

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 893/2025/DS-PT

Ngày: 12/8/2025

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản, hợp đồng mua bán nhà và đòi tài sản.

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng.

Bà Lê Thị Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Đào Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2025 đến ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 562/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, hợp đồng mua và đòi tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 533/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3278/2025/QĐPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 9995/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12644/2025/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Minh T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số A, Đường A, Khu phố A, phường L, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Lê Thủy Trường G, sinh năm 1977;

2.2 Bà Lê Thị C, sinh năm 1953 (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, Đường N, Khu phố B, phường L, thành phố T (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thủy Trường G:

Ông Hoàng Thái L, sinh năm 1973 (Có mặt). Địa chỉ: Căn hộ C, Khối A, chung cư T, đường C, Khu phố C, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc ông Lê Xuân H, sinh năm 1980 (Vắng mặt). Địa chỉ: 1 Ụ G, khu phố D, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2187 ngày 03/3/2023 lập tại Phòng công chứng số 3 Thành phố H).

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

3.1 Công ty Cổ phần T5

Trụ sở: Số E, Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thiện P (Vắng mặt). Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà MWG, lô T, Đường D, Khu C, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 11/2024/BHX/UB ngày 26/02/2024).

3.2 Bà Hà Ngọc T1, sinh năm 1958 (Có mặt);

3.3 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1937 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Số G, đường C, Khu phố A, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hà Minh Đ1, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, đường T, phường T, Khu phố C, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Hà Minh T2, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, Đường D, Khu phố F, phường L, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Hà Minh S, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Đường A, Khu phố A, phường L, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4 Bà Phạm Thị Phương T3, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Đường L, Khu phố D, phường L, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5 Ông Hà Minh T4, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Đường N, Khu phố B, phường L, thành phố T (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6 Bà Lê Ngọc G1, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, Đường E, Khu phố C, phường L, thành phố T (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hà Minh T trình bày:

Năm 2010, ông T và bà G cùng liên hệ với bà T1 và ông Đ để thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ D, Đường K, Khu phố H, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là số D, Đường K). Khi mua bán ông T và bà G thỏa thuận miệng với nhau, ông T hùn 600.000.000 đồng và tiền bán căn nhà số E, Đường N, Khu phố C, phường L, quận T (nay là thành phố T) (viết tắt là số E, Đường N), bà G sẽ đổi căn nhà số 2A, Đường B, phường L, quận T (nay là thành phố T) (viết tắt là số 2A, Đường B) để mua căn nhà số D, Đường K. Lúc ông T bán căn nhà số E, Đường N được 1.100.000.000 đồng, ông T có gửi tiền vào tài khoản Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (viết tắt là S1) – chi nhánh T6 và Ngân hàng A (viết tắt là A) – chi nhánh T6.

Ông T đã giao số tiền cọc là 450.000.000 đồng cho bà T1, ông Đ vào tháng 4/2010. Ngày 23/6/2010 ông T giao tiếp 530.000.000 đồng. Ngày 13 và ngày 14/8/2010, ông T và bà G ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà T1, ông Đ tại Phòng C, lúc đó hai bên không có giao nhận gì. Ngày 04/10/2010, ông T giao tiếp số tiền 620.000.000 đồng (lấy từ tiền bán nhà số E, Đường N). Khoảng tháng 01/2011, ông T giao tiếp cho bà T1, ông Đ 100.000.000 đồng.

Vào tháng 9/2012, trước khi ông T lập gia đình, bà G và bà C yêu cầu ông T chuyển nhượng lại phần thuộc sở hữu của ông T trong nhà đất tại số D, Đường K cho bà G. Bà G và bà C hứa miệng sẽ mua cho ông T căn nhà khác tương đương với $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số D, Đường K. Do mối quan hệ của các bên thời điểm đó rất thân thiết nên ông T hoàn toàn tin tưởng rằng bà G, bà C sẽ thực hiện lời hứa của mình, nên không có lập văn bản gì. Năm 2014, do cuộc sống khó khăn, ông T có nói với bà C về việc thực hiện lời hứa nhưng bà C nói nhà chưa bán được nên không thể mua nhà khác và đề nghị tìm bà G để hai bên tự giải quyết với nhau. Do bà C, bà G không thực hiện lời hứa nên ông T khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 23455 do Phòng C xác lập ngày 11/9/2012 giữa ông Hà Minh T và bà Lê Thủy Trường G.

- Yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với $\frac{1}{2}$ nhà và đất tại số D, Đường K, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và được công nhận đồng sở hữu đối với căn nhà trên với bà Lê Thủy Trường G.

- Yêu cầu bà Lê Thủy Trường G phải trả cho ông Hà Minh T $\frac{1}{2}$ số tiền thu nhập từ việc cho thuê nhà từ tháng 7/2014 đến ngày xét xử, trừ đi 5.000.000 đồng đã nhận tháng đầu tiên. Ông T thống nhất với ý kiến của bà G về giá thuê nhà đất tranh chấp và đồng ý căn trừ số tiền bà G đã đóng thuế vào tiền thuê, tạm tính đến tháng 3/2025 là 927.509.221 đồng.

- Yêu cầu bà Lê Thủy Trường G phải trả toàn bộ án phí của vụ án và các khoản chi phí phát sinh của vụ án, số tiền tạm tính gồm: án phí là 19.890.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc lập bản đồ là 5.114.000 đồng, tổng cộng là 28.034.000 đồng.

Số tiền mà ông T mua căn nhà số D Đường K là tài sản riêng được tạo lập trước thời kỳ hôn nhân, đề nghị Tòa án không đưa bà Ngô Thúy A (vợ ông T) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu nào khác. Trường hợp sau này có phát sinh các yêu cầu khác hoặc yêu cầu chia tài sản chung thì ông T sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

Hoàn toàn không có việc ông Q chia đất cho ông Đ1, ông T2, ông S để nhận tiền bồi thường cao hơn, mà ông Q chia đất cho ông Đ1, ông T2, ông S quản lý, sử dụng nên khi nhà nước thu hồi thì ông Đ1, ông S, ông T2 mới được

nhận tiền bồi thường. Đồng thời, cũng không có việc ông Đ1, ông S, ông T2 giao tiền bồi thường lại cho ông Q và ông Q giao lại cho ông T.

Bị đơn, phía bà G trình bày:

Về số tiền đặt cọc cũng như mua nhà số D, Đường K do bà G là người bỏ toàn bộ tiền để mua của ông Đ, bà T1. Ông T là chú của bà G, tại thời điểm năm 2010, ông T chưa lập gia đình và không có nghề nghiệp ổn định nên bà G nhờ ông T đứng tên giữ trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số D, Đường K, với mục đích tạo điều kiện cho ông T trông coi, quản lý để có thêm thu nhập.

Do có mối quan hệ họ hàng với nhau nên bà G hoàn toàn tin tưởng ông T, ngoài ra bà G còn nhờ ông T đứng tên giữ các tài sản gồm: Nền đất tại dự án M, tỉnh Bình Dương; nhà đất tại số E, Đường N. Ông T chỉ đứng tên giữ về mặt pháp lý trên giấy tờ khi mua và bán tài sản còn bà G là người trực tiếp nhận tiền từ người mua thông qua ông T và thông qua ông T trả tiền cho người bán tài sản. Việc ông T đứng tên giữ bà G đã được ông T lập thủ tục giao trả lại cho bà G và chấm dứt từ thời điểm cuối năm 2012, là thời điểm ông T lập gia đình.

Về nguồn gốc số tiền mua nhà số D, Đường K là do bà G lấy tiền từ việc kinh doanh thuốc là 450.000.000 đồng, tiền bán căn nhà số E, Đường N là 600.000.000 đồng (tiền bán căn nhà số E, Đường N là 1.200.000.000 đồng trừ đi 600.000.000 đồng trả cho ông nội (ông Hà Văn Q) đã hùn để mua nhà số E, Đường N) và đổi căn nhà số 2A, Đường B cho bà T1, ông Đ. Nhưng sau đó, ông Đ, bà T1 không lấy căn nhà số 2A, Đường B nên ông Hà Minh T4 (cha bà G) đã bán đất ở Bình Dương và đưa trực tiếp cho bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (có giấy giao nhận tiền viết tay), sau đó bà G giao thêm cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng (có giấy giao nhận tiền viết tay).

Hoàn toàn không có việc chia tiền bán thuốc như ông T trình bày, việc bán thuốc chỉ do bà G đứng bán, ông T chỉ ngủ lại và trông coi nhà thuốc và được bà G trả lương hàng tháng khoảng 1.000.000 đồng và đóng tiền học cho ông T (như tiền học y tá, sửa điện thoại, học đại học). Năm 2013, ông T nghỉ làm tại tiệm thuốc, bà G vẫn tiếp tục kinh doanh, một thời gian sau cho người khác thuê đúng như ông T trình bày, cách đây hai năm đã cho Công ty Cổ phần T5 (viết tắt là Công ty T5) thuê.

Khi ông T lấy vợ thì bà G nói ông T làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất số D, Đường K lại cho bà G. Sau khi hoàn tất thủ tục, bà G có hỗ trợ ông T tiền mua chiếc xe máy Honda Wave Anpha, giá trị 20.000.000 đồng làm phương tiện

đi lại, chi phí tổ chức đám cưới của ông T là 100.000.000 đồng và khoản tiền mặt trị giá 400.000.000 đồng để ông T sử dụng làm vốn kinh doanh sau khi lập gia đình. Bà G không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông T vì không đúng sự thật và không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Quá trình cho thuê nhà D, Đường K như sau: Từ tháng 7/2014 đến tháng 12/2014 (06 tháng), bà G cho bà V thuê với giá 8.000.000 đồng /tháng, tiền thuê thu được là 48.000.000 đồng. Từ năm 2015 đến năm 2018 (04 năm), bà G cho bà M thuê với giá 9.000.000 đồng/tháng, số tiền thuê thu được là 432.000.000 đồng. Từ tháng 01/2019 đến tháng 9/2019, bà G tự kinh doanh, không cho thuê. Tháng 10/2019, bà G cho bà H1 thuê với giá 12.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 06 tháng, số tiền thuê thu được là 72.000.000 đồng. Từ tháng 4/2020 cho đến nay, bà G cho Công ty T5 thuê, cụ thể: từ tháng 4/2020 đến tháng 12/2020 (08 tháng), giá thuê là 32.000.000 đồng/tháng, số tiền thuê là 256.000.000 đồng; từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2024 (04 năm), giá thuê là 29.200.000 đồng/tháng, số tiền thuê là 1.401.600.000 đồng; từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 (03 tháng), tiền thuê là 105.600.000 đồng.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T, công nhận ông T được quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ nhà đất trên, ông T được nhận tiền cho thuê nhà đất trên thì bà G đề nghị khấu trừ khoản tiền mà bà G đã nộp thuế trong thời gian cho thuê nhà đất tranh chấp, theo các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước, tổng số tiền là 204.181.558 đồng.

Bà Lê Thị C trình bày:

Bà C là chị dâu của ông T và là mẹ của bà G. Các giao dịch, thỏa thuận giữa bà G và ông T thì bà C không trực tiếp chứng kiến, cũng không trực tiếp tham gia cùng, chỉ biết thông tin qua lời nói của bà G. Do có quan hệ họ hàng nên bà G có nhờ ông T đứng tên giùm một số tài sản nhà đất dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nhằm mục đích tạo điều kiện cho ông T trông coi, quản lý có thêm thu nhập. Bà C có cùng ý kiến với bà G về việc nhờ ông T đứng tên giùm trong việc mua căn nhà số D, Đường K và số tiền mua căn nhà đều do bà G bỏ ra. Đến cuối năm 2012, ông T lập gia đình nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sở hữu của ông T để trả lại cho bà G. Bà C và bà G hoàn toàn không có hứa hẹn với ông T về việc ông T chuyển nhượng lại phần nhà đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông T tại nhà đất D, Đường K cho bà G thì bà C, bà G sẽ mua cho ông T 01 căn nhà khác có giá trị tương đương với giá trị phần sở

hữu trên của ông T. Do lớn tuổi, đi lại khó khăn, bà C yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

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

- Bà Hà Ngọc T1 trình bày:

Bà T1 và ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng nhà đất tại số D, Đường K cho ông T và bà G, bán trả góp, không lấy tiền lãi, phương thức thanh toán đúng như trong giấy nhận tiền hợp đồng mua bán nhà ngày 02/4/2010. Bà T1 đã nhận trực tiếp từ ông T số tiền 1.700.000.000 đồng tương đương với giá trị $\frac{1}{2}$ căn nhà và 04 năm sau bà T1 mới nhận đủ $\frac{1}{2}$ số tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng từ bà G. Do ban đầu bà G nói giao căn nhà số A, Đường B nhưng sau đó bà T1 thấy giá trị căn nhà này không đúng với số tiền 1.700.000.000 đồng nên bà T1 yêu cầu đưa tiền. Bà G đưa làm nhiều lần, đến 04 năm sau mới đưa đủ số tiền trên. Hoàn toàn không có việc bà G nhờ ông T đứng tên giữ như lời bà G trình bày. Do bà C và bà G hứa sẽ mua lại căn nhà khác cho ông T nên ông T mới ký hợp đồng chuyển nhượng phần sở hữu của ông T trong nhà đất trên cho bà G. Tuy nhiên, bà C và bà G không thực hiện lời hứa nên ông T mới khởi kiện để đòi lại tài sản, quyền lợi của mình.

- Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số D, Đường K thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Đ, bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00350 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 21/6/2010. Sau đó, ông Đ, bà T1 chuyển nhượng một phần nhà đất là số D, Đường K cho ông T, bà G, giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng và căn nhà số 2A, Đường số B do bà G đứng tên. Ông Đ, bà T1 đã nhận đủ số tiền 1.750.000.000 đồng từ ông T và sau đó nhận số tiền 1.700.000.000 đồng từ bà G. Ông Đ, bà T1 không nhận căn nhà số 2A, Đường số B. Do lớn tuổi, đi lại khó khăn, ông Đ xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Công ty Cổ phần T5 do bà Chu Thị H2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/4/2020, Công ty T5 và bà G ký hợp đồng thuê nhà đất tại số D, Đường K, thời hạn thuê 06 năm 21 ngày kể từ ngày 10/6/2020 đến hết ngày 30/6/2026, giá thuê như sau:

+ Từ ngày 10/6/2020 đến hết ngày 30/6/2020 là 22.400.000 đồng.

+ Từ ngày 01/7/2020 đến hết ngày 30/6/2022 là 32.000.000 đồng/tháng.

+ Từ ngày 01/7/2022 đến hết ngày 30/6/2024 là 35.200.000 đồng/tháng.

+ Từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 30/6/2026 là 38.700.000 đồng/tháng.

Ngày 25/4/2023, hai bên ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê tài sản, theo đó, giá thuê từ ngày 01/7/2023 đến hết ngày 30/6/2024 là 29.920.000 đồng, các điều khoản khác không thay đổi.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T5 đã thanh toán tiền thuê đầy đủ cho bà G. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì Công ty T5 mong muốn các bên tạo điều kiện cho Công ty T5 được tiếp tục thuê và sử dụng mặt bằng thuê. Công ty T5 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

4. Người làm chứng:

- Ông Hà Minh Đ1, ông Hà Minh T2, ông Hà Minh S trình bày:

Ông Đ1, ông T2, ông S xác định số tiền chi trả bồi thường trong dự án xây dựng đường T - B vành đai ngoài mà các ông được chi trả theo Quyết định chi trả tiền bồi thường – hỗ trợ và bàn giao mặt bằng của Ủy ban nhân dân quận T là tiền riêng của các ông. Ba của các ông là ông Hà Văn Q đã chia cho các anh em mỗi người một phần đất thuộc dự án trên từ trước khoảng năm 1998 và các ông đã quản lý sử dụng cho đến nay. Phần quyền sử dụng đất còn lại không thuộc dự án thì các ông vẫn đang quản lý, sử dụng. Số tiền bồi thường các ông đã sử dụng riêng cho mình, hoàn toàn không có việc đưa lại số tiền bồi thường cho ông Hà Văn Q. Do bận công việc, các ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà Phạm Thị Phương T3 trình bày:

Bà T3 có giao dịch mua căn nhà số E N với bà G, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, thanh toán là 02 đợt, đợt 1 giao 500.000.000 đồng, 04 tháng sau giao tiếp 600.000.000 đồng còn lại. Trước khi thực hiện giao dịch, bà G có nói là nhà do ông T đứng tên. Bà G chỉ biết vậy và tin tưởng hoàn toàn nên tiến hành giao dịch theo quy định. Bà T3 không nhớ rõ có gặp ông T hay không. Vì thời gian đã lâu và bà T3 đã bán căn nhà nên bà T3 không còn giữ các giấy tờ liên quan đến căn nhà này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Ông Hà Minh T4 trình bày:

Toàn bộ số tiền bồi thường do cha mẹ của ông T4 quản lý và sử dụng. Cha mẹ ông T4 không cho tiền ông T để hùn mua nhà số D, Đường K. Khi nhận tiền bồi thường, do gia đình còn ông T chưa lập gia đình, sống chung với cha mẹ nên cha mẹ giao cho ông T quản lý toàn bộ số tiền bồi thường. Trước khi chết, ba ông T4 có chi tiền để hùn với bà G mua căn nhà số E, Đường N. Bà G đã mua lại căn nhà số D, K của bà T1, ông Đ với giá 1.800.000.000 đồng và căn nhà số 2A, Đường B. Sau đó, ông Đ, bà T1 đổi ý không lấy nhà số 2A, Đường B mà lấy số tiền 1.700.000.000 đồng và chính ông T4 là người đã trả 02 lần tiền cho bà T1, lần 1 là 700.000.000 đồng, lần 2 là 1.000.000.000 đồng. Năm 2012, ông T lập gia đình và đòi chia công sức mình đã bỏ ra bấy lâu với mức $\frac{1}{2}$ căn nhà số D, Đường K. Hai bên không tìm được hướng giải quyết nên ông T khởi kiện. Việc ông T đòi hưởng lợi lợi nhuận vì đã bỏ nhiều công sức cũng hợp lý, đề nghị Tòa án xem xét và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà Lê Ngọc G1 trình bày:

Năm 2008, bà Ngọc G1 có bán căn nhà số E, Đường N cho bà C. Quá trình giao dịch mua bán và giao nhận tiền đều do bà C thực hiện. Bà Ngọc G1 không gặp ông T trong suốt quá trình giao dịch. Đến khi ra phòng công chứng ký hợp đồng thì bà C đưa em chồng đứng tên trên hợp đồng và bà C có nói với bà Ngọc G1 là cha chồng của bà C hùn tiền với bà G1 để mua căn nhà này. Chồng bà là ông Trần Minh D đã chết vào năm 2020. Do lớn tuổi, đi lại khó khăn, bà Ngọc G1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bản án số 533/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 đã tuyên:

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh T về việc yêu cầu bà Lê Thủy Trường G trả lại tiền án phí mà ông Hà Minh T đã nộp là 19.890.000 (Mười chín triệu tám trăm chín mươi nghìn) đồng, chi phí đo đạc lập bản đồ là 5.114.000 (Năm triệu một trăm mười bốn nghìn) đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 23455 do Phòng C chứng nhận ngày 10 và ngày 11/9/2012 giữa ông Hà Minh T và bà Lê Thủy Trường G.

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau của nguyên đơn ông Hà Minh T gồm:

- Yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với ½ nhà và đất tại số D, Đường K, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và được công nhận đồng sở hữu với bà Lê Thủy Trường G đối với căn nhà số D, Đường K, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu bà Lê Thủy Trường G trả cho ông Hà Minh T ½ số tiền thu nhập từ việc cho thuê căn nhà số D, Đường K, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 7/2014 đến ngày xét xử, tạm tính đến tháng 4/2025 là 1.140.920.000 (Một tỉ một trăm bốn mươi triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng.

- Yêu cầu bà Lê Thủy Trường G phải trả lại cho ông Hà Minh T số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Hà Minh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng và chi phí thẩm định giá là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Ông Hà Minh T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/4/2025, nguyên đơn ông Hà Minh T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Theo đơn kháng cáo ông yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Nay tại phiên tòa ông yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xác định không đúng về thời hiệu khởi kiện; xử không thấu tình đạt lý.

Khi xảy ra tranh chấp thì vào ngày 10/5/2020 ông T4 có đưa cho ông 400.000.000 đồng.

Bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, bà G có bằng được để bán thuốc, bà nhờ ông T qua phụ giúp và nhờ ông T đứng tên dùm khi mua nhà số D, Đường K, nên trước khi ông T kết hôn đã chuyển nhượng lại nhà cho bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Công ty T5, ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt.

Bà T1 trình bày: Bà là người bán nhà D, đường K cho ông T, G với giá 3.500.000.000đ, mỗi người bỏ ra $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà. Vì là người trong nhà nên khi T đưa tiền bà không có nhận một lần mà nhận nhiều lần và có giảm một ít; ông T giao cho bà khoảng 1,7 tỷ đồng; còn phần bà G thì hùn căn nhà 2A Đường B, nhưng sau đó bà không muốn nhận nhà 2A Đường B của bà G nữa vì nhà đó không đúng với giá trị tương đương 1,7 tỷ đồng. Sau đó bà G trả góp số tiền trên nhiều lần, nhiều năm đến khoảng năm 2014 thì bà G mới trả xong. Nay bà đã bán nhà và nhận tiền xong.

Người làm chứng:

Bà Lê Ngọc G1 trình bày: Bà là người bán căn nhà số E, đường N cho bà C. Bà giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây.

Ông Hà Minh T2, ông Hà Minh S, ông Hà Minh Đ1 có đơn xin được vắng mặt.

Ông Hà Minh T4, bà Phạm Thị Phương T3 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng hết thời hiệu là không đúng; hai bên đều xác nhận không có việc giao nhận số tiền theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng; như vậy hợp đồng ký kết trên là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Nên căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự, thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà và $\frac{1}{2}$ tiền cho thuê nhà đất: cấp sơ thẩm xác định nhà đất trên ông T, bà G mỗi người sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà là có căn cứ; nhưng bản án sơ thẩm cho ông T được quyền khởi kiện bà G bằng vụ án khác để yêu cầu bà G trả lại số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà tại thời điểm chuyển nhượng cho bà G là không đảm bảo quyền lợi cho ông T, vì bà G

đã sử dụng nhà từ năm 2012 đến nay và khai thác thu lợi trên nhà đất này nhưng không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông T, nên nếu công nhận nhà đất trên cho bà G thì bà G phải trả $\frac{1}{2}$ giá trị tại thời điểm thanh toán mới đảm bảo quyền lợi của ông T.

Việc đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 10 và 11/9/2012 giữa ông T với bà G là vi phạm tố tụng, dẫn đến việc giải quyết các yêu cầu khác là chưa đảm bảo quyền lợi của ông T.

Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Công ty T5, ông Nguyễn Văn Đ, người làm chứng ông Hà Minh T4, bà Phạm Thị Phương T3 vắng mặt. Người làm chứng ông Hà Minh Đ1, ông Hà Minh T2, ông Hà Minh S có đơn xin được vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Minh T rút lại phần yêu cầu bà G trả lại tiền án phí mà ông T đã nộp 19.890.000 đồng, chi phí do đặc lập bản đồ là 5.114.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của ông T là phù hợp.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 23455 do Phòng C xác lập ngày 10 và 11/9/2012 giữa ông T và bà G, bị đơn yêu cầu xem xét lại thời hiệu khởi kiện:

Xét nguyên đơn cho rằng khi ký chuyển nhượng nhà cho bà G là do bà C và bà G hứa sẽ mua cho ông T 01 căn nhà khác có giá trị tương đương $\frac{1}{2}$ căn nhà số D, Đường K; còn bà G cho rằng ông T ký chuyển nhượng là giao trả lại phần sở hữu mà bà G nhờ đứng tên giùm. Nhưng không có bên nào có chứng cứ chứng minh đối với lời trình bày.

Đồng thời nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại D, đường K của ông Nguyễn Văn Đ và bà Hà Ngọc T1 cho ông T và bà G1 ngày 13 và 14 /8/2010 tại Phòng C đối với diện tích 81,6m² thì giá chuyển nhượng ghi là 200 triệu đồng và các bên tự giao nhận với nhau; giữa bà T1, ông Đ và ông T, bà G1 có lập giấy nhận tiền hợp đồng mua bán nhà theo giá trị thực tế ngày 02/4/2010, việc chuyển nhượng đã hoàn thành.

Hợp đồng chuyển nhượng số 23455 tờ bản đồ số 46 địa chỉ D, đường K ngày 10 và 11/9/2012 tại Phòng C, ông T bà G1 thỏa thuận giá mua bán trên hợp đồng là 100 triệu đồng. Việc giao tiền hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do vậy pháp luật chỉ điều chỉnh và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong phạm vi đã được pháp luật quy định.

Xét hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã hoàn thành, bà G đã khai thác sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay, phía ông T không có ý kiến gì, đồng thời bà G cũng là người nộp thuế đối với việc cho thuê nhà.

Như vậy, từ thời điểm ký chuyển nhượng cho đến thời điểm ông T khởi kiện là 10 năm; Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm...*”, thì thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đã hết. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10 và 11/9/2012 là phù hợp.

Đối với yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với ½ nhà và đất tại số D, Đường K và được công nhận đồng sở hữu đối với căn nhà trên với bà G1:

Theo Giấy nhận tiền hợp đồng mua bán nhà ngày 02/4/2010 thể hiện ông Đ, bà T1 bán một phần căn nhà số D, Đường K cho ông T, bà G với số tiền 1.750.000.000 đồng và căn nhà số 2A Đường B do bà G đứng tên. Ông T, bà T1, ông Đ đều thừa nhận ông T bỏ ra số tiền 1.700.000.000 đồng để mua căn nhà số D, Đường K, còn bà G thì hùn căn nhà số 2A, Đường B, nhưng sau đó, bà T1 đòi ý không nhận nhà số 2A, Đường B mà nhận số tiền 1.700.000.000 đồng từ bà G.

Xét bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhờ ông T gửi tiền ngân hàng giữ, cũng không chứng minh được việc ông T đứng tên giữ.

Lời trình bày của ông T, bà T1, ông Đ phù hợp với nội dung giấy nhận tiền hợp đồng bán nhà ngày 02/4/2010 mà ông T, bà G đã cung cấp. Như vậy, có cơ sở xác định ông T đã bỏ ra số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số D, Đường K để mua căn nhà này với bà G.

Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: “*Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân*”.

Ông T đã chuyển nhượng phần quyền sở hữu tại căn nhà số D, Đường K cho bà G phù hợp với quy định tại các Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 nên quyền sở hữu nhà ở của ông T được chuyển cho bà G kể từ thời điểm công chứng ngày 10 và ngày 11/9/2012.

Do đó, ông T yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với $\frac{1}{2}$ nhà và đất tại số D, Đường K và được công nhận đồng sở hữu đối với căn nhà trên với bà G là không có căn cứ.

Về số tiền thanh toán việc chuyển nhượng: Xét nguyên đơn, bị đơn đều xác định chưa giao nhận tiền với nhau khi thực hiện việc chuyển nhượng; ông T không có yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà G trả số tiền mà ông T bỏ ra khi mua nhà nên cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho ông T đối với bà G bằng một vụ án khác là phù hợp.

Đối với yêu cầu bà G trả $\frac{1}{2}$ số tiền thu nhập từ việc cho thuê nhà từ tháng 7/2014 đến ngày xét xử, tạm tính đến tháng 4/2025 là 1.140.920.000 đồng:

Do ông T đã chuyển nhượng phần quyền sở hữu của ông trong căn nhà số D, Đường K từ năm 2012 nên ông T yêu cầu bà G trả $\frac{1}{2}$ tiền cho thuê căn nhà là không có căn cứ, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu các chi phí này.

Từ những nhận định trên xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở.

Xét đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo nhằm che

giấu một giao dịch khác nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự là không phù hợp với nhận định của Tòa án nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 155, Điều 429, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 533/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2) Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Minh T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0072654 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, ông T đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa phúc thẩm TAND Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Chi cục THADS tp. Thủ Đức (nay là Phòng THADS khu vực 2)
- Tòa án nhân dân tp. Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

