

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

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

Bản án số: 215/2025/DS-PT

Ngày 08 tháng 9 năm 2025.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà;

Hủy quyết định cá biệt”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 2472/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2472/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1130/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị O, sinh năm 1956; địa chỉ: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 51/66/16 C, phường B, Thành phố Hồ chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị Ngọc H, sinh năm 1977; địa chỉ: E N, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (đã

chết theo Trích lục khai tử số 11/2025/TLKT-BS ngày 07/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1993; địa chỉ: 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Đỗ Đức G, sinh năm 1977; địa chỉ: 4 đường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 49/17/7 đường Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 28/7/2025) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phú S, sinh năm 1970 (vắng mặt).

2. Bà Trương Nguyễn Hương N, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1 đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 167/3 đường G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Vũ Minh H1, sinh năm 1986; địa chỉ: A K, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A K, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1952, chết năm 1977.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q: Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Hoa Kỳ (đã tiến hành thủ tục xác minh địa chỉ ở nước ngoài và đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng).

5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1958; địa chỉ: C Allee L, I Noisy L, F (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1971; địa chỉ: 5 H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 59/26/118 H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

8. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1984 - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2021) (vắng mặt).

3.9. Ông Vũ Văn D, sinh năm 1950 (vắng mặt).

3.10. Bà Vũ Thu T3, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.11. Bà Trần Lê Vân L1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Đỗ Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2013, bà O có ký xác nhận mua bán nhà đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị L. Do nhà chưa khai di sản thừa kế nên bà L cam kết sẽ làm thủ tục thừa kế căn nhà trên từ mẹ của bà là bà Nguyễn Thị X (chết năm 2007). Sau khi làm xong sẽ ra ký hợp đồng mua bán căn nhà tại phòng Công chứng. Một thời gian sau bà O có hỏi bà L thì được biết bà L có nhờ ông Nguyễn Phú S làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và ký giấy ủy quyền để ông S hợp thức hóa căn nhà trên.

Nhưng đến ngày 01/3/2021, bà O được biết căn nhà trên đã được ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 779730, số vào sổ cấp GCN CH02590 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 10/02/2020 và ông S, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Vũ Minh H1 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 779730, số vào sổ cấp GCN CH02590 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 10/02/2020 cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N;

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000712 ngày 12/01/2021 giữa ông Nguyễn Phú S, bà Trương Nguyễn Hương N và ông Vũ Minh H1 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận;

3. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đỗ Thị O và bà Nguyễn Thị L.

Đối với lời trình bày của bị đơn thì nguyên đơn có ý kiến như sau:

- Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa ngày 18/3/1991 đối với căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ghi chú là nhà thuộc diện có cộng đồng sở hữu người chồng đang ở nước ngoài nên việc bà X ký chuyển nhượng cho ông S, bà N là vi phạm pháp luật. Do đó, việc A cấp giấy chứng nhận cho ông S, bà N xuất phát từ giao dịch vi phạm pháp luật cũng là sai.

- Giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 05/02/2013 do chính tay bà L viết và thừa nhận có chuyển nhượng và nhận vàng.

- Do nhà đất 74/30 Thạch Thị T4, phường T, Quận A liên quan đến thừa kế, bà L cam kết sau khi làm thủ tục khai di sản thừa kế ra giấy chứng nhận quyền sở hữu mới chuyển nhượng cho bà O. Bị đơn nói giao dịch giữa bà O và bà L

không liên quan đến nội dung vụ án và đề nghị tách riêng ra giải quyết bằng vụ án khác là không phù hợp.

Đối với yêu cầu của ông H1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà N với ông H1 thì nguyên đơn không đồng ý vì thời điểm chuyển nhượng diễn ra khi Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án và nguyên đơn đã gửi đơn ngăn chặn đến Văn phòng đăng ký đất đai.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Mẹ của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị X được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa ngày 18/3/1991 đối với căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 14/4/1993. Vì vậy, bà X là chủ sở hữu duy nhất đối với căn nhà nêu trên. Sau đó, ngày 11/5/2004, bà X đã lập giấy tay bán căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N. Đến năm 2019, ông S tiến hành thủ tục xin cấp giấy chủ quyền nhà, đất và được A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/02/2020. Trong quá trình ông S tiến hành thủ tục xin cấp giấy chủ quyền nhà, bà L và ông Đ1 đã lập đơn tường trình và cam kết để xác nhận việc bà X bán căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông S là đúng sự thật, đồng thời bà L và ông Đ1 cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì đối với căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/02/2020 cấp cho ông S và bà N đối với căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật. Bà L cam kết không khiếu nại hay tranh chấp gì về việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận căn nhà trên cho ông S, bà N. Đồng thời, bà L cũng đã rút yêu cầu khởi kiện “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02590 do A cấp cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N ngày 10/02/2020.

Giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 05/02/2013 là do bà O tự lập và cung cấp cho Tòa án. Giấy xác nhận này không được công chứng theo quy định. Vì vậy, bà L không thừa nhận giữa bà L và bà O có tồn tại giao dịch mua bán nhà.

Việc tranh chấp giữa bà O và bà L không liên quan đến giao dịch mua bán nhà giữa ông H1 và vợ chồng ông S, bà N. Bản thân bà L cũng không có tranh chấp gì đối với căn nhà 7 T, phường T, Quận A. Đề nghị Tòa án tách tranh chấp giữa bà O và bà L để giải quyết bằng vụ án khác.

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

** Ông Vũ Minh H1 trình bày:*

Ông nhận chuyển nhượng căn nhà 7 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000712 ngày 12/01/2021 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí

Minh. Hiện nay ông đang cư trú và trực tiếp quản lý căn nhà. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên và bảo vệ quyền lợi của ông vì ông là người nhận chuyển nhượng ngay tình.

** Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:* Có văn bản gửi Tòa án ngày 05/8/2021 sau khi nhận giấy triệu tập của Tòa án xác định nguồn gốc nhà, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là căn cứ vào giấy tay mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị X bán cho ông Nguyễn Phú S ngày 11/5/2004. Có đơn tường trình và cam kết của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Đ1 cam kết, xác nhận bà X đã bán nhà cho ông S, bản cam kết này được Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực chữ ký ngày 04/6/2019 và 11/6/2019. Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy sau khi có biên bản xác minh ghi nhận ý kiến của chủ nhà và tổ dân phố là tại thời điểm xin cấp giấy không có tranh chấp nên ngày 02/10/2020, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận số CH02590 cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N.

** Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000712 ngày 12/01/2021 giữa ông Nguyễn Phú S, bà Trương Nguyễn Hương N và ông Vũ Minh H1 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận được thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông S, bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2472/2023/DS-ST ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị O gồm:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 779730, số vào sổ cấp GCN CH02590 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 10/02/2020 cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000712 ngày 12/01/2021

giữa ông Nguyễn Phú S, bà Trương Nguyễn Hương N và ông Vũ Minh H1 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận;

- Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đỗ Thị O và bà Nguyễn Thị L và xin tiếp tục hợp đồng.

2. Hủy bỏ giấy xác nhận mua bán nhà ngày 05/02/2013 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Đỗ Thị O.

Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả bà Đỗ Thị O số tiền 3.450.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Đỗ Thị O thì bà L phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm.

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

Ngày 30/11/2023, nguyên đơn là bà Đỗ Thị O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phùng Thị Ngọc H trình bày:

Thứ nhất, đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 779730, số vào sổ cấp GCN CH02590 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 10/02/2020 cho ông Nguyễn Phú S và bà Trương Nguyễn Hương N vì lý do theo hồ sơ thể hiện việc mua bán giữa bà L hoặc bà X với ông Nguyễn Phú S là không đủ điều kiện theo giấy phép mua bán, chuyển nhượng nhà ở số 119 ngày 18/3/1991 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị X là mẹ của bà L. Ở phần cuối của Giấy chứng nhận có ghi nhà thuộc diện có cộng đồng sở hữu, người chồng đang ở nước ngoài tức là không thể bỏ qua giai đoạn khai di sản thừa kế khi bán nhà. Ở đây không thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế của người đã chết là ông S1 là cha của bà L. Do vậy, việc mua bán giữa bà L, bà X với ông S không hợp pháp, không phát sinh hiệu lực pháp luật vì vậy ông S không phải là chủ sở hữu hợp pháp để bán nhà cho ông H1. Theo đó ông H1 cũng không đủ điều kiện để đăng bộ đứng tên sở hữu căn nhà. Việc này đương nhiên bị vô hiệu, bị hủy bỏ, không đến người mua nhà là bà O chỉ ra thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn nhận định là có căn cứ. Nếu có việc bà L khai gian dối ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế thì những người thừa kế của ông S1 mới có quyền yêu cầu hủy Giấy

chứng nhận này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như vậy là không đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000712 ngày 12/01/2021 giữa ông Nguyễn Phú S, bà Trương Nguyễn Hương N và ông Vũ Minh H1 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vì lý do việc mua bán bằng giấy tay giữa bà L và bà X với ông S vì không đủ người thừa kế ký bán cũng là một việc không thể công nhận hợp pháp. Ở đây không đủ điều kiện nhưng các cấp chính quyền phớt lờ việc khai di sản thừa kế nên lý do cho rằng cần phải kiểm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới được yêu cầu trong khi pháp luật quy định người dân ai cũng có quyền trình báo khi phát hiện vi phạm pháp luật.

Thứ ba, đối với yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đỗ Thị O và bà Nguyễn Thị L và xin tiếp tục hợp đồng vì cùng một căn nhà bán cho hai người là không trung thực, phải xem xét hành vi có dấu hiệu lừa đảo của bà L. Bà L đã cam kết với bà O khi giao dịch ký giấy xác nhận mua bán nhà đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/02/2013 cam kết là sẽ làm các thủ tục về thừa kế căn nhà trên từ mẹ bà L là bà X chết năm 2007 để lại xong sẽ ra Phòng Công chứng tiếp tục ký hợp đồng mua bán như trên với bà O. Tuy nhiên, bà đã không thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế như đã cam kết mà đã gian dối ký bán nhà đất số G T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phú S vào năm 2019. Việc này Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét để bà L bán cho ông S hợp pháp, từ đó ông S bán lại cho ông H1.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ông Đỗ Đức G trình bày:

Thứ nhất, giấy xác nhận mua bán nhà mà bà O yêu cầu kháng cáo là vô hiệu bởi vì giấy xác nhận mua bán nhà vi phạm về hình thức hợp đồng, không được công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời vi phạm khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 về hình thức hợp đồng.

Thứ hai, giấy xác nhận mua bán nhà vi phạm điều cấm của luật do thể hiện giao dịch bằng vàng 9999. Điều này vi phạm khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng.

Thứ ba, chủ thể xác lập giao dịch mua bán nhà là bà Nguyễn Thị L không còn là chủ sở hữu của căn nhà nên điều kiện chủ thể tham gia giao dịch là không đúng quy định.

Thứ tư, căn nhà này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên vi phạm Điều 91 Luật Nhà ở. Giấy xác nhận mua bán nhà là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giấy xác nhận mua bán nhà là vô hiệu và tuyên hủy văn bản này, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Võ Minh H3 trình bày: Ông H3 cho rằng ông mua nhà là ngay tình, hiện nay ông H3 đang quản lý, sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị O làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định căn cứ vào Văn bản số 1950/UBND-TNMT ngày 05/8/2021 và tài liệu chứng cứ của A cung cấp để xác định: Việc cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của A cho ông S và N đối với nhà đất số 74/30 Thạch Thị T4 là căn cứ vào Giấy tay mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phú S ngày 11/5/2004.

Tuy nhiên, theo Giấy tay mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phú S ngày 11/5/2004 (bl 455) có nội dung: *Bà Nguyễn Thị X bán căn nhà 74/30 cho ông Nguyễn Phú S với giá 51,5 cây vàng bốn số 9; bà X nhận trước 05 cây vàng và đến ngày 11/6/2004 ông S phải thanh toán đủ số vàng còn lại...* Và giấy mua bán này chỉ có bà X và ông S ký nhận.

Như vậy, theo nội dung mua bán thì giữa bà X và ông S đã giao dịch bằng vàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ thời điểm năm 2004 các bên có được phép giao dịch mua bán nhà bằng vàng hay không? Thực tế hai bên giao dịch bằng tiền hay bằng vàng.

Thứ hai, căn nhà 70/34 Thạch Thị T4 thuộc sở hữu chung của bà X và ông Nguyễn Văn S1 (đang ở nước ngoài) nhưng chỉ có mỗi bà X đứng ra ký thỏa thuận mua bán thì có ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông S1 hay không? Ông S1 có đồng ý với việc bà X bán căn nhà thuộc sở hữu chung của ông S1 cho ông S hay không? Việc ký hợp đồng mua bán này thực tế có đúng quy định pháp luật hay không chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Thứ ba, là liên quan đến vấn đề thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ ông S đã thanh toán số vàng còn lại (51,5 cây vàng – 5 cây vàng bà X đã nhận trước) 56,5 cây vàng theo giấy mua bán hay chưa? Làm rõ việc này thì mới thể hiện thực tế nội dung vụ án.

Thứ tư, là lý do vì sao mua bán nhà từ năm 2004 nhưng đến 2019 (sau khi bà X chết vào năm 2007) thì 12 năm sau ông S mới làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà? Việc A căn cứ vào giấy mua bán ngày 11/5/2004 của bà X với ông S để cấp giấy chủ quyền nhà cho ông S thì có phù hợp với quy định của pháp luật không?

[2] Đồng thời, liên quan đến việc mua bán căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 thì phía bà Nguyễn Thị L có nhiều lời khai, cam kết, giao dịch bất nhất; cụ thể:

Tại giấy xác nhận mua bán ngày 05/02/2013 của bà L với bà O, thể hiện: *Bà L thỏa thuận bán căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 cho bà O với giá 155 lượng vàng, bà O đã đặt cọc cho bà L 50 lượng vàng....*

Tại giấy nhận cọc ngày 11/01/2019 của bà Nguyễn Thị L (BL125), thể hiện: *Bà Nguyễn Thị L bán căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 cho ông Nguyễn Phú S với giá 5.250.000.000 đồng, bà L nhận cọc lần 1 của ông S là 100.000.000 đồng...*

Tại Đơn tường trình và cam kết của bà Nguyễn Thị L ngày 04/6/2019 (BL 451) thể hiện: *Căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 được bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông S bằng giấy tay ngày 11/5/2005; bà L cam kết không tranh chấp.*

Tại Bản tự khai của bà Nguyễn Thị L ngày 04/9/2020 (BL90, thể hiện: *“Sau khi mẹ tôi chết, tôi có ý định bán căn nhà trên, nhưng để mua bán được phải làm thủ tục khai di sản thừa kế, tôi đã ký giấy ủy quyền làm thủ tục khai di sản thừa kế cho ông Nguyễn Phú S, nhưng không hiểu vì sao mà hiện nay căn nhà số G Thạch Thị Thanh lại đứng tên sở hữu của ông Nguyễn Phú S... Vì vậy yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà thuộc sở hữu của bà X và ông S1; hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông S...”*.

Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lý do tại sao năm 2004 ông S đã ký mua bán căn nhà căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 với bà Nguyễn Thị X rồi nhưng đến năm 2019 ông S lại tiếp tục ký mua bán căn nhà với bà L. Mặt khác, *“Việc bà L ký giấy nhận thỏa thuận mua bán căn nhà 74/30 Thạch Thị T4 với bà O ngày 05/02/2013, sau đó với ông S ngày 11/01/2019 nêu trên”* có đồng nghĩa với việc

xác nhận “Giấy tay mua bán nhà” giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phú S ngày 11/5/2004 là không còn hiệu lực hay không?

[3] Với những thiếu sót nghiêm trọng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm; Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Đỗ Thị O không phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị O. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2472/2023/DS-ST ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị O không phải nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh