyễn Hoàng T., hoàn toàn không liên quan đến bà Đỗ Thị Tuyết M.. Do bà T. là người đứng tên mua căn nhà này nên việc bà T. bán căn nhà cho ông K. là hoàn toàn hợp lý. Thực tế, bà T. đã bán căn nhà trên cho ông K. với giá 7.000.000.000 đồng, ông K. đã giao đủ số tiền cho bà T. và bà T. cũng đã giao căn nhà trên cho ông K. quản lý, sử dụng, do đó việc mua bán đã hoàn thành. Việc bà T. và ông K. ký Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng đặt cọc là hình thức mua bán, do thời điểm đó căn nhà trên chưa đủ điều kiện mua bán, bà T. chưa được chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, căn nhà trên chưa được cấp giấy chủ quyền theo quy định. Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng đặt cọc giữa bà T. với ông K. đã được công chứng xác nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định, nên hai hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Việc bà M. yêu cầu hủy và tại phiên tòa yêu cầu tuyên hai hợp đồng này vô hiệu, là không có cơ sở.

- Trước đây, liên quan đến hợp đồng hợp tác cũng như liên quan đến căn nhà số GPE-X, bà M. yêu cầu bà T. có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền góp vốn bằng 50% giá trị căn nhà, tương đương 4.500.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa, bà M. lại thay đổi yêu cầu, yêu cầu Hội đồng xét xử xác nhận cho bà được quyền sở hữu, quyền sử dụng 50% giá trị căn nhà và được quyền liên hệ chủ đầu tư, cơ quan có thẩm quyền thực hiện đứng tên chung với bà T. đối với căn nhà trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

- Liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023 ký kết giữa bà T. với ông K., trước đây bà M. yêu cầu hủy nhưng tại phiên tòa hôm nay bà M. lại thay đổi yêu cầu thành tuyên hai hợp đồng trên vô hiệu. Ông K. đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này, vì như ông đã trình bày ở trên, hai hợp đồng này đã được công chứng xác nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định nên hai hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, bà M. yêu cầu tuyên vô hiệu là không có cơ sở. Liên quan đến những nội dung Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như đại diện Viện kiểm sát hỏi về vấn đề có yêu cầu giải quyết hậu quả và yêu cầu bồi thường về chênh lệch giá trong trường hợp hợp đồng vô hiệu không, ông xác

nhận trong trường hợp Hội đồng xét xử xét vô hiệu hai hợp đồng trên, thì ông K. yêu cầu giải quyết hậu quả hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như nội dung giải thích của Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát. Ông K. không yêu cầu giải quyết về bồi thường chênh lệch giá.

3.2 Ông Trần Quang H. trình bày tại Bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án như sau: Ông là chồng của bà Đỗ Thị Tuyết M., ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà M. và không có ý kiến hay yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M..

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Quang H. trình bày: Ông là chồng của bà Đỗ Thị Tuyết M., liên quan đến số tiền mà bà M. góp mua nhà với bà T., đây là số tiền hai vợ chồng ông H. vay mượn của bà con, vay của ngân hàng. Trong suốt thời gian qua, hai vợ chồng phải gồng gánh tiền lãi, thật sự rất khó khăn. Hai vợ chồng cũng đã nhiều lần đề nghị và mong muốn ông K. hòa giải, cùng tìm cách bán lại căn nhà trên để cùng giải quyết hậu quả do bà T. để lại nhưng ông K. không đồng ý, đòi hỏi nhiều thứ vô lý. Ông hoàn toàn thống nhất với yêu cầu cũng như lời trình bày của bà M. tại phiên tòa, ông mong Hội đồng xét xử giải quyết nhanh, có giải pháp để hai vợ chồng chấm dứt các khoản nợ liên quan đến căn nhà cũng như đến vụ án.

3.3. Bà Hoàng Thị N. trình bày tại Bản tự khai như sau: Bà là vợ của ông Nguyễn Quang K.. Căn nhà số GPE-X, là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà biết ông K. thực hiện việc mua căn nhà trên với bà T. nhưng bà đồng ý để cho ông K. đứng tên một mình, nên bà không tham gia ký các giấy tờ. Bà thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông K. trong vụ án, đồng thời bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên.

3.4. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova trình bày tại Văn bản ý kiến như sau: Công ty là đơn vị bao tiêu sản phẩm của Dự án Khu nhà ở Long Thạnh Mỹ tại phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức. Ngày 08/04/2022, Công ty và bà Nguyễn Hoàng T. ký Hợp đồng đặt cọc số GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT (Hợp đồng) với mục đích đảm bảo cho bà T. được ký kết tài liệu giao dịch bất động sản và sở hữu được căn nhà liên kế có Mã số bất động sản là GPE-X, Lô E, Số thứ tự 8 thuộc Dự Án. Giá bán căn nhà số GPE-X được quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục 2 của Hợp đồng là 3.200.167.193 (Ba tỷ hai trăm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm chín mươi ba) đồng. Công ty và bà T. thỏa thuận về việc bà T. sẽ đặt cọc cho Công ty một khoản tiền quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục 2 để đảm bảo việc ký kết tài liệu giao dịch bất động sản là 3.168.165.521 (Ba tỷ một trăm sáu mươi tám triệu một trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm hai mươi mốt) đồng đặt cọc Đợt 1. Bà T. đã thực hiện chuyển cho Công ty số tiền nêu trên vào ngày 07/4/2022, số tiền cọc Đợt 2 là 32.001.672 (Ba mươi hai triệu lẻ một nghìn sáu trăm bảy mươi hai) đồng hiện bà T. chưa đóng. Công ty đã thực hiện bàn giao căn nhà số GPE-X cho bà T. vào ngày 20/4/2022. Căn nhà số GPE-X chưa ký Hợp đồng mua bán và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

3.5. Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có bà Trương Lý Tình là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Vào ngày 29/6/2023, theo đề nghị của bà Nguyễn Hoàng T. và ông Nguyễn Quang K., yêu cầu Văn phòng công chứng Bình Thạnh chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 10*** ngày 29/6/2023 và Hợp đồng đặt cọc số 10*** ngày 29/6/2023 liên quan mã bất động sản GPE-X, Lô E, số thứ tự 8, loại bất động sản nhà liên kế thuộc Dự án khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện các công việc ủy quyền và để đảm bảo cho quyền được nhận chuyển nhượng bất động sản nêu trên.

Các bên đương sự đều biết rằng tài sản nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long, khi thực hiện các công việc được ủy quyền phải được sự đồng ý của Ngân hàng. Sau khi yêu cầu các bên cung cấp hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đầy đủ theo quy định, Công chứng viên đã tiến hành thụ lý và soạn thảo hợp đồng với nội dung mà các bên đương sự đã thỏa thuận. Nội dung yêu cầu của hợp đồng ủy quyền không trái pháp luật, không bị pháp luật nghiêm cấm, không trái đạo đức xã hội. Hai bên đương sự thống nhất, đồng ý và tự nguyện ký kết với những điều khoản thể hiện trong hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc này. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến văn bản, giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật. Các bên yêu cầu công chứng đã tự đọc lại, hiểu rõ Hợp đồng và tự nguyện ký kết. Khi chứng nhận hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định. Chúng tôi đã làm đúng và tuân thủ theo các quy định của pháp luật, do vậy việc tranh chấp đề nghị các bên đương sự tự giải quyết, chấp hành theo phán quyết của Tòa án, quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1255/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đỗ Thị Tuyết M..

1.1. Buộc bị đơn - bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 ký kết giữa bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T.. Bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T. cùng có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, Chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng đặt cọc số GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT ngày 08/4/2022 ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova và bà Nguyễn Hoàng T.. Khi có đủ các điều kiện theo quy định, bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T. cùng có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, Chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo như: Xác nhận, ký kết hợp đồng mua bán; nhận hoặc nộp các khoản tiền, phí, lệ phí liên quan (nếu có); thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở... để cùng đứng tên trên hợp đồng mua bán/đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số ** Đường **, mã căn nhà GPE-X, thuộc Dự án khu nhà ở Long Thanh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bà Đỗ Thị Tuyết M. hoặc bà Nguyễn Hoàng T. không cùng nhau hợp tác thực hiện các quyền, nghĩa vụ nêu trên thì bà Đỗ Thị Tuyết M. hoặc bà Nguyễn Hoàng T. được quyền tự mình liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để thực hiện các thủ tục pháp lý như đã nêu trên.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10***, quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 10***, quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Hoàng T. và ông Nguyễn Quang K. do Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cùng ngày 29/6/2023 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quang K., bà Hoàng Thị N., ông Nguyễn Trần Anh T., ông Nguyễn Quang T. cùng những người khác (nếu có) đang trực tiếp cư trú trên căn nhà và đất tại địa chỉ số ** Đường **, mã căn nhà GPE-X, thuộc Dự án khu nhà ở Long Thanh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) phải giao trả lại căn nhà nêu trên cho bà Đỗ Thị Tuyết M. quản lý.

Buộc bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang K. số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

1.3. Buộc bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M. tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 3.470.045.479 (Ba tỷ bốn trăm bảy mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, (trong đó, nợ gốc là 2.470.000.000 đồng, tiền lãi là 1.000.045.479 đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Hoàng T. còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả kể từ ngày sau ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2025) theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận (1,5%/tháng) cho đến khi trả hết nợ.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Hoàng T. phải chịu án phí sơ thẩm số tiền: 216.700.909 đồng (Hai trăm mười sáu triệu bảy trăm nghìn chín trăm lẻ chín) đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Tuyết M. tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp gồm: Số tiền 56.250.000 (Năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng

theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0000391 ngày 01/11/2023; số tiền 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0000726 ngày 17/11/2023; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027248, số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027249, số tiền 9.829.625 (Chín triệu tám trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027250 cùng ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 10/10/2025, ông Nguyễn Quang K. nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang K. không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Hà – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quang K. trình bày:*

Yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tuyết M. là không có căn cứ và không hợp pháp, bởi lẽ: Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 giữa bà M. với bà T. ghi giá mua nhà là 9.000.000.000 đồng, mỗi bên góp 50% là 4.500.000.000 đồng nhưng giá trị thật căn nhà mà bà T. đặt cọc mua của Công ty Nova là 3.200.167.193 đồng, bà M. cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác đối với số tiền phát sinh thêm. Việc bà M. chuyển cho bà T. số tiền 4.450.000.000 đồng cũng không ghi rõ nội dung chuyển tiền là để góp tiền mua căn nhà mã GPE-X, cũng không chứng minh được bà T. mà nguyên đơn chuyển tiền có phải là bị đơn trong vụ án này hay không. Bà T. không xuất hiện trong suốt quá trình tố tụng, nên không thể xác thực được lời khai của bà M..

Giao dịch mua bán căn nhà mã GPE-X giữa bà T. với ông K. là hoàn toàn hợp pháp, cụ thể: Bà T. đã lập văn bản ủy quyền và hợp đồng đặt cọc hợp pháp cho ông K., việc mua bán giữa hai bên được sự đồng ý của Công ty Nova và ngân hàng cho giải chấp tài sản, ông K. đã giao đủ số tiền mua nhà 7.000.000.000 đồng cho bà T.; Bà T. ký bán nhà cho ông K. là phù hợp với quyền của bà T. ghi trong hợp đồng hợp tác, giao dịch ủy quyền giữa bà T. với ông K. che giấu bản chất giao dịch thật là mua bán/chuyển nhượng căn nhà mã GPE-X, là không trái với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm cho rằng giao dịch giữa ông K. và bà T. vô hiệu, là không có căn cứ, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

Bản án sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ. Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đưa ra đều không có căn cứ, mâu thuẫn, chưa được xác minh, kiểm tra làm rõ nên chưa có đủ cơ sở để xác thực có đúng hay không, nhưng bản án sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K..

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ, như: Không đối chất làm rõ lời khai của bà M. về số tiền góp vốn với bà T. để mua nhà, vì theo hợp đồng đặt cọc giữa bà T. với Công ty Nova thì căn nhà có giá trị 3.200.000.000 đồng. Chưa thu thập các tài liệu hợp pháp về việc bà M. chuyển tiền cho bà T. góp vốn để mua căn nhà GPE-X với đúng giá đặt cọc là 3.200.000.000 đồng, chưa xác minh tại ngân hàng để làm rõ các bản sao kê bà M. chuyển tiền cho người tên Thanh có trùng với thông tin nhân thân của bị đơn hay không. Vì vậy, bà đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm để làm rõ các tình tiết khách quan của vụ án.

** Người kháng cáo là ông Nguyễn Quang K. (có ông Nguyễn Ngọc D. đại diện) trình bày:*

Ông Nguyễn Quang K. kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với: Hợp đồng hợp tác giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Hoàng T. liên quan đến nhà đất có Mã căn là GPE-X, thuộc Dự án khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu về Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Hoàng T. với ông Nguyễn Quang K.. Các yêu cầu của nguyên đơn về số tiền vay và lãi suất, ông Nguyễn Quang K. không kháng cáo.

Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nói trên, ông Nguyễn Quang K. yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.:

- Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và lời khai nguyên đơn có mâu thuẫn, theo Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 giữa bà M. với bà T. thì giá mua nhà là 9.000.000.000 đồng, mỗi người góp 50% tương đương 4.500.000.000 đồng. Nhưng Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa bà T. với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, thì giá nhà là 3.200.167.193 đồng và đã thanh toán 3.168.165.521 đồng, số tiền Đợt 2 chưa thanh toán là 32.001.672 đồng. Cấp sơ thẩm không đối chất giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Hoàng T. để làm rõ các nội dung nói trên, các tài liệu chứng cứ nguyên đơn xuất trình cũng chưa được xác minh làm rõ, nhưng vẫn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Các bản sao kê giao dịch tại Ngân hàng giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Hoàng T. không xác định được người nhận tiền, không ghi rõ nội dung bà M. chuyển tiền cho bà T. là nhằm thực hiện hợp đồng hợp tác mua căn nhà có Mã căn là GPE-X.

Bà T. là người mua căn nhà này từ Công ty Nova, nên có toàn quyền quyết định đối với căn nhà này. Bà T. đã bán nhà này cho ông K., do nhà chưa ký hợp đồng mua bán với Công ty Nova và chưa có giấy chứng nhận, nên bà T. và ông K. thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc cùng ngày 29/6/2023. Giá mua bán theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 ghi 3.000.000.000 đồng và đặt cọc 1.500.000.000 đồng, nhưng giá mua bán thực tế là 7.000.000.000 đồng.

Ông K. đã giao đủ 7.000.000.000 đồng cho bà T. bằng hình thức đi cùng bà T. đến Ngân hàng TMCP Tiên Phong để nộp tiền giải chấp tài sản bảo đảm, số tiền còn lại giao bằng tiền mặt cho bà T.. Sau khi thanh toán khoản vay, Ngân hàng TMCP Tiên Phong có giao cho ông (với tư cách đại diện theo ủy quyền của bà T.) bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 và Biên bản bàn giao sản phẩm ngày 20/4/2022 giữa Công ty Nova với bà T., thông báo giải chấp và đơn xóa thế chấp theo “Biên bản bàn giao và hoàn trả TSBĐ” ngày 17/7/2023. Bà T. có lập Giấy biên nhận tiền ngày 14/8/2023 cho ông K. nhưng bản chính hiện nay ông K. chưa tìm thấy.

Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova bán nhà thô cho bà T., nhưng khi bà T. bán nhà cho ông K. thì nhà đã hoàn thiện xong. Ông K. dọn vào nhà ở từ khoảng tháng 7/2023 đến nay, không có biên bản giao nhận nhà giữa bà T. với ông K.. Hiện nay, ông K. cùng vợ là bà Hoàng Thị N., ông Nguyễn Quang T. và ông Nguyễn Trần Anh T. đang cư trú tại nhà. Số nhà **, Đường ** (có mã căn GPE-X), là do Công ty Nova gán số nhà, nên ông K. không có quyết định cấp số nhà để cung cấp.

** Nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M. trình bày:* Bà không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang K.. Ngày 14/02/2022, bà ký Hợp đồng hợp tác với bà Nguyễn Hoàng T. để mua căn nhà có mã căn GPE-X của Công ty Nova với giá 9.000.000.000 đồng, mỗi người góp 50% là 4.500.000.000 đồng. Giá mua này bao gồm số tiền thanh toán cho chủ cũ là bà Bùi Thị Thu H. 6.800.000.000 đồng (gồm số tiền bà H. trả cho Công ty Nova + chênh lệch giá) và tiền hoàn thiện nhà khoảng 2.200.000.000 đồng, bà Nguyễn Hoàng T. có nhắn tin xác nhận nội dung này với nguyên đơn. Bà không biết địa chỉ của bà Bùi Thị Thu H. để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi mua, Công ty Nova làm lại hợp đồng bán nhà trực tiếp cho bà T., đồng thời xác nhận đã nhận của bà T. số tiền 3.168.165.521 đồng trong tổng số tiền theo hợp đồng gốc ban đầu là 3.200.167.193 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán cho Công ty Nova là 32.001.672 đồng. Theo thỏa thuận giữa bà với bà Nguyễn Hoàng T., thì bà T. đứng tên trên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán và giấy chứng nhận. Hiện nay, giữa bà T. và Công ty Nova mới ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng mua bán nhà.

Bà với bà T. là bạn học thời cấp hai, hai gia đình chơi thân với nhau nên bà tin tưởng giao toàn bộ phần hoàn thiện nhà cho bà T. thực hiện, bà chỉ chuyển tiền theo yêu cầu của bà T.. Khi Công ty Nova giao nhà và sau khi bà T. hoàn thiện nhà xong, bà T. đều gọi điện thông báo cho bà đến xem nhà. Tổng số tiền hợp tác mua nhà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng là 9.000.000.000 đồng, bà đã chuyển khoản cho bà T. gần 50% là 4.450.000.000 đồng, các bản sao kê chuyển khoản bà đã nộp cho Tòa án. Khoảng tháng 10 năm 2023, bà phát hiện ông K. đang ở trong căn nhà này, ông K. nói cho bà biết ông mua nhà của bà T.. Ông K. cho rằng đã mua nhà của bà T. với giá 7.000.000.000 đồng nhưng ông K. không cung cấp được bản chính biên nhận giao tiền. Vì vậy, bà đề nghị không giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến số tiền 7.000.000.000

đồng mà ông K. đã khai, các nội dung khác của bản án dân sự sơ thẩm, bà đề nghị giữ nguyên.

* Ông Trần Quang H. - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông là chồng của bà Đỗ Thị Tuyết M., ông có cùng ý kiến với bà M. và không trình bày thêm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Quang K. thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang K., sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến quyền sở hữu căn nhà và tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc. Bản chất vụ án là tranh chấp hợp đồng hợp tác, góp vốn và vay tài sản, không phải tranh chấp quyền sở hữu bất động sản. Ông Nguyễn Quang K. tham gia giao dịch thông qua hợp đồng được công chứng hợp pháp, đã thanh toán tiền, đã nhận bàn giao tài sản nên ông K. là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự được pháp luật bảo vệ. Đối với yêu cầu trả nợ vay, bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, không có kháng cáo và kháng nghị, nên giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng.

[1.1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1255/2025/DS-ST. Ngày 10/10/2025, ông Nguyễn Quang K. (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông K. nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Trần Quang H. ủy quyền cho bà Đỗ Thị Tuyết M. đại diện, ông Nguyễn Quang K. ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc D. đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng bà Nguyễn Hoàng T. vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt, không nộp bản khai và không cung cấp chứng cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, ông Nguyễn Quang T. và bà Hoàng Thị N. có đơn xin vắng mặt; Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và ông

Nguyễn Trần Anh T. đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Việc cung cấp và thu thập tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm.

[1.3.1] Nguyên đơn cung cấp: Bản chính Bản tự khai ngày 22/01/2026, đơn đề nghị giám định ngày 04/02/2026 và Vi bằng số 256/2026/VB-TPLTĐ ngày 15/5/226 của Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đức; Bản sao kê tài khoản số ***** của bà Đỗ Thị Tuyết M. tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam lập ngày 16/10/2023.

Bản phô tô (có đối chiếu bản chính) Văn bản xác nhận giấy xác nhận thông tin giao dịch của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thủ Đức lập ngày 15/4/2025. Các bản phô tô màu thông tin giao dịch chuyển khoản giữa bà Nguyễn Hoàng T. với Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Nova và giữa bà T. với bà Bùi Thị Thu H., tin nhắn qua ứng dụng Zalo giữa bà M. với bà T..

[1.3.2] Ông Nguyễn Quang K. cung cấp:

Các bản chính: Thông báo về việc chấm dứt ủy quyền với ông Lê Quang L., Giấy ủy quyền lập ngày 10/11/2025 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy giữa ông Nguyễn Quang K. với ông Nguyễn Ngọc D., đơn đề nghị giám định đề ngày 21/01/2026, bản giải trình ngày 04/02/2026, đơn trình bày chi tiết nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quang K. đề ngày 12/01/2026, bản tự khai bổ sung ngày 16/4/2026 của ông Nguyễn Ngọc D., đơn trình bày quan điểm ngày 15/5/2026 của Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Hà. Bản sao. Bản sao Biên bản bàn giao và hoàn trả tài sản bảo đảm ngày 17/7/2023 của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long.

[1.3.3] Tòa án ban hành và thu thập: Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1930/2026/QĐ-CCTLCC ngày 04/02/2026, Quyết định trưng cầu giám định số 463/2026/QĐ-TCGD ngày 26/02/2026, Kết luận giám định số 5356/KL-KTHS ngày 19/3/2026 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang K. (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét “Hợp đồng hợp tác” ngày 14/02/2022 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M. với bà Nguyễn Hoàng T., nhận thấy:

[2.1.1] Ngày 14/02/2022, bà Đỗ Thị Tuyết M. với bà Nguyễn Hoàng T. có ký “Hợp đồng hợp tác” (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực). Theo đó, bà Đỗ Thị Tuyết M. (bên A) với bà Nguyễn Hoàng T. (bên B) cùng góp tiền đầu tư để nhận chuyển nhượng căn nhà số ** Đường **, mã căn GPE-X, thuộc dự án Khu nhà ở Long Thạnh Mỹ (Golf Park), phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà mã số

GPE-X) với vốn đầu tư dự kiến tạm tính là 9.000.000.000 đồng, chưa bao gồm các loại thuế, phí, các chi phí liên quan. Trong đó, giá mua phần nhà thô dự kiến là 6.900.000.000 đồng và phần hoàn thiện nội thất dự kiến là tạm tính là 2.100.000.000 đồng. Bên A và bên B mỗi bên góp 50% tổng vốn đầu tư tạm tính, tương đương với số tiền 4.500.000.000 đồng.

Tại Điều 2 của hợp đồng thỏa thuận: *“Hai bên cùng cùng thỏa thuận bên B đứng tên trên hợp đồng mua bán/ hợp đồng cọc/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất nêu trên. Bên B có trách nhiệm bảo quản tài sản, tìm kiếm khách hàng và chuyển nhượng khi đạt được giá bán mong muốn của cả 2 bên và hai bên thống nhất đồng ý bán.*

Các khoản thuế, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước liên quan đến việc góp vốn đầu tư để nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên do hai bên cùng chịu trách nhiệm trả và được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ nhà và đất nêu trên sau khi đã trừ các khoản thuế, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và chi phí liên quan sẽ được chia theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ góp vốn tại Điều 1”.

Căn cứ vào Kết luận giám định số 5356/KL-KTHS ngày 19/3/2026 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, thì chữ ký, chữ viết trong “Hợp đồng hợp tác” ngày 14/02/2022 là chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Hoàng T. – bị đơn trong vụ án.

Xét, tại thời điểm ký kết Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, bà M. và bà T. có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch, hợp đồng được lập thành văn bản, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định tại các điều 504 và 505 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên có đủ các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên kể từ ngày ký kết.

Bị đơn bà Nguyễn Hoàng T. đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập, để xem xét giải quyết đối với hợp đồng hợp tác này.

[2.1.2] Thực hiện hợp đồng.

Căn cứ bản sao kê tài khoản số ***** của bà Đỗ Thị Tuyết M. tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng Vietcombank), thì cùng ngày ký Hợp đồng hợp tác 14/02/2022, bà M. chuyển khoản đến tài khoản của bà T. số ***** tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (sau đây viết tắt là Ngân hàng MB) 03 lần với tổng số tiền 500.000.000 đồng, với nội dung: Mai góp vốn lần 1, Mai góp vốn lần 2 và Mai góp vốn lần 3.

Ngày 04/03/2022, bà Đỗ Thị Tuyết M. tiếp tục chuyển khoản cho bà Nguyễn Hoàng T. 10 lần với tổng số tiền chuyển khoản là: 3.950.000.000 đồng, với nội dung chuyển tiền là: Góp Thanh lần 1, lần lượt đến lần 10.

Tổng số tiền mà bà M. chuyển khoản cho bà T. theo các chứng cứ nói trên là: 4.450.000.000 đồng. Căn cứ Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, thì bà M. phải góp 50% giá trị căn nhà mã GPE-X tương đương với số tiền 4.500.000.000 đồng. Số tiền bà M. đã góp là 4.450.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2022, bà Nguyễn Hoàng T. ký Hợp đồng đặt cọc số: GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT và 04 bản Phụ lục hợp đồng với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova (sau đây viết tắt là Công ty Nova). Theo đó, bà T. đặt cọc cho Công ty Nova số tiền đợt 1 là 3.168.165.521 đồng để đảm bảo cho việc bà T. được ký kết tài liệu giao dịch bất động sản và sở hữu căn nhà mã số GPE-X với giá 3.200.167.193 đồng.

Theo văn bản trình bày của Công ty Nova lập và gửi cho Tòa án ngày 15/7/2024, thì: Bà Nguyễn Hoàng T. đã chuyển khoản cho Công ty Nova tiền đặt cọc đợt 1 là 3.168.165.521 đồng, số tiền đợt 2 bà T. chưa thanh toán là 32.001.672 đồng. Công ty Nova đã bàn giao nhà cho bà T. vào ngày 20/4/2022, hai bên chưa ký hợp đồng mua bán và căn nhà mã số GPE-X cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Như vậy, việc bà M. hợp tác với bà T. để mua căn nhà mã số GPE-X là có thật. Tổng số tiền mua nhà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng là 9.000.000.000 đồng, nhưng số tiền chưa thanh toán cho Công ty Nova là 32.001.672 đồng. Lời khai của các đương sự có mặt cùng xác định Công ty Nova bán nhà thô, bà T. là người đã hoàn thiện căn nhà này. Quá trình giải quyết vụ án, ông K. cũng xác nhận ông vào ở sau khi nhà đã được hoàn thiện. Vì vậy, sau khi trừ số tiền còn thiếu của Công ty Nova là 32.001.672 đồng, thì số tiền còn lại mà hai bên đã góp theo thỏa thuận tại hợp đồng là: 9.000.000.000 đồng - 32.001.672 đồng = 8.967.998.328 đồng. Bà M. đã góp số tiền 4.450.000.000 đồng trong tổng số tiền mua nhà hai bên đã góp là 8.967.998.328 đồng, tương đương 49,6208% giá trị nhà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, thì: Thời hạn hợp đồng là 12 tháng hoặc có thể kéo dài hơn 12 tháng cho tới khi bán được nhà và hai bên hoàn thành việc hòa vốn ban đầu và chia lợi nhuận hoặc lỗ (nếu có). Đến nay, đã hết thời hạn 12 tháng nhưng căn nhà nói trên chưa được chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và cũng chưa chuyển nhượng hợp pháp cho bên thứ ba, nên hai bên chưa hoàn thành việc hòa vốn ban đầu và chia lợi nhuận hoặc lỗ (nếu có). Bà M. đã bằng nhiều cách liên lạc yêu cầu bà T. thực hiện thỏa thuận, nhưng bà T. tránh mặt, cất mọi thông tin liên lạc và rời khỏi nơi cư trú mà không thông báo cho chính quyền địa phương cũng như bên có quyền là bà M. được biết địa chỉ nơi chuyển đến. Sau khi nhận nhà, bà T. đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thủ Đức để vay tiền, sau đó giải chấp và ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 với ông Nguyễn Quang K..

Điều này đã vi phạm thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng hợp tác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M..

Hiện nay, nhà đất vẫn chưa ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, bên đặt cọc là bà T. chưa thanh toán hết tiền cho Công ty Nova, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vì vậy, bà M. khởi kiện yêu cầu bà T. tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, bà M. được quyền liên hệ với Công ty Nova, chủ đầu tư và các cơ quan chức năng để tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý còn lại đối với căn nhà mã số GPE-X cho đến khi được cấp giấy chứng nhận, là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không xác định tỷ lệ góp vốn bà M. đã thực hiện là 4.450.000.000 đồng trong tổng số tiền mua nhà hai bên đã góp là 8.967.998.328 đồng, tương đương 49,6208% giá trị nhà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác, là có thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này và xác định tỷ lệ vốn góp mà bà M. đã thực hiện theo nội dung nói trên.

Tại cấp sơ thẩm, bà M. yêu cầu Tòa án xác định bà được quyền sở hữu, sử dụng 50% giá trị căn nhà mã số GPE-X chung với bà T.. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà M. có chuyển cho bà T. số tiền 4.450.000.000 đồng để góp vốn cùng bà T. mua căn nhà mã số GPE-X với giá 9.000.000.000 đồng, nhưng không giải quyết yêu cầu nói trên của bà M., là có thiếu sót. Tuy nhiên, nguyên đơn không kháng cáo và Viện kiểm sát các cấp không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà M. trình bày rằng, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 và yêu cầu xác định tỷ lệ góp vốn của bà trong tổng số tiền hai bên thỏa thuận tại hợp đồng. Như vậy, quan hệ pháp luật vẫn là tranh chấp hợp đồng hợp tác, không phải tranh chấp quyền sở hữu nhà như đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2] Xét ý kiến của ông Nguyễn Quang K., cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình mâu thuẫn với lời khai của nguyên đơn nhưng chưa được đối chất làm rõ, các bản sao kê giao dịch ngân hàng giữa bà M. với bà T. không xác định được người nhận tiền, không ghi rõ nội dung bà M. chuyển tiền cho bà T. là để mua căn nhà mã GPE-X. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Theo kết quả xác minh của cơ quan Công an, thì bà Nguyễn Hoàng T. có đăng ký thường trú tại địa chỉ căn hộ F15.05 Chung cư Carilon, số 1 Trần Văn Danh, Phường 13, quận Tân Bình (nay là phường Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh, hiện không thực tế cư trú tại địa chỉ trên. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T., đồng thời triệu tập bà T. tham gia tố tụng trong vụ án nhưng bà T. vắng mặt không có lý do, không có bản trình bày lời khai và không cung cấp chứng cứ. Vì vậy, việc ông Nguyễn Quang K. đề nghị đối chất giữa bà T. với bà M., là không thể thực hiện được.

Tuy nhiên, theo lời khai của nguyên đơn thì: Giá mua nhà thô khoảng từ 6.800.000.000 đồng đến 6.900.000.000 đồng, số tiền này bao gồm cả tiền người mua trước đó đặt cọc cho Công ty Nova và chênh lệch giá khi người này bán lại cho bà T.. Số tiền còn lại là để hoàn thiện công trình, nên tổng giá trị nhà tạm tính là 9.000.000.000 đồng. Sau khi mua lại từ chủ trước, thì bà T. được Công ty Nova chuyển tên trong hợp đồng từ chủ trước sang cho bà T., nên hợp đồng đặt cọc giữa bà T. với Công ty Nova cũng ghi theo giá ban đầu là 3.200.167.193 đồng. Công ty Nova giao nhà thô cho bà T.. Xét lời khai nói trên của nguyên đơn, phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, theo đó hai bên thỏa thuận giá vốn đầu tư dự kiến tạm tính là 9.000.000.000 đồng, trong đó giá mua phần nhà thô dự kiến là 6.900.000.000 đồng và phần hoàn thiện nội thất dự kiến tạm tính là 2.100.000.000 đồng.

Mặt khác, theo tài liệu bà M. cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, trong đó có các tin nhắn giữa bà M. với bà T. trên ứng dụng Zalo (tại cấp phúc thẩm đã được bà M. lập Vi bằng), cũng thể hiện việc bà T. xác nhận giá mua thực tế nhà thô mà bà T. đã trả cho bà H. (chủ cũ) là 6.800.000.000 đồng, bà T. là người hoàn thiện nội thất của căn nhà. Bà M. cung cấp cho Tòa án các văn bản ghi thông tin giao dịch chuyển khoản giữa bà T. với người có tên là Bùi Thị Thu H., mặc dù các văn bản này là bản phô tô, không phải là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ và tình tiết khách quan của vụ án. Lời khai của ông K., cũng xác nhận khi ông vào ở thì căn nhà mã GPE-X đã hoàn thiện.

Như vậy, chênh lệch giá trị căn nhà mã GPE-X trong hợp đồng đặt cọc giữa bà T. với Công ty Nova và giá trị thực tế khi bà T. mua lại, đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022. Đồng thời, bà T. cũng thông báo cho bà M. thông qua nội dung các tin nhắn qua ứng dụng Zalo. Vì vậy, việc đối chất giữa bà M. với bà T. để xác định giá trị chênh lệch như người kháng cáo trình bày, là không cần thiết. Hơn nữa, giao dịch hợp tác mua căn nhà mã GPE-X và nội dung chuyển tiền giữa bà M. với bà T., là quyền và nghĩa vụ giữa hai bên trong hợp đồng, bà T. đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cũng như bản án sơ thẩm, nhưng bà T. không kháng cáo.

[2.2.2] Về số tài khoản và người nhận chuyển khoản số tiền 4.450.000.000 đồng của bà M.: Căn cứ Văn bản xác nhận của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thủ Đức lập ngày 15/4/2025, thì bà Đỗ Thị Tuyết M. sử dụng tài khoản số 05499643301 của bà tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong để chuyển khoản qua tài khoản số: ***** của bà Nguyễn Hoàng T. tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Số tài khoản ***** nói trên, cũng được bà T. gửi cho bà M. qua tin nhắn trên ứng dụng zalo vào ngày 14/02/2022. Ngay sau khi ký Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 và thông tin về tài khoản nhận tiền của bà T., bà M. đã chuyển khoản cho bà T. 03 lần với tổng số tiền 500.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản: “Mai góp vốn lần 1”, “Mai góp vốn lần 2” và “Mai góp vốn lần 3”.

Ngày 04/03/2022, bà Đỗ Thị Tuyết M. tiếp tục chuyển khoản cho bà Nguyễn Hoàng T. 10 lần vào tài khoản nói trên của bà T. với tổng số tiền chuyển khoản là: 3.950.000.000 đồng, cùng nội dung chuyển tiền là: Góp Thanh lần 1, lần lượt đến lần 10. Xét, mặc dù thông tin chuyển khoản nói trên không ghi nội dung bà M. góp vốn để mua căn nhà GPE-X với bà T., nhưng nội dung chuyển khoản góp vốn và thời gian chuyển khoản phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, phù hợp với các tin nhắn xác nhận của bà T. đối với bà M.. Vì vậy, kháng cáo của ông K. cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ người nhận chuyển khoản số tiền 4.450.000.000 đồng của bà M. có phải là bị đơn trong vụ án hay không và mục đích chuyển tiền, là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền lập cùng ngày 29/6/2023 giữa bà Nguyễn Hoàng T. với ông Nguyễn Quang K..

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quang K. có lời khai xác nhận, ông mua căn nhà mã GPE-X nói trên của bà T. và đã thực hiện xong hợp đồng, nhưng do bà T. chưa ký hợp đồng mua bán với Công ty Nova, nhà này chưa có giấy chứng nhận nên hai bên ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023. Như vậy, bà T. ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền cho ông K., là nhằm che giấu việc mua bán, chuyển nhượng căn nhà mã GPE-X giữa hai bên, trong khi đó bà T. chưa ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Nova, căn nhà này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023, thì bà T. bán cho ông K. căn nhà mã GPE-X với giá 3.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ông K. xác nhận, giá ghi trong hợp đồng không phải là số tiền thực tế hai bên chuyển nhượng, ông cũng không giao số tiền ghi trong hợp đồng cho bà T. mà thực tế giá mua bán là 7.000.000.000 đồng; Ông đã trả hết số tiền này cho bà T. theo Giấy biên nhận tiền ngày 14/8/2023, bà T. đã giao nhà cho ông sử dụng. Như vậy, giá nhà ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023 cũng không đúng với giá thực tế bà T. chuyển nhượng cho ông K., nên hợp đồng đặt cọc giữa ông K. với bà T. có sự giả cách về giá.

Ngoài ra, theo Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, thì bên B là bà T. “có trách nhiệm bảo quản tài sản, tìm kiếm khách hàng và chuyển nhượng khi đạt được giá bán mong muốn của cả hai bên và hai bên thống nhất đồng ý bán”. Thực tế, bà T. đã bán căn nhà mã GPE-X cho ông K. với giá như ông K. khai 7.000.000.000 đồng, là thấp hơn nhiều so với giá mua hai bên thỏa thuận dự kiến tại hợp đồng hợp tác và không được sự đồng ý của bà M.. Hơn nữa, thời hạn đặt cọc theo hợp đồng giữa bà T. với ông K. là 01 năm kể từ ngày đặt cọc, đến nay thời hạn của hợp đồng đã hết. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền 29/6/2023 giữa bà T. với ông K. vô hiệu, là phù hợp quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo lời khai của ông K., thì bà T. đã giao căn nhà mã GPE-X cho ông K.,

nhưng ông K. không cung cấp được biên bản giao nhà. Căn cứ kết quả xác minh của Công an và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, thì hiện nay vợ chồng ông K., bà N., ông T. và ông T. đang cư trú tại căn nhà nói trên. Vì vậy, vợ chồng ông K., bà N., ông T. và ông T. cùng những người đang cư trú trong căn nhà nói trên phải có nghĩa vụ giao trả nhà cho bà T.. Tuy nhiên, bà M. là người đã góp gần 50% số tiền mua căn nhà mã GPE-X, hợp đồng hợp tác giữa hai bên có hiệu lực nhưng hiện nay bà M. không thể liên lạc với bà T., nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với công ty Nova. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M., bảo vệ lẽ công bằng của các bên trong giao dịch, thì việc bà M. yêu cầu các đương sự nói trên giao căn nhà mã GPE-X cho bà M. quản lý, là phù hợp.

Về số tiền mà ông K. đã giao cho bà T.: Ông K. cho rằng, ông đi cùng bà T. đến Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Cửu Long, ông nộp tiền cho ngân hàng này để bà T. giải chấp tài sản bảo đảm là căn nhà mã GPE-X, nhưng ông K. không cung cấp được chứng cứ nộp tiền như lời khai của ông. Về Giấy biên nhận tiền ngày 14/8/2023, mặc dù ông K. không cung cấp được bản chính văn bản này, nhưng suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không có đương sự nào có ý kiến phản đối với khai này của ông K.. Bà T. là người phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông K. số tiền 7.000.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm, nhưng bà T. không kháng cáo. Hơn nữa trên thực tế, bà T. có ủy quyền cho ông K. thực hiện hầu hết các quyền của bên đặt cọc với Công ty Nova theo hợp đồng, ông K. cũng là người đang sử dụng nhà. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà T. phải trả cho ông K. số tiền 7.000.000.000 đồng, là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Ông K. và các đương sự khác không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông K. cũng không kháng cáo về nội dung này, nên không xét.

[2.4] Các nội dung của bản án sơ thẩm tuyên về hợp đồng vay giữa bà M. với bà T., các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Chi phí tố tụng.

Các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân các cấp không kháng nghị, nên không xem xét.

Tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, ông Nguyễn Quang K. yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Hoàng T. trên các văn bản sau đây: Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, Hợp đồng cho vay tiền ngày 24/4/2022 (số tiền vay: 1.630.000.000 đồng) và Hợp đồng cho vay tiền ngày 24/4/2022 (số tiền vay: 1.000.000.000 đồng) giữa bà Đỗ Thị Tuyết M. với bà Nguyễn Hoàng T..

Căn cứ Kết luận giám định số: 5356/KL-KTHS ngày 19/3/2026 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, thì chữ ký, chữ viết trên các tài liệu giám định nói trên, là của bà Nguyễn Hoàng T. (bị đơn trong vụ án). Vì vậy, ông Nguyễn Quang K. phải nộp chi phí giám định là: 5.000.000 đồng. Ông K. đã nộp đủ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm.

[4.1] Nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M. không phải nộp. Hoàn trả cho bà M. tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.1] Bị đơn bà Nguyễn Hoàng T. phải nộp: Án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác được chấp nhận; Án phí có giá ngạch tính trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận (3.470.045.479 đồng), án phí là: 72.000.000 đồng + (2% x 1.470.045.479 đồng) = 101.400.909 đồng; Án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Quang K. (7.000.000.000 đồng), án phí là: 112.000.000 + (0,1% x 3.000.000.000 đồng) = 115.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí mà bà Nguyễn Hoàng T. phải nộp là: 216.700.909 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nên ông Nguyễn Quang K. không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang K. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà ông K. đã nộp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang K., sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc: Tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 29/6/2022 vô hiệu. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là không phù hợp với nhận định nói trên của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 161, khoản 1 Điều 273, Điều 228, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 124, 131, 357, 401, 466, 468, 469, 504, 505 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 6, 118, 119 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 26 và Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang K. (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1255/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đỗ Thị Tuyết M..

2.1.1. Buộc bị đơn - bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022 ký kết giữa bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T.. Xác định tỷ lệ vốn góp bà Đỗ Thị Tuyết M. đã thực hiện là 4.450.000.000 (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng trong tổng số tiền mua căn nhà mã GPE-X mà bà M. với bà T. đã góp là 8.967.998.328 (Tám tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm chín mươi tám nghìn ba trăm hai mươi tám) đồng, tương đương 49,6208% giá trị nhà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác ngày 14/02/2022

Bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T. cùng có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng đặt cọc số GPE-X/2022/HDDC/NVH-NHT ngày 08/4/2022 ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova và bà Nguyễn Hoàng T.. Khi có đủ các điều kiện theo quy định, bà Đỗ Thị Tuyết M. và bà Nguyễn Hoàng T. cùng có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, Chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo như: Xác nhận, ký kết hợp đồng mua bán; nhận hoặc nộp các khoản tiền, phí, lệ phí liên quan (nếu có); thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở... để cùng đứng tên trên hợp đồng mua bán/đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà mã GPE-X, thuộc Dự án khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ số ** Đường **, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bà Đỗ Thị Tuyết M. hoặc bà Nguyễn Hoàng T. không cùng nhau hợp tác thực hiện các quyền, nghĩa vụ nêu trên thì bà Đỗ Thị Tuyết M. hoặc bà Nguyễn Hoàng T. được quyền tự mình liên hệ với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền liên quan để thực hiện các thủ tục pháp lý như đã nêu trên.

2.1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10***, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 10***, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Hoàng T. và ông Nguyễn Quang K. do Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cùng ngày 29/6/2023 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quang K., bà Hoàng Thị N., ông Nguyễn Trần Anh T., ông Nguyễn Quang T. cùng những người khác (nếu có) đang trực tiếp cư trú

trên căn nhà và đất tại địa chỉ số ** Đường **, mã căn nhà GPE-X, thuộc Dự án khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) phải giao trả lại căn nhà nêu trên cho bà Đỗ Thị Tuyết M. quản lý.

Buộc bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang K. số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

2.1.3. Buộc bà Nguyễn Hoàng T. có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M. tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 3.470.045.479 (Ba tỷ bốn trăm bảy mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng (trong đó, nợ gốc là 2.470.000.000 đồng, tiền lãi là 1.000.045.479 đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Hoàng T. còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả kể từ ngày sau ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2025) theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận (1,5%/tháng) cho đến khi trả hết nợ.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Chi phí tố tụng (chi phí giám định) là 5.000.000 đồng, ông Nguyễn Quang K. phải nộp. Ông K. đã nộp đủ.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Hoàng T. phải chịu án phí sơ thẩm số tiền: 216.700.909 (Hai trăm mười sáu triệu bảy trăm nghìn chín trăm lẻ chín) đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Tuyết M. tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp gồm: Số tiền 56.250.000 (Năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0000391 ngày 01/11/2023; số tiền 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0000726 ngày 17/11/2023; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027248, số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027249, số tiền 9.829.625 (Chín triệu tám trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027250 cùng ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Quang K. không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang K. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà ông K. đã nộp theo biên lai thu số 0033367 ngày 31/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (thu theo Thông báo số 278 ngày 21/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Các đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 2, TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 2, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



Trịnh Thị Ánh

