

Bản án số: 1046/2024/DS-PT

Ngày: 18/12/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH**

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

**- 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 Võ Thị Kim Thương
2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/12/2024 và 18/12/2024, tại Phòng xử án dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 697/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1666/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố H, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5446/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16491/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số H T, Phường A, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm 1985; Địa chỉ liên hệ: 4 D, Phường E, quận G, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 06/11/2023 tại Văn phòng C, Thành phố H, số A, quyền số 11), (có mặt);

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số H T, Phường A, quận G, Thành phố H (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/11/2024 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng, số 5212, quyền số 02), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Văn N và Luật sư Cổ H; Cùng là Luật sư của Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Bị đơn: **Bà Hồ Thị Thanh T2**, sinh năm 1967, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, Đường D, phường H, thành phố T, Thành phố H.

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

3.1. Ông Trương Văn T3, sinh năm 1959, (có mặt);

3.2. Bà Phạm Thị Cẩm H1, sinh năm 1957, (có mặt);

Cùng địa chỉ thường trú: 2.01 Lô B, chung cư A, đường P, Phường G, quận P, Thành phố H. Cùng địa chỉ liên hệ: Số A đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H.

3.3. Bà Trương Phạm Thủy T4, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số D đường số D, Tổ D, Khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố H.

3.4. Bà Hồ Thị Q, sinh năm 1973, (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường số D, phường H, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà H1, bà T4 và bà Q theo Giấy ủy quyền ngày 13/06/2022 (số 13253, quyền số 06) và Giấy ủy quyền ngày 14/11/2022 (số 24041 và số 24045, quyền số 11), cùng lập tại Văn phòng C, Thành phố H.

- Ông Lê Minh P, sinh năm 1998, (có mặt);

- Bà Dương Thị Kim N1, sinh năm 1999, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Lô TM7, Block A, Số A Đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Trương Phạm Thủy T4 và bà Hồ Thị Q:

- Ông Phan Mạnh T5, sinh năm 1989, (vắng mặt);

- Ông Võ Tấn L, sinh năm 1990, (có mặt).

Cùng là Luật sư thuộc Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố H.

3.5. Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1992, (vắng mặt);

3.6. Bà Phan Thảo V, sinh năm 1996, (vắng mặt);

3.7. Bà Đoàn Thị Thúy N2, sinh năm 1998, (vắng mặt);

3.8. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N3, sinh năm 1998, (vắng mặt);

3.9. Ông Đoàn Tiến T6, sinh năm 2002, (vắng mặt);

3.10. Ông Trần Văn T7, sinh năm 1998, (vắng mặt);

3.11. Bà Phạm Thị N4, sinh năm 1992, (vắng mặt);

3.12. Ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1996, (vắng mặt);

3.13. Ông Trần Ngọc H2, sinh năm 1998, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H.

3.14. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1957, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Đường số D, Tổ E, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Số B T, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H.

3.15. Bà Trương Thị Phương D1, sinh năm 1958, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A P, Phường A, quận B, Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Số A L, Phường A, quận B, Thành phố H.

3.16. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 7 Đ, Phường A, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H4 theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/8/2023 tại Văn phòng C, Thành phố H (Số A, Q):

- Ông Trần Vũ Mai L1, sinh năm 1997, (vắng mặt);

- Ông Lê Khánh T8, sinh năm 1986, (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: C19.19 Chung cư M, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.17. Bà Đỗ Thị Khánh U, sinh năm 1989, (vắng mặt);

Nơi cư trú cuối cùng: Số H C, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.18. Văn phòng T11 (tên cũ: Văn phòng Thừa phát lại quận T), Thành phố H.

Trụ sở: Số 24 Khổng Tử, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1961; Địa chỉ liên hệ: Số B K, phường B, thành phố T, Thành phố H (theo Quyết định về việc ủy quyền tố tụng số 08/2024/QĐ-UQ lập ngày 16/10/2024), (có đơn xin vắng mặt).

3.19. Ông Trương Văn B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số A đường số D, phường H, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn B: Bà Trương Thị Liên P1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A đường số D, phường H, thành phố T, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 06/4/2024 tại Văn phòng C, Thành phố H; Số E, Quyền số 04), (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**1. Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2021 của bà Lê Thị T và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T trình bày trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm như sau:**

Căn nhà số A đường H, Khu phố H, phường H, quận T (nay là thành phố T), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 583/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 09/02/2009, thay đổi đăng ký ngày 16/3/2020 mang tên bà Hồ Thị Thanh T2.

Ngày 03 tháng 8 năm 2020, giữa bà Lê Thị T và bà Hồ Thị Thanh T2 có ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C (số công chứng 015381, quyển số 154/TP/CC/HĐGD), giá mua bán ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Bà T đã thanh toán đủ 100% cho bà T2 và bà T đã được cập nhật đăng bộ thay đổi biến động ngày 03/11/2020 mang tên bà Lê Thị T.

Trước khi mua nhà, bà T2 có nói với bà T rằng căn nhà này bà T2 đang cho thuê hợp đồng miệng, thời gian còn 03 tháng nữa là hết hạn cho thuê, bà T2 sẽ giao nhà vào ngày 03/11/2020. Nhưng đến nay, đã nhiều lần bà T yêu cầu bà T2 giao nhà nhưng bà T2 tránh né, bà T rất nhiều lần gọi điện thoại nhưng bà T2 không chịu nghe máy. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Thị Thanh T2 phải bàn giao nhà đất nói trên cho bà Lê Thị T.

### **2. Bị đơn bà Hồ Thị Thanh T2:**

Bà Hồ Thị Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt, không có bản tự khai trình bày ý kiến của mình đối với vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

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

**3.1. Bà Hồ Thị Q trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 04/7/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau:**

Khoảng giữa năm 2017, qua giới thiệu bà Q được biết bà Hồ Thị Thanh T2 đang có nhu cầu muốn chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H. Vì cũng đang có mong muốn ổn định chỗ ở, nên bà Q đã bàn bạc với bà T2 về việc sẽ nhận chuyển nhượng lại phần tài sản này. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế không cho phép nên bà Q không thể cùng lúc mua toàn bộ phần nhà và đất nói trên. Vì vậy mà bà Q đã thỏa thuận với bà T2 về việc sẽ mua theo từng phần ở từng giai đoạn khác nhau và các bên cũng đã thống nhất về vấn đề này. Việc bà T2 đứng ra giao dịch với bà Q là trên cơ sở bà T2 nhận ủy quyền từ bà Đỗ Thị Khánh U – chủ sở hữu, chủ sử dụng toàn bộ nhà đất nói trên. Theo đó, bà U đồng ý ủy quyền cho bà T2 thực hiện toàn bộ các giao dịch liên quan đến

bất động sản nêu trên, trong đó có nội dung bà T2 được: "...cho thuê, mua bán, tặng cho, thế chấp..." đối với quyền sở hữu, sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà đất. Thỏa thuận này được lập thành Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014521. Tuy nhiên, sau đó vì cần tiền mà bà T2 đã bán lại từng phần trong tổng số diện tích đất và nhà nêu trên thông qua hình thức lập Vi bằng với bà Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị H3, Trương Thị Phương D1 nhưng bà T2 có hứa rằng sẽ giúp bà Q liên hệ và sẽ nhận chuyển nhượng lại từ họ.

Qua sự giới thiệu của bà T2, đến ngày 13/10/2017 bà Q đã có ký kết biên bản thỏa thuận với bà Trương Thị Phương D1 về việc nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, ký hiệu căn là A2, A3 với giá chuyển nhượng là 1.532.000.000 đồng. Việc giao nhận này được thực hiện và lập Vi bằng số 1211/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 16/10/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11).

Cùng ngày 16/10/2017, bà Q tiếp tục ký kết biên bản thỏa thuận với bà Nguyễn Thị H3, về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ như trên với diện tích đất ở là 15,6 m<sup>2</sup>, mã căn A4, với giá chuyển nhượng là 766.000.000 đồng. Việc giao nhận số tiền này được lập thành Vi bằng số 1212/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 16/10/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại quận T.

Đến ngày 25/05/2018, qua sự giới thiệu của bà T2 nên bà Q một lần nữa thỏa thuận với bà Nguyễn Thị H4 để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ như trên với diện tích đất ở là 29,5 m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Q còn được biết, trong tổng diện tích đất và nhà nêu trên, thì còn một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Trương Phạm Thủy T4, mã căn A1. Cũng vì vậy, bà Q và gia đình bà T4 thống nhất sẽ là đồng sở hữu đối với toàn bộ phần tài sản nói trên nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ sự việc này bà Hồ Thị Thanh T2 đều biết rõ.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần nhà và đất này, bà Q cho nhiều người thuê trọ và họ ở ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Căn A1 thì vợ chồng ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 là cha mẹ của bà T4 sử dụng. Khoảng tháng 5 năm 2022, bà Q và bà T4 mới được biết việc bà Lê Thị T khởi kiện buộc bà T2 phải bàn giao toàn bộ phần nhà và đất này cho bà T vì ngày 03/08/2020 bà T2 ký kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với T và bà T đã đăng ký quyền sở hữu đối với phần nhà và đất này. Điều này, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q, nên bà Q có yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1

đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T (ký hiệu căn A2, A3), diện tích mỗi căn 36m<sup>2</sup> giữa bà Trương Thị Phương D1 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 05/10/2017.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. (ký hiệu căn A4), diện tích 15,6m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị H3 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 29/9/2017.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. (ký hiệu căn A5), diện tích 29,5m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị H4 và bà Hồ Thị Thanh T2, ngày 23/10/2017.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. (ký hiệu căn A2, A3), diện tích mỗi căn 36 m<sup>2</sup> giữa bà Trương Thị Phương D1 và bà Hồ Thị Q ngày 13/10/2017.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. (ký hiệu căn A4), diện tích 15,6m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị H3 và bà Hồ Thị Q ngày 16/10/2017.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. (ký hiệu căn A5), diện tích 29,5m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị H4 và bà Hồ Thị Q ngày 25/5/2018.

*Ngày 25/7/2023, bà Hồ Thị Q có đơn yêu cầu độc lập bổ sung như sau:*

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020 giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Lê Thị T, là vô hiệu.

- Hủy cập nhật đăng ký biến động ngày 03/11/2020 mang tên bà Lê Thị T.

*3.2. Bà Trương Phạm Thủy T4 có Đơn yêu cầu độc lập ngày 11/11/2022, trình bày như sau:*

Qua giới thiệu, bà T4 được biết bà T2 đang có nhu cầu muốn chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, quận T, Thành phố H, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15. Vì cũng đang có mong muốn ổn định chỗ ở, nên bà T4 đã bàn bạc với bà T2 về việc sẽ nhận chuyển nhượng lại phần tài sản này. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế không cho phép nên bà T4 không thể cùng lúc mua toàn bộ nhà và đất. Vì vậy, bà T4 đã thỏa thuận với bà T2 về việc sẽ mua một phần trong tổng diện tích 140,6m<sup>2</sup>, cụ thể là căn A1 diện tích 20m<sup>2</sup>, là một trong 5 căn phòng trên thửa đất này.

Tương tự như với bà Q, việc bà T2 đứng ra giao dịch trực tiếp với bà T4 là trên cơ sở nhận ủy quyền từ bà Đỗ Thị Khánh U – chủ sở hữu, chủ sử dụng toàn bộ nhà và đất nói trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014521 ngày 05/7/2017 tại Văn phòng C. Theo đó, ngày 04/06/2018, bà T4 đã nhận chuyển nhượng đối với phần bất động sản có hiện trạng nhà ở được xác định tại thời điểm đó là nhà ở 01 trệt 01 lầu, diện tích 20m<sup>2</sup> với giá là 850.000.000 đồng, thông qua hình thức lập vi bằng. Vi bằng này được lập vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 04/06/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại quận T số 1097/2018/VB-TPLQ.TD.

Bà T4 đã thanh toán 800.000.000 đồng, cụ thể các đợt thanh toán như sau: Tháng 5 năm 2018, đặt cọc số tiền là 30.000.000 đồng, ngày 04/06/2018 thanh toán số tiền là 770.000.000 đồng. Đồng thời, các bên cũng đã thống nhất sẽ thanh toán số tiền còn lại 50.000.000 đồng sau khi bà T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần bất động sản nêu trên. Bên cạnh đó, bà T4 được biết ngoài phần nhà và đất (căn A1) đã chuyển nhượng cho bà T4, thì 04 căn còn lại (căn A2, A3, A4, A5), bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Q. Cũng vì vậy mà bà T4 và bà Q thống nhất sẽ cùng là đồng sở hữu đối với toàn bộ phần tài sản nói trên nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù vậy, nhưng đến ngày 03/08/2020, bà T2 lại tiếp tục thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với là bà Lê Thị T. Sau đó, bà T đã đăng ký quyền sở hữu đối với phần nhà, đất này. Nay bà T khởi kiện buộc bà T2 phải bàn giao toàn bộ phần nhà và đất tại địa chỉ số A đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T cho bà T. Mặc dù, việc chuyển nhượng một phần nhà, đất (căn A1) thuộc thửa số 521, tờ bản đồ số 15 là chưa đảm bảo về mặt hình thức do chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tuy nhiên, bà T4 đã thanh toán được 94% giá trị hợp đồng, hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và đã quản lý, sử dụng ổn định phần nhà, đất này từ thời điểm nhận chuyển nhượng (ngày 04/06/2018) cho đến nay.

Bà T4 có Đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa giải quyết như sau: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trương Phạm Thủy T4 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 04/6/2018, về việc chuyển nhượng nhà ở 01 trệt 01 lầu, diện tích đất 20m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, quận T, Thành phố H, là có hiệu lực pháp luật.

### *3.3. Ông Trương Văn T3 và bà Phạm Thị Cẩm H1 trình bày:*

Ông T3 và bà H1 là vợ chồng, có con gái là Trương Phạm Thủy T4. Do có nhu cầu về nhà ở, nên được biết bà T2 có nhu cầu muốn bán một phần căn nhà tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T. Ông T3, bà H1 thống nhất giao cho bà T4 đứng ra giao dịch với bà T2, mọi giấy tờ mua bán đều do bà T4 ký. Hiện nay vợ chồng ông vẫn ở căn ký hiệu là A1 xây dựng 01 trệt, 01 lầu, diện tích đất 20m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ nói

trên. Ông, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà T4, về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Trương Phạm Thủy T4 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 04/6/2018.

*3.4. Ông Trương Văn B trình bày:*

Ông là chồng hợp pháp của bà Hồ Thị Q. Ông xác định việc bà Q nhận chuyển nhượng 04 căn nhà mã A2, A3, A4, A5 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T từ bà H4, bà H3 và bà D1 là tài sản chung của ông và bà Q. Do đó, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà Q. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Q.

*3.5. Bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị H3 và bà Trương Thị Phương D1 cùng trình bày:*

Việc chuyển nhượng giữa bà H4, bà H3, bà D1 với bà Q đã hoàn tất từ lâu nên các bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Các bà có Đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*3.6. Bà Đỗ Thị Khánh U: Bà Đỗ Thị Khánh U vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có bản tự khai, không cung cấp chứng cứ.*

*3.7. Văn phòng T11 (tên cũ: Văn phòng Thừa phát lại quận T), Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H5, trình bày:*

Ngày 29/9/2017, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1121/2017/VB-TPLQ.TĐ ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H3.

Ngày 05/10/2017, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1172/2017/VB-TPLQ.TĐ và Vi bằng số: 1173/2017/VB-TPLQ.TĐ cùng ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Trương Thị Phương D1.

Ngày 13/10/2017, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1211/2017/VB-TPLQ.TĐ ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Q và bà Trương Thị Phương D1.

Ngày 13/10/2017, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1212/2017/VB-TPLQ.TĐ ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H3.

Ngày 23/10/2017, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1248/2017/VB-TPLQ.TĐ và Vi bằng số: 1249/2017/VB-TPLQ.TĐ cùng ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H4.

Ngày 25/5/2018, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1026/2018/VB-TPLQ.TĐ ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H4.

Ngày 04/6/2018, Văn phòng Thừa phát lại quận T có lập Vi bằng số: 1097/2018/VB-TPLQ.TĐ ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Trương Phạm Thủy T4.

Trước khi tiến hành lập vi bằng, Văn phòng Thừa phát lại quận T đã giải thích rõ cho các đương sự có tên nêu trên về giá trị pháp lý của Vi bằng. Vi bằng có giá trị chứng cứ, ghi nhận sự kiện giao nhận tiền giữa các đương sự do Thừa phát lại lập để các đương sự tùy nghi sử dụng trong khuôn khổ quy định của pháp luật. Vi bằng cũng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật. Vi bằng này không thay thế văn bản công chứng, chứng thực, văn bản hành chính khác. Các bên đương sự sẽ tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của các văn bản, giấy tờ liên quan, không yêu cầu Thừa phát lại thẩm tra hay xác minh. Việc các đương sự có tên trong các Vi bằng nêu trên tiến hành giao dịch, chuyển nhượng nhà đất như thế nào, Thừa phát lại không chứng kiến, không chứng thực, không xác nhận... nên Văn phòng Thừa phát lại quận T không liên quan gì đến nội dung “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” trong vụ án này, nên đề nghị Tòa án Thành phố T không đưa Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11) tham gia vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, Văn phòng T11 không có yêu cầu gì trong vụ án này, xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*3.8. Bà Phạm Thị Thùy D, bà Phan Thảo V, bà Đoàn Thị Thúy N5, bà Huỳnh Thị Huỳnh N6, ông Đoàn Tiến T6, ông Trần Văn T7, bà Phạm Thị N4, ông Trần Hữu Đ và ông Trần Ngọc H2, cùng trình bày:*

Các ông, bà là những người thuê trọ các căn A2, A3, A4, A5 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, quận T, Thành phố H. Các ông, bà có đơn xin được vắng mặt trong các phiên họp công khai chứng cứ, các buổi hòa giải, đối chất, thẩm định giá (nếu có) và trong các phiên tòa xét xử các cấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1666/2024/DS-ST ngày 03/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T:

- Buộc bà Hồ Thị Thanh T2 phải bàn giao toàn bộ nhà và đất số 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 583/2009/GCN do UBND quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 09/02/2009, thay đổi đăng ký cập nhật biến động ngày 03/11/2020 mang tên bà Lê Thị T ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Hồ Thị Q, bà Trương Phạm Thủy T4, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và tất cả những người đang cư trú gồm: bà Phạm Thị Thùy D, bà Phan Thảo V, bà Đoàn Thị Thúy N2, bà Huỳnh Thị Huỳnh N6, ông Đoàn Tiến T6, ông Trần Văn T7, bà Phạm Thị N4, ông Trần Hữu Đ, ông Trần Ngọc

H2 đang cư trú tại nhà và đất tại địa chỉ số A đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H phải ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Q về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T (ký hiệu căn A2, A3), diện tích mỗi căn 36m<sup>2</sup> giữa bà Hồ Thị Thanh T2 với bà Trương Thị Phương D1 ngày 05/10/2017, căn A4 diện tích 15,6m<sup>2</sup> giữa bà Hồ Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H3 ngày 29/9/2017 và căn A5 diện tích 29,5m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị H4 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 23/10/2017.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập bổ sung của bà Hồ Thị Q về việc: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020 giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Lê Thị T là vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy cập nhật đăng ký biến động ngày 03/11/2020 mang tên bà Lê Thị T.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Phạm Thủy T4 về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Trương Phạm Thủy T4 và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 04/6/2018 về việc chuyển nhượng nhà ở 1 trệt 1 lầu, diện tích đất 20m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ 130/6/1 đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H.

5. Buộc bà Trương Thị Phương D1 phải hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Q số tiền 1.532.000.000 (một tỷ năm trăm ba mươi hai triệu) đồng.

6. Buộc bà Nguyễn Thị H3 phải hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Q số tiền 766.000.000 (bảy trăm sáu mươi sáu triệu) đồng.

7. Buộc bà Nguyễn Thị H4 phải hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Q số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

8. Buộc bà Hồ Thị Thanh T2 phải hoàn trả lại cho bà Trương Phạm Thủy T4 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

9. Kiến nghị Cơ quan quản lý về thuế truy thu thuế đối với bà Lê Thị T và bà Hồ Thị Thanh T2 theo giá mua bán chuyển nhượng thực tế là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng theo quy định pháp luật về thuế.

10. Chi phí tố tụng:

- Bà T2 phải trả lại chi phí tố tụng cho bà T4 là 3.350.000 (ba triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng;

- Bà T2 phải trả lại chi phí tố tụng cho bà Q là 16.450.000 (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng;

- Bà T2 phải trả lại chi phí tố tụng cho bà T là 16.700.000 (mười sáu triệu bảy trăm nghìn) đồng.

## 11. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng. Tổng cộng là 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Hồ Thị Q phải chịu án phí là 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng được cân trừ theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0006866, AA/2022/0006867; AA/2022/0006868; AA/2022/0006869; AA/2022/0006871; AA/2022/0006872 ngày 16/11/2022 và AA/2023/0004565 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà Q đã nộp đủ án phí.

- Bà Trương Phạm Thủy T4 phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được cân trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0006873 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà T4 đã nộp đủ án phí.

- Bà Nguyễn Thị H4 chịu án phí là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

- Bà Nguyễn Thị H3 chịu án phí là 34.640.000 (ba mươi tư triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng.

- Bà Trương Thị Phương D1 chịu án phí là 57.960.000 (năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- H6 lại cho bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.000.000 (năm mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028693 ngày 16/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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 03/5/2024, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Hồ Thị Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Ngày 27/5/2024, bà Nguyễn Thị H4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H4 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*1/ Luật sư Võ Tấn L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Trương Phạm Thủy T4 và bà Hồ Thị Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

- Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Bà Đỗ Thị Khánh U được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng

không được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng, mà chỉ được bổ sung tên sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Không xác minh nơi cư trú cuối cùng của đương sự, sau khi có kết quả xác minh mới xác định phương thức tổng đạt, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện theo quy định tại Chương X của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ, phiên diện, chủ quan: Bà Hồ Thị Q có yêu cầu độc lập, không công nhận tính hợp pháp của hợp đồng công chứng ngày 03/8/2020 (số 015381, quyền số 154 do Văn phòng C), nhưng cấp sơ thẩm không thu thập hợp đồng này cũng như hồ sơ đăng ký biến động, nhưng lại công nhận giao dịch này là chủ quan, không có cơ sở.

- Tòa án đã tiến hành thủ tục đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Kết quả đo vẽ và thẩm định giá không đúng, không phù hợp với hiện trạng thực tế tài sản, nhưng vẫn sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

+ Về diện tích các căn nhà: Theo bản vẽ số 066/2023/KĐL ngày 22/6/2023 của Công ty K, kiểm tra nội nghiệp ngày 29/6/2023, thì: Diện tích nhà bà Trương Phạm Thủy T4 sử dụng gồm 01 trệt, 01 lầu đúc giả, mái tôn với diện tích là 15,6m<sup>2</sup>. Diện tích nhà bà Hồ Thị Q sử dụng gồm 01 trệt, 01 lầu đúc giả, mái tôn với diện tích là 74,5m<sup>2</sup>. Diện tích này không đúng thực tế, bởi lẽ:

Theo giấy chứng nhận số 583 ngày 09/02/2009, thì căn nhà có hiện trạng là tường gạch, mái tôn với diện tích sàn là 88,3m<sup>2</sup>. Trong khi đó hiện trạng thực tế hiện nay có thêm 01 lầu đúc giả trải dài trên các căn nhà, nhưng diện tích chênh lệch chỉ 1,9m<sup>2</sup> (90,2m<sup>2</sup> – 88,3m<sup>2</sup>), là vô lý.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng số 37/HĐPG17 do Công ty P2 ngày 20/8/2017 theo yêu cầu của bà Đỗ Thị Khánh U, thì căn A1 là căn ông T3, bà H1 (cha mẹ bà T4) mua của bà T2 có hiện trạng 01 trệt, 01 lầu có diện tích sàn xây dựng là 38,5m<sup>2</sup>, hiện trạng này giữ nguyên cho đến nay, nhưng Bản vẽ 066 chỉ ghi nhận căn A1 này có diện tích là 15,6m<sup>2</sup> là không đúng hiện trạng thực tế.

+ Về hiện trạng thực tế các căn nhà: Bản vẽ số 066 chỉ thể hiện trên đất có 02 căn nhà, 01 căn do ông T3 và bà H1 sử dụng, căn còn lại do bà Q sử dụng. Hiện trạng này không đúng, vì theo bản vẽ số 37/HĐPG17 ngày 20/8/2017 và Chứng thư thẩm định giá 0815 ngày 15/8/2023, thì căn bà Q sử dụng có hiện trạng ngăn thành 04 căn khác nhau, có tầng trệt, 01 lầu đúc giả và mái tôn. Bà Q có yêu cầu độc lập, công nhận các giao dịch đối với các căn nhà mang ký hiệu A2, A3, A4, A5 nhưng các bản vẽ không thể hiện được diện tích của từng căn, nếu giao dịch được công nhận thì không thể thi hành án.

- Cấp sơ thẩm đánh giá Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 03/8/2020 giữa bà T2 với bà T hợp pháp, ngay tình là thiếu căn cứ, bởi lẽ: Bà T2 biết rõ nhà đất đã bán và bàn giao cho bà Q và bà T4 sử dụng, nhưng vẫn ký bán cho bà T, là hành vi lừa dối, cung cấp thông tin sai sự thật để bà T ký hợp đồng. Hợp đồng giữa bà T2 với bà T ngày 03/8/2020, là giao dịch giả tạo nhằm che đậy một giao dịch

khác, đó là hợp đồng vay tài sản giữa bà T2 với bà T, không phải là xử lý tài sản thế chấp do vi phạm nghĩa vụ như bà T trình bày.

Theo hợp đồng vay ngày 17/3/2020, bà T2 vay bà T số tiền 3.500.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm, đến 17/3/2021 mới hết hạn. Ngày 03/8/2020, vẫn chưa đến hạn bà T2 phải trả nợ vay cho bà T, bà T2 chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên chưa phải xử lý tài sản thế chấp bằng việc ký bán nhà như bà T khai. Bà T không chứng minh được việc giao nhận tiền vay và tiền mua bán nhà. Trước khi mua, bà T không đến xem hiện trạng nhà, người cư trú và quản lý nhà là ai. Bà T khai có biết bà T2 cho người khác thuê đến hết ngày 03/11/2020, nhưng hết ngày này và hết cả thời hạn vay nhưng bà T vẫn không yêu cầu bà T2 và những người cư trú giao nhà. Giá nhà đất khi bà T2 bán giấy tay từ năm 2017 đã là 4.200.000.000 đồng, nhưng vì sao năm 2020 bà T2 bán cho bà T với giá chỉ 3.500.000.000 đồng. Bà T cho rằng, nếu biết bà T2 đã bán giấy tay cho người khác thì bà T sẽ không mua, như vậy bà T đã bị bà T2 lừa dối khi ký kết hợp đồng, nên hợp đồng này vô hiệu.

- Mục đích của ông T3, bà H1, bà T4 và bà Q là muốn nhận nhà, hợp đồng giữa các bên chỉ vi phạm về mặt hình thức, về nội dung đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ, nhưng cấp sơ thẩm tuyên các giao dịch này vô hiệu là chưa đúng. Bà T mua nhà theo giấy chứng nhận, nhưng hiện trạng đã chênh lệch diện tích (tăng thêm), nhưng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng.

Từ những nội dung trên, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*\* Ông Lê Minh P là đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q (người kháng cáo) và bà Trương Phạm Thủy T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Ông có cùng ý kiến như Luật sư Võ Tấn L đã trình bày, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Bà Q có yêu cầu độc lập, công nhận các giao dịch giữa bà T2 với bà H3, bà D1, bà H4; Công nhận các giao dịch giữa bà H3, bà D1, bà H4 với bà Q; Vô hiệu hợp đồng giữa bà T2 với bà T và hủy cập nhật tên bà T trên giấy chứng nhận. Bà T4 có yêu cầu độc lập công nhận giao dịch giữa bà T2 với bà T4. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Q và bà T4, nhận định rằng các giao dịch này vô hiệu, nhưng không giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu. Tại cấp sơ thẩm, bà Q và bà T4 không yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch nói trên, không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu và bồi thường thiệt hại, nhưng nếu các giao dịch này vô hiệu thì sẽ ảnh hưởng quyền lợi của bà Q và bà T4. Vì vậy, nếu Hội đồng xét xử cho rằng các giao dịch nói trên vô hiệu, thì đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

Việc mua bán nhà giữa bà T2 và bà T chưa được làm rõ, bà T2 có vi phạm hợp đồng vay tài sản hay không để chuyển sang việc mua bán nhà, như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có các vi phạm khác như Luật sư

Võ Tấn L đã trình bày, nên ông đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q, ông T3 và bà H1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

\* *Bà Phạm Thị Cẩm H1 trình bày bổ sung*: Vợ chồng bà mua nhà, nhưng trên giấy tờ thì con gái bà là Trương Phạm Thủy T4 đứng ra giao dịch với bà T2, nên vợ chồng bà kháng cáo. Diện tích mua khoảng 20m<sup>2</sup>, giá 850.000.000 đồng, đã giao hai lần tổng cộng 800.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng sẽ giao khi T4 được cấp giấy chứng nhận. Ngày 04/6/2018 là ngày giao đủ 800.000.000 đồng và cũng là ngày bà T2 giao nhà cho T4, vợ chồng bà là người sử dụng nhà từ đó đến nay và có đăng ký thường trú tại nhà này. Quá trình ở tại đây, vợ chồng bà chưa từng thấy bà T đến xem nhà, bà T2 cũng không nói gì với vợ chồng bà về việc bà T2 bán nhà đất cho bà T. Nếu cho rằng hợp đồng giữa bà T2 với T4 vô hiệu, thì phải giải quyết hậu quả của vô hiệu và trả tiền theo giá nhà hiện nay, nhưng bà T2 đã bỏ đi thì ai là người trả tiền cho gia đình bà. Số tiền mua nhà là tài sản cả đời tích góp của gia đình bà, giờ phải trả nhà mà không có tiền thì gia đình bà biết đi đâu.

\* *Bà Hồ Thị Q trình bày bổ sung*: Bà mua tổng cộng 04 căn nhà trong tổng số 05 căn nhà mà bà T2 bán giấy tay cho bà H3, bà D1 và bà H4; Trong đó, bà mua của bà Trương Thị Phương D1 hai căn (mã A2 và A3), mua của bà Nguyễn Thị H3 01 căn (mã A4) và mua của bà H4 01 căn (mã A5). Việc giao tiền và giao nhà, hai bên đã thực hiện xong, có lập Biên bản thỏa thuận và Vi bằng khi giao nhận. Bà mua các căn nhà này là do bà Hồ Thị Thanh T2 giới thiệu, tại thời điểm đó, mặc dù bà T2 đã bán toàn bộ nhà cho bà H3, bà D1, bà H4 và bà T4 nhưng bà T2 vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu. Bà được bà T2 cho xem bản chính giấy chứng nhận, sau khi mua bà có yêu cầu bà T2 giao cho bà bản chính giấy chứng nhận nhưng bà T2 không giao. Do bà không hiểu biết pháp luật, nên cứ nghĩ đã mua gần hết diện tích nhà, đã nhận nhà là yên tâm ở. Hiện trạng nhà khi bà mua, khác với giấy chứng nhận, đã có lâu giả đúc và đã chia thành 05 căn nhà. Bà kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm như người đại diện của bà đã trình bày.

\* *Ông Lê Khánh T8 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 (người kháng cáo) trình bày*:

Ông có mặt khi xét xử nhưng vắng mặt khi tuyên án. Sau khi nhận được bản án sơ thẩm, ông thông báo cho bà H4 để bà H4 nộp đơn kháng cáo. Bà H4 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bà H4 không phải trả tiền cho bà Q như bản án sơ thẩm đã tuyên và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vì trong vụ án này không ai yêu cầu bà H4 phải thực hiện nghĩa vụ, bà H4 cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc bà H4 trả tiền cho bà Q là ảnh hưởng quyền lợi của bà H4. Sau khi mua nhà từ bà T2 được 06 tháng, thì bà H4 bán nhà cho bà Q (căn A5) và đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng từ bà Q. Việc bà H4 mua nhà của bà T2 và bán lại

cho bà Q, đều thực hiện trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H4 với chồng là ông Lưu Văn L2, nhưng ông L2 chưa được triệu tập tham gia tố tụng. Tại cấp sơ thẩm, ông cũng không thấy Tòa án triệu tập bà Đỗ Thị Khánh U và Văn phòng C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng giữa bà H4 với bà Q là vô hiệu, nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả của vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bà H4 trả tiền cho bà Q thì bà Q phải giao trả nhà cho bà H4 và xem xét bồi thường thiệt hại, nhưng cấp sơ thẩm không tuyên, điều này đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H4.

Hợp đồng giữa bà T2 và bà T có nhiều vi phạm như: Nguyên đơn khai, nếu biết bà T2 đã bán nhà thì bà T sẽ không mua, như vậy bà T2 đã lừa dối bà T khi bán nhà. Tại hợp đồng, hai bên thỏa thuận bàn giao nhà ngay tại thời điểm công chứng, nhưng bà T lại khai rằng bà T2 hứa giao nhà trong thời hạn 03 tháng, là không thống nhất. Về giá mua bán, hợp đồng ghi 01 tỷ đồng nhưng bà T xác nhận giá mua nhà là 3,5 tỷ đồng, ghi giá trong hợp đồng công chứng thấp hơn thực tế nhằm mục đích đóng thuế thấp, điều này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà T2 với bà T vừa bị lừa dối, vừa vi phạm điều cấm, nên giao dịch này không có giá trị.

Đối với các giao dịch giữa bà H3, bà D1, bà H4 với bà Q cũng như giao dịch giữa bà T2 với bà T4, pháp luật không cấm các cá nhân được đứng tên đồng sở hữu bất động sản, nên bà Q với bà T4 yêu cầu công nhận các giao dịch và họ được đứng tên đồng sở hữu nhà đất, là có căn cứ.

*\* Luật sư Đỗ Văn N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Ông không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu kháng cáo của bà Q, ông T3 và bà H1. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà T2 với bà T không phải là văn bản hành chính cá biệt, nên cơ quan công chứng và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Luật sư và người đại diện của các đương sự kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, là sai bởi lẽ: Hồ sơ công chứng hợp đồng giữa bà T2 với bà T và hồ sơ đăng bộ đã được nguyên đơn cung cấp cho Tòa án từ khi khởi kiện, các đương sự đều đã được tiếp cận và sao chụp hồ sơ. Giao dịch mua bán giữa bà T2 với bà T là giao dịch thực tế, không phải giả tạo, do bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tài sản, nên hai bên thỏa thuận chuyển sang hợp đồng mua bán nhà và số tiền bà T2 nợ bà T được chuyển sang thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà đất. Hai bên giao nhận tiền bằng tiền mặt, nên không cung cấp được các chứng từ chuyển khoản.

Diện tích nhà đất mà các đương sự mua bán giấy tay không đủ để tách thửa theo quy định của pháp luật. Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp tiền tạm ứng chi phí để lập lại bản vẽ, nhưng

các đương sự không thực hiện. Đây là tranh chấp đòi nhà, không tranh chấp giá trị tài sản nên việc đo vẽ không ảnh hưởng đến việc đánh giá tính hợp pháp của giao dịch.

Hiện nay, cơ quan thuế đã truy thu tiền thuế chênh lệch giá trong giao dịch mua bán nhà giữa bà T2 với bà T và bà T đã hoàn tất nghĩa vụ đóng thuế này. Cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện vụ án, đánh giá chứng cứ khách quan, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Q, ông T3, bà H1 và bà H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*\* Luật sư Cổ H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của Luật sư Đỗ Văn N. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi có kháng cáo, kháng nghị. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H4 có mặt khi xét xử và vắng mặt khi tuyên án, cũng không xác định được ngày nhận bản án, nên kháng cáo của bà H4 là quá hạn, đề nghị không xem xét.

Các nhận định của bản án sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên Tòa án không đo vẽ lại, là đúng quy định. Việc chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay, không công chứng, diện tích nhà đất không đủ tách thửa nên các giao dịch này vô hiệu như bản án sơ thẩm đã nhận định, người kháng cáo cho rằng họ đã thực hiện 2/3 giao dịch nên được công nhận, là không đúng quy định của pháp luật. Lời trình bày của người đại diện cho bà H4 mâu thuẫn, lúc đầu thì bảo mua bán giấy tay không có giá trị, sau đó lại cho rằng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ nên giao dịch được công nhận và có quyền đồng sở hữu. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Q, ông T3, bà H1 và bà H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*\* Bà Lê Thị Phương Y là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q, ông T3, bà H1 và bà H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người kháng cáo cho rằng, giao dịch giữa bà T2 với bà T là giả tạo, nhưng nếu là giao dịch giả tạo thì giao dịch này phải ký cùng ngày với ngày vay tài sản, ở đây hai hợp đồng này ký cách nhau mấy tháng.

Hợp đồng vay không phải là giao dịch giả cách, vì vay này có tài sản bảo đảm, không che giấu giao dịch khác và tại khoản 3 của hợp đồng quy định, nếu vi phạm nghĩa vụ thì bà T được nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho nghĩa vụ thanh toán hợp đồng vay. Do bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi của hợp đồng vay, nên hai bên thỏa thuận chuyển sang hợp đồng mua bán nhà và căn trừ tiền vay sang khoản tiền thanh toán mua nhà của bà T, nên hợp đồng vay tài sản là tiền đề của hợp đồng mua bán nhà.

Hợp đồng mua bán nhà là một giao dịch khác, được thực hiện tại cơ quan công chứng. Bà T đã đăng bộ, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật, nên hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Các giao dịch mua bán giữa bà

Hồ Thị Thanh T2 với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữa những người này với bà Q, được thực hiện bằng giấy tay, bằng vi bằng nên không đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng. Về nội dung, diện tích các bên chuyên nhượng không đủ để tách thửa theo quy định của pháp luật, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện. Khi bán giấy tay, bà T2 không phải chủ sở hữu tài sản mà chỉ được chủ sở hữu là bà Đỗ Thị Khánh U ủy quyền, nhưng bà T2 đã không thực hiện đúng nội dung ủy quyền, đó là bán tài sản theo đúng quy định của pháp luật, nên các giao dịch này vô hiệu, kéo theo các giao dịch giữa người mua với bà Q cũng vô hiệu.

Bà Lê Thị T là người thứ ba ngay tình, vì tại thời điểm mua bán, bà T2 là chủ sở hữu nhà đất, bà T đã xem nhà trước khi mua nhưng bà T2 cho biết nhà đang cho thuê, hẹn 03 tháng sau sẽ giao nhà; Bà T đã thanh toán đủ tiền mua nhà và đã đăng bộ sang tên theo đúng quy định. Vì vậy, bà đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q, ông T3, bà H1 và bà H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*\* Bà Phạm Thị T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của các Luật sư và người đại diện của nguyên đơn đã trình bày.*

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H 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 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Hồ Thị Q, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị H4 được thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.*

Về nội dung: Sau khi phân tích các quy định của pháp luật, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nội dung tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Q, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị H4, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

### **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, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng.**

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 26/4/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và ngày 03/5/2024 tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1666/2024/DS-ST. Ngày 03/5/2024, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của

các đương sự nói trên, nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có ông Trần Vũ Mai L1 và ông Lê Khánh T8 đại diện theo ủy quyền). Tại biên bản phiên tòa ngày 03/5/2024 (bút lục số 1050), xác nhận ông T8 vắng mặt khi tuyên án. Căn cứ khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì thời hạn kháng cáo của bà H4 được tính kể từ ngày bà H4 nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 16/5/2024, Tòa án tổng đạt bản án sơ thẩm cho ông Lê Khánh T8 (đại diện bà H4) và ngày 27/5/2024, bà Nguyễn Thị H4 nộp đơn kháng cáo. Vì vậy, đơn kháng cáo của bà H4 được nộp trong thời hạn quy định của pháp luật, hợp lệ nên chấp nhận. Luật sư Cổ H – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cho rằng bà Nguyễn Thị H4 kháng cáo quá hạn và đề nghị không xét đơn kháng cáo của bà H4, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cung cấp:

- Quyết định số 6298/QĐ-CCTTPTĐ ngày 18/11/2024 của Chi cục Thuế thành phố T, 02 bản Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của người nộp là bà Lê Thị T, nộp cùng ngày 09/12/2024. Tuy nhiên, các văn bản này là bản phô tô, nguyên đơn không cung cấp được bản chính hoặc bản sao có thị thực. Căn cứ khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì các tài liệu nói trên không phải là chứng cứ, nên không xem xét;

- Bản sao Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số A, quyền số 154) và Giấy ủy quyền (số 015382, quyền số 154) cùng lập ngày 03/8/2020 tại Văn phòng C, giữa bà Hồ Thị Thanh T2 và bà Lê Thị T.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

## **[2] Về nội dung.**

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Hồ Thị Q, về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1]. Nhà đất số A đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H trước đây do bà Đỗ Thị Khánh U là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 583/2009/GCN ngày 09/02/2009 của Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Đỗ Tuấn V1 và bà Trịnh Anh N7, cập nhật tên bà Đỗ Thị Khánh U ngày 01/7/2017.

Ngày 05/7/2017, tại Văn phòng C, bà Đỗ Thị Khánh U ký Hợp đồng ủy quyền, để ủy quyền cho bà Hồ Thị Thanh T2 (là mẹ bà U) thực hiện các quyền liên quan đến nhà đất nói trên, gồm: *Nhận, quản lý, sử dụng nhà đất và bản chính giấy chứng nhận; đo vẽ, xin phép xây dựng, sửa chữa, hoàn công, tách thửa; Cho thuê, mua bán, tặng cho, thế chấp theo quy định pháp luật; Được*

*nhận các khoản tiền phát sinh từ nội dung ủy quyền. Thời hạn 20 năm, không có thù lao.*

Dựa vào Hợp đồng ủy quyền ngày 05/7/2017, bà T2 đã thực hiện:

- Ngày 29/9/2017, bà Hồ Thị Thanh T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H3 một phần nhà đất (mã căn A4), diện tích 15,6m<sup>2</sup>, giá 750.000.000 đồng. Việc mua bán được hai bên thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận” ngày 29/9/2017, việc giao nhận tiền đã được bà T2 và bà H3 thực hiện theo Vi bằng số 1121/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 29/9/2017 của Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11).

- Ngày 05/10/2017, bà Hồ Thị Thanh T2 chuyển nhượng cho bà Trương Thị Phương D1 một phần nhà đất (mã căn A2 và A3), mỗi căn diện tích 36m<sup>2</sup>, giá 750.000.000 đồng/căn. Việc mua bán được hai bên thỏa thuận tại các “Biên bản thỏa thuận” ngày 05/10/2017, việc giao nhận tiền đã được bà T2 và bà D1 thực hiện tại Vi bằng số 1172/2017/VB-TPLQ.TĐ và Vi bằng số 1173/2017/VB-TPLQ.TĐ cùng ngày 05/10/2017 của Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11).

- Ngày 23/10/2017, bà Hồ Thị Thanh T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H4 một phần nhà đất có diện tích 29,5m<sup>2</sup>, giá 1.000.000.000 đồng. Việc mua bán được hai bên thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận” ngày 23/10/2017 (biên bản không ghi mã căn, nhưng theo lời khai của bà H4 thì phần nhà đất bà mua mang mã căn là A5); Việc giao nhận tiền đã được bà T2 và bà H4 thực hiện tại Vi bằng số 1249/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 23/10/2017 của Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11).

- Ngày 04/6/2018, bà Hồ Thị Thanh T2 chuyển nhượng cho bà Trương Phạm Thủy T4 một phần nhà đất có diện tích 20m<sup>2</sup>, giá 850.000.000 đồng. Việc mua bán được hai bên thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận” ngày 04/6/2018 (biên bản không ghi mã căn, nhưng theo lời khai của bà T4 thì phần nhà đất bà mua mang mã căn là A1); Việc giao nhận tiền đã được bà T2 và bà T4 thực hiện tại Vi bằng số 1249/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 23/10/2017 của Văn phòng Thừa phát lại quận T (nay là Văn phòng T11). Số tiền mua bán đã giao 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bà T4 được cấp giấy chứng nhận.

Theo các văn bản nói trên, thì bà Hồ Thị Thanh T2 là người chuyển nhượng và trực tiếp nhận tiền từ những người mua nhà, đất là bà H3, bà D1, bà H4 và bà T4. Bà T2 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, nên không xác định được bà T2 đã giao lại cho bà U (chủ sở hữu nhà, đất) số tiền mà bà T2 đã nhận từ người mua nhà nói trên hay chưa, để xác định trách nhiệm của các bên trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu. Mặt khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Q (người mua lại phần nhà đất từ bà H3, bà D1, bà H4) và bà Trương Phạm Thủy T4, có yêu cầu độc lập công nhận các giao dịch theo các Biên bản thỏa thuận nói trên. Vì vậy,

cần phải triệu tập bà Đỗ Thị Khánh U là chủ sở hữu nhà đất, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để xác định phạm vi đại diện của bà T2 và việc thực hiện hợp đồng ủy quyền giữa bà U với bà T2.

Tuy nhiên, sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, Tòa án mới ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung số 1324A ngày 09/4/2024, bổ sung tên bà U tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, Tòa án không xác minh nơi cư trú của bà U để tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng, nếu không tổng đạt trực tiếp được mà phải niêm yết và thủ tục niêm yết không đảm bảo cho người được triệu tập biết được thông tin, thì mới tiến hành thủ tục thông báo triệu tập trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại khoản 1 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án có tiến hành thủ tục thông báo triệu tập bà U trên phương tiện thông tin đại chúng, nhưng thủ tục này thực hiện chưa đúng quy định, vì tại thời điểm phát sóng trên Đ1 (phát sóng ngày 16/4/2024, từ 17 giờ 30 đến 18 giờ) và đăng trên Báo pháp luật số 107 ngày 16/4/2024, thì thời gian triệu tập bà U chỉ còn lại lần xét xử thứ hai vào lúc 09 giờ ngày 26/4/2024, các lần triệu tập trước đã quá thời hạn.

Ngoài ra, bà Hồ Thị Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có yêu cầu độc lập, tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2020 tại Văn phòng C giữa bà Hồ Thị Thanh T2 với bà Lê Thị T. Để giải quyết yêu cầu của đương sự, cần thiết phải triệu tập Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan, xác định diện tích mua bán và hiệu lực của hợp đồng, nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập cơ quan công chứng.

[2.1.2]. Nguyên đơn khai rằng, tiền mua nhà đất hai bên không thanh toán, mà cần trừ từ số tiền bà T vay bà T2 theo Hợp đồng vay có tài sản bảo đảm lập ngày 17/3/2020 giữa bà T2 (bên vay) và bà T (bên cho vay). Tuy nhiên, văn bản này là bản phô tô (bút lục 380 - 381), cấp sơ thẩm không thu thập bản chính để đối chiếu, không yêu cầu đương sự cung cấp biên bản giao nhận tiền vay, là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn cho rằng bà T đang giữ bản chính nhưng chưa cung cấp được, do bà T đang ở tỉnh khác, chưa về kịp.

[2.1.3]. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 583/2009/GCN ngày 09/02/2009 của Ủy ban nhân dân quận quận T cấp cho ông Đỗ Tuấn V1 và bà Trịnh Anh N7, cập nhật tên bà Đỗ Thị Khánh U ngày 01/7/2017, thì nhà đất số A đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố H, có hiện trạng là 01 tầng, diện tích sàn 88,3m<sup>2</sup>; Kết cấu: tường gạch, mái tôn.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/6/2023 của Công ty K, thì kết cấu nhà là: T9 gạch, sàn giả BTCT, cột BTCT, mái tôn. Số tầng 02, tổng diện tích sàn

xây dựng là 199m<sup>2</sup> (trong đó diện tích phần xây dựng do bà T4 sử dụng là 35m<sup>2</sup> và diện tích phần xây dựng do bà Q sử dụng là 164m<sup>2</sup>).

Như vậy, diện tích sàn xây dựng giữa giấy chứng nhận và bản vẽ chênh lệch là: 199m<sup>2</sup> – 88,3m<sup>2</sup> = 110,7m<sup>2</sup>. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2020 tại Văn phòng C (số A, quyển 154), giữa bà T2 với bà T, mua bán theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Vì vậy, cần phải thu thập các chứng cứ liên quan để xác định đối tượng của hợp đồng giữa bà T2 và bà T, phần diện tích xây dựng tăng thêm này ai là người xây dựng, có xây đúng Giấy phép xây dựng số 3319/GPXD ngày 18/7/2017 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp cho bà Đỗ Thị Khánh U hay không; Nếu xây không đúng giấy phép xây dựng, thì có bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng hay không, phần xây dựng tăng thêm này có được tồn tại hay không.

[2.1.4]. Bà Hồ Thị Q có yêu cầu độc lập, công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền theo các Biên bản thỏa thuận giữa: Bà T2 với bà D1 ngày 5/10/2017 (căn A2 và A3, mỗi căn 36m<sup>2</sup>), bà T2 với bà H3 ngày 29/9/2017 (căn A4, diện tích 15,6m<sup>2</sup>), bà T2 với bà H4 ngày 23/10/2017 (căn A5, diện tích 29,5m<sup>2</sup>), bà D1 với bà Q ngày 13/10/2017 (căn A2 và A3, mỗi căn 36m<sup>2</sup>), bà H3 với bà Q ngày 16/10/2017 (căn A4, diện tích 15,6m<sup>2</sup>) và giữa bà H4 với bà Q ngày 25/5/2018 (căn A5, diện tích 29,5m<sup>2</sup>).

Bà Trương Phạm Thủy T4 có yêu cầu độc lập, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền theo Biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2018 giữa bà T4 với bà T2 lập ngày 04/6/2018 (diện tích 20m<sup>2</sup>, căn A1).

Để xem xét yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Q và bà Trương Phạm Thủy T4, cần phải có bản vẽ xác định diện tích từng phần nhà, đất theo hiện trạng hiện nay, đối chiếu với các giao dịch tại các Biên bản thỏa thuận giữa các bên đương sự. Từ đó, thẩm định giá đối với từng phần nhà đất này làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các bản vẽ do Công ty K lập ngày 22/6/2023, không thể hiện rõ diện tích từng phần nhà đất bà Q yêu cầu công nhận, mà chỉ tách hai phần (*phần do gia đình bà T4 sử dụng, phần do bà Q sử dụng và diện tích sân sử dụng chung là 50,4m<sup>2</sup>*). Từ bản vẽ này, Chứng thư thẩm định giá cũng thẩm định giá nhà đất theo phần mà bà T4 và bà Q sử dụng. Vì vậy, cần thiết phải lập lại bản vẽ, xác định diện tích từng phần nhà đất, từ đó định giá hoặc thẩm định giá từng phần. Trường hợp xác định giao dịch tại các Biên bản thỏa thuận vô hiệu, thì xem xét mức độ lỗi của các bên để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng thời nếu đương sự yêu cầu thì giải quyết bồi thường thiệt hại, mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, ông Lê Minh P là đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q (người kháng cáo) và bà Trương Phạm Thủy T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), trình bày: Nếu Hội đồng xét xử cho rằng các giao dịch nói trên vô hiệu, thì đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi

thường thiệt hại. Bà Phạm Thị Cẩm H1 cũng có ý kiến, nếu cho rằng hợp đồng giữa bà T2 với T4 vô hiệu, thì phải giải quyết hậu quả của vô hiệu và trả tiền theo giá nhà hiện nay. Để giải quyết toàn vẹn vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên trong giao dịch và đảm bảo hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị H4, về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà H4 không phải trả tiền cho bà Q. Xét, kháng cáo này của bà Nguyễn Thị H4 liên quan đến nội dung vụ án, do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không giải quyết về mặt nội dung. Yêu cầu của bà Nguyễn Thị H4 sẽ được Tòa án xem xét, giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy án sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng mà đương sự đã nộp, sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H4 không phải nộp. Hoàn trả cho ông T3, bà H1, bà Q và bà H4 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Q, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị H4, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, là có căn cứ như đã phân tích, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 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. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Q, ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị H4.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1666/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm, sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn T3, bà Phạm Thị Cẩm H1, bà Hồ Thị Q và bà Nguyễn Thị H4 không phải nộp.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự, gồm: Ông Trương Văn T3 và bà Phạm Thị Cẩm H1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0026834 ngày 13/5/2024 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0042300 ngày 27/8/2024; Bà Hồ Thị Q số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0026835 ngày 13/5/2024 và bà Nguyễn Thị H4 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0027117 ngày 27/5/2024, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố H.

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 TP. T;
- Chi cục THADS TP. T;
- 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**