

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1109/2025/DS-PT

Ngày: 09/9/2025

V/v Tranh chấp quyền sở hữu

nhà, hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Anh Minh

2. Bà Trần Thị Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị
Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 657/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh - Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4170/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14192/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hồ Ngọc T**; sinh năm: 1969; (có mặt)

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là C T, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Kim N**; sinh năm: 1977; (có mặt)

Địa chỉ đăng ký HKTT: B Âu Cơ P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số H Lô C P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là Số H Lô C P, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

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

- Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là C T, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông **Lam Tuấn L**; sinh năm: 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là A11/6 ấp B xã B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông **Nguyễn Văn S**; sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: A Quốc lộ E xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là A14/28 Quốc lộ E xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc T1**; sinh năm 1971; (vắng mặt)

- Chị **Trần Ngọc M**, sinh năm: 1999; (vắng mặt)

- Chị **Trần Ngọc T2**, sinh năm: 2000; (vắng mặt)

- Ông **Trần T3**, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là A11/31C ấp B xã B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà **Đỗ Thị M1**, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Địa chỉ: A ấp B xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Huỳnh Thị Thanh V**, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ đăng ký thường trú: A Đ, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là A Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: G P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là G P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1951; (vắng mặt)

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là C T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Võ Văn B**, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: 1 N, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là 1 N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Trần Thị Minh L1**, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: 1 N, phường C Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Hồ Thị Kim X** (chết năm 2021), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị Kim X:

+ Bà **Hồ Ngọc T**, sinh năm: 1969; (có mặt)

Địa chỉ: C T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà **Hồ Phương T4**, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: 6 Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Hồ Anh V1**, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: 1 C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà **Đinh Ngọc T5**, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: A Khu phố C, thị trấn L, xã P, huyện M, tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:* Ông **Kha D1**, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn B, bà Lê Thị Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hồ Ngọc T trình bày:

Vào ngày 12/02/2001, bà mua căn nhà tại địa chỉ A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Phạm Thị H với giá ba lượng sáu chỉ vàng và sinh sống cùng gia đình. Đến ngày 08/9/2013 bà Lê Thị Kim N cùng với một số người khác đến nhà gặp bà đưa ra bản hợp đồng mua bán căn nhà trên với mẹ ruột của bà là bà Hồ Thị Kim X và yêu cầu bà phải bàn giao căn nhà trên. Bà hoàn toàn không biết bà X và bà N giao dịch mua bán nhà như thế nào, không biết bà N thanh toán cho bà X bao nhiêu tiền cũng như không sử dụng bất kỳ số tiền nào từ việc giao dịch này. Bà có giải thích cho bà N biết căn nhà này là của bà, không phải của bà X nên bà X không có quyền gì đối với căn nhà này cả. Những người đi theo bà N thái độ rất hung hãn đã phá khóa, quăng, ném hết đồ đạc của gia đình bà ra ngoài. Bà có trình báo với chính quyền địa phương nhưng họ chỉ lập biên bản sự việc mà không có bất cứ sự can thiệp nào.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2016 (Bút lục 112), nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà tại địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà;

Tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/01/2018 (Bút lục 145) nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2013 giữa bà Hồ Thị Kim X với bà Lê Thị Kim N đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B và giải quyết hậu quả hợp đồng do vô hiệu;

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/6/2019 (Bút lục 147) nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 28/11/2014 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L do vô hiệu;

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 16/8/2022 (Bút lục 574) bà yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và ông Lam Tuấn L, huỷ hợp đồng mua bán nhà ngày 28/11/2014 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B do vô hiệu;

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/12/2024 (Bút lục 793) nguyên đơn yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị Thanh V đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B;

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/5/2024 (Bút lục 573) bà yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 08/7/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thanh V và ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B do vô hiệu; buộc bà Đỗ Thị M1, ông B, bà L1 giao trả nhà, đất trên cho bà.

Tại Đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/4/2025, bà yêu cầu Tòa án như sau:

1/ Công nhận nhà, đất tại địa chỉ A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà;

2/ Yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2013 giữa bà Hồ Thị Kim X với bà Lê Thị Kim N đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B là vô hiệu;

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 28/11/2014 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và ông Lam Tuấn L đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị Thanh V đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 08/7/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thanh V và ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 đối với căn nhà địa chỉ A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

3/ Bà xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nêu trên vì việc giao dịch mua bán căn nhà tại A ấp B, xã B, huyện B giữa bà X và bà N, giữa bà N và ông L, giữa ông L và bà T1, giữa bà T1 và bà V, giữa bà V và ông B, bà L1 không liên quan đến bà. Bà N, ông L, bà T1, bà V cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên bà không có trách nhiệm gì với bà N, ông L, bà T1, bà V, ông B, bà L1.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 13/3/2020 (Bút lục 193), bà X yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Kim N và Hồ Thị Kim X và buộc người đang ở tại căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả lại nhà cho bà thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà yêu cầu Toà án buộc người đang quản lý sử dụng nhà, đất A đường số A, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại căn nhà này cho bà. Hiện nay, căn nhà A ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang được ông B và bà L1 cho bà Đỗ Thị M1 thuê. Do đó, bà yêu cầu bà Đỗ Thị M1, ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 giao trả lại căn nhà này cho bà để gia đình bà ổn định cuộc sống.

Bà đề nghị Toà án sử dụng Chứng thư thẩm định giá số 121/2025/05/01-CT ngày 05/5/2025 do Công ty TNHH T7 giá và giám định Chân Trời Mới thực hiện để làm cơ sở giải quyết vụ án. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Kim N trình bày:

Vào tháng 02 năm 2013, bà có mua căn nhà tại địa chỉ A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Hồ Thị Kim X với giá là 500.000.000 đồng. Tháng 02 năm 2013 bà đưa cho bà X 350.000.000 đồng, tháng 03 năm 2013 bà đưa bà X thêm 150.000.000 đồng và đến Ủy ban nhân dân xã B sang thuê nhận nhà. Vì nhà sửa chữa xây dựng chưa xong nên bà X có xin bà thuê nhà 2 tháng với số tiền thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Bà có lập hợp đồng thuê nhà với bà X (Bút lục 178).

Hết hạn thuê nhà, bà có đến gặp bà X để nhận nhà nhưng không gặp được bà X. Một tháng sau bà có đến thì gặp được con rể và cháu gái bà X, tại đây bà đưa ra các giấy tờ mua bán nhà với bà X và nhận nhà.

Ngày 28/11/2014 bà đã bán lại căn nhà này cho ông Lam Tuấn L với giá 545.000.000 đồng và giao toàn bộ giấy tờ nhà mà bà X khi bán nhà đã giao cho bà. Khi mua nhà, bà X có đưa cho bà tờ giấy xác định bà T đã bán căn nhà này cho bà X nên bà mới đồng ý mua. Sau này ông L bán lại nhà cho ai thì bà không biết. Bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2016, Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 13/3/2020, Biên bản đối chất ngày 06/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim X trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Hồ Ngọc T. Căn nhà tại địa chỉ A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của bà T và có nguồn gốc do bà T mua của bà H năm 2001. Do bà T đi làm ăn xa tại Long An nên giao căn nhà trên cho bà quản lý, sử dụng.

Tháng 5 năm 2012 bà có ý định thuê mặt bằng để kinh doanh dịch vụ ăn uống và giải khát nhưng vì không có tiền nên bà mới tìm gặp bà N1 (không rõ lai lịch) để vay tiền. Bà N1 đồng ý cho bà vay 150.000.000 đồng với lãi suất 8%/tháng và chỉ viết giấy tay mượn tiền. Do thua lỗ bà không có khả năng đóng lãi nên bà N1 có đưa bà Lê Thị Kim N đến cho bà mượn thêm 200.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng nhưng phải làm giấy bán nhà A11/31C ấp A xã B,

huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N, đồng thời phải đưa bà N đến Ủy ban nhân dân xã B để làm thủ tục chuyển bộ thuế căn nhà trên từ bà sang tên bà N. Thời điểm này bà N lập hợp đồng bán nhà thể hiện mua căn nhà trên của bà với giá là 350.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, bà liên tục chữa bệnh, không có tiền đóng lãi cho bà N. Đến đầu năm 2013, bà N gây áp lực buộc bà phải ký lại hợp đồng bán nhà với giá 500.000.000 đồng và viết thêm một giấy nhận tiền 500.000.000 đồng từ việc bán nhà. Đến tháng 9 năm 2013 bà N đưa người đến buộc bà giao nhà. Bà chỉ biết bà N1 là em chồng của bà N, còn họ tên địa chỉ của bà N1 thì bà không biết nên không thể cung cấp cho Tòa án. Các giấy tờ vay mượn tiền với bà N1 bà không có giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Mỗi lần vay tiền bà chỉ nhận được từ bà N được khoảng mười mấy triệu đồng sau khi bà N trừ tiền cò, tiền lãi, tiền giấy mực. Tuy nhiên, do không có khả năng đóng lãi, lãi mẹ đẻ lãi con nên bà N dẫn xã hội đen đến nhà bà ép buộc bà ký tên giao cho bà N căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực sự bà không có mua bán nhà gì với bà N cả vì căn nhà này không phải của bà mà là của bà T.

Bà xác định Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 04/02/2013 giữa Hồ Thị Kim X và Lê Thị Kim N; giấy bán nhà ngày 25/02/2008 giữa bà Hồ Ngọc T và Hồ Thị Kim X; Hợp đồng thuê nhà ngày 04/3/2013 giữa Lê Thị Kim N và Hồ Thị Kim X; Biên nhận nhận tiền ngày 04/3/2013 đúng là chữ ký của bà. Do đó, bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà tại những tờ giấy này.

Bà xác định: Tại giấy bán nhà ngày 25/02/2008 giữa Hồ Ngọc T và Hồ Thị Kim X do bà viết và tại mục bên bán Hồ Ngọc T là do bà ký tên. Tại tờ giấy này có xác nhận của Tổ trưởng là Nguyễn Văn S1 bà xác định cũng do bà ký tên Nguyễn Văn S1. Vì mắc nợ nên bà mới làm như vậy để mượn tiền của bà N.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà và bà Lê Thị Kim N và buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1, chị Trần Ngọc M, chị Trần Ngọc T2, ông Trần T3 đang ở căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả căn nhà này cho bà Hồ Ngọc T.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị Kim X có bà Hồ Ngọc T và bà T có ý kiến và yêu cầu nêu trên.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị Kim X có bà Hồ Phương T4, ông Hồ Anh V1 và bà Đinh Ngọc T5 trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Hồ Thị Kim X (sinh năm 1950, chết năm 2021) và ông Đinh Văn T6 (chết). Bà Hồ Ngọc T là anh em ruột của các ông bà. Trong vụ án tranh chấp giữa bà Hồ Ngọc T và bà Lê Thị Kim N thì các ông bà xác định căn nhà A11/31C tổ G, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Hồ Ngọc T mua cho cả gia đình bà T ở và có cho mẹ là bà Hồ Thị Kim X ở nhờ, các ông bà không sinh sống tại căn nhà nêu trên của bà T và không biết gì về việc tranh chấp nhà giữa bà N và bà T nên không có ý kiến gì thêm. Do bận công việc nên các ông bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Vào năm 2001 bà có bán cho bà Hồ Ngọc T một căn nhà có diện tích khoảng 3m x 6m với giá 3,6 lượng vàng (9 tuổi 6). Căn nhà này tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà xác định bà chỉ bán cho bà T duy nhất căn nhà này, không còn bán căn nhà nào khác cho bà T nữa. Trong vụ án bà T khởi kiện tranh chấp liên quan đến căn nhà A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà không có ý kiến và không tranh chấp gì vì bà đã bán nhà này cho bà T. Do bị bệnh nên bà xin vắng mặt khi Toà án giải quyết vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lam Tuấn L trình bày:

Vào ngày 28/11/2014 ông có mua căn nhà A11/31C tổ 77 ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị Kim N với giá 545.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho bà N. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Ngọc T vì căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là ông mua từ bà Lê Thị Kim N. Số tiền ông mua căn nhà này là tiền của ông và ông Nguyễn Văn S. Ông và ông S có sửa chữa căn nhà này (Lót gạch, sơn trong và ngoài căn nhà) với số tiền 60.000.000 đồng. Ông không biết bà T, bà Hồ Thị Kim X là ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 28/11/2014 bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L đã lập văn bản thỏa thuận để xác định bà N bán căn nhà tại địa chỉ A ấp B xã B, huyện B (nằm trên phần đất thuộc thửa 54 tờ bản đồ số 111 xã B) cho ông Lam Tuấn L với số tiền 545.000.000 đồng. Cùng ngày, tại Văn phòng T8 bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L có lập vi bằng để xác định sự kiện ông Lam Tuấn L có giao số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà Lê Thị Kim N theo đúng biên bản thỏa thuận nêu trên. Sau đó, ông L đã giao cho bà N đủ số tiền mua nhà nêu trên. Thực chất số tiền 545.000.000 đồng là tiền của ông và ông Lam Tuấn L hùn với nhau mua nhà, mỗi người 1/2 số tiền trên. Tuy nhiên, khi làm giấy tờ giao dịch mua bán nhà với bà N thì ông để cho ông L đứng tên một mình. Đến khoảng cuối năm 2018, ông và ông L có bàn bạc lại thấy rằng căn nhà khó có thể ở được vì có nhiều tranh chấp phức tạp nên cả hai thống nhất bán lại cho anh Đ (Họ tên cụ thể ông không biết vì giấy tờ ông không còn giữ). Sau khi bán nhà cho anh Đ, ông và ông L cũng đã lấy lại tiền của mình mà trước đây cả hai đã hùn với nhau mua căn nhà trên. Hiện nay, ông L ở đâu làm gì ông không biết. Ông không có yêu cầu gì và đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản tự khai, Biên bản về việc không tiến hành hoà giải được ngày 25/3/2021, ngày 27/5/2022 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Ngọc T. Khi bà mua căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lam Tuấn L bán, bà và ông L có đến Thừa phát lại Quận H lập vi bằng, hợp lệ giữa người mua và người bán. Số tiền 730.000.000 đồng và tiền bà nâng cấp sửa chữa nhà là tài sản riêng của bà. Trong vụ án này bà xác định không có yêu cầu gì. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Ngọc T và yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Kim X.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 02/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T3 trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 là vợ chồng hợp pháp. Số tiền 730.000.000 đồng mà bà T1 dùng để mua căn nhà A11/31C xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lam Tuấn L bán và tiền mà bà T1 dùng để sửa chữa nhà sau khi mua của ông L là tài sản riêng của bà T1, không liên quan đến ông. Ông đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Ngọc M và chị Trần Ngọc T2 được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của chị M và chị T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M1, bà Huỳnh Thị Thanh V được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà M1, bà V.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/10/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B và bà Trần Thị Minh L1 trình bày:

Vào ngày 08/7/2022 ông bà có mua căn nhà tại địa chỉ A ấp B, tổ D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Huỳnh Thị Thanh V (sinh năm 1973, Địa chỉ: A Đường B, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 1.600.000.000 đồng. Số tiền này là tài sản chung của ông bà.

Lúc mua nhà, ông bà được biết bà Huỳnh Thị Thanh V mua căn nhà này từ bà Nguyễn Thị Ngọc T1 (sinh năm 1971, Địa chỉ: A Đ, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông bà không biết bà T1 bán căn nhà A ấp B, tổ D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V với giá bao nhiêu.

Khi ông bà đặt cọc tiền mua nhà cho bà V thì có mặt bà T1. Bà T1 có hứa với ông bà có mặt bà V là sẽ giao nhà cho ông bà trước 03 ngày khi hai bên ra Thừa phát lại ký kết hợp đồng mua bán nhà. Tại thời điểm này, ông cứ nghĩ bà T1 là người thuê nhà của bà V, nhưng sau đó qua giấy tờ mà bà V cung cấp tại Thừa phát lại Quận H thì ông biết được bà T1 là người đã bán nhà này cho bà V. Trước thời điểm hai bên ra công chứng, ông B sợ bà T1 không giao nhà nên ông B có đến nhà A ấp B, tổ D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để xem tình hình thì thấy bà T1 đã dọn đồ cá nhân của bà T1 và đã giao chìa khóa nhà này cho ông B đúng như thỏa thuận khi ông B giao tiền cọc 200.000.000 đồng cho

bà V. Đúng ngày giao hẹn, ông bà và bà V đến T Quận H ký Vi bằng số 2640/VB-TPLQ8 ngày 08/7/2022 và ông B giao số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại cho bà V. Bà V nhận đủ số tiền này.

Sau đó, ông bà có sửa chữa lại (lắp đặt phụ kiện bao gồm: Điện, nước, làm mái che tôn trên sân thượng, sơn dầu, chống thấm toàn bộ trong và ngoài của căn nhà, làm mới cửa phòng nhà vệ sinh) với chi phí sửa chữa, lắp đặt, công thợ là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Ngoài ra, ông bà không sửa chữa gì thêm. Ông bà đã cho bà Đỗ Thị M1 thuê lại căn nhà này mỗi tháng với giá 4.500.000 đồng để sống cùng em gái, con trai và cháu nội của mình nhưng hiện nay bà M1 chỉ sống một mình nên giá thuê nhà mỗi tháng chỉ còn 3.000.000 đồng.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/10/2024 ông bà yêu cầu Toà án buộc bà Huỳnh Thị Thanh V phải trả lại cho ông bà số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), bao gồm 1.600.000.000 đồng tiền mua nhà và 200.000.000 đồng chi phí sửa nhà, sang tên điện nước, môi giới và chi phí thuê luật sư. Nay ông bà chỉ yêu cầu bà Huỳnh Thị Thanh V phải trả lại cho ông bà số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu giữa ông bà và bà V; ông bà xin rút yêu cầu bà V trả số tiền 200.000.000 đồng chi phí sửa nhà, sang tên điện nước, môi giới và chi phí thuê luật sư. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D trình bày:

Ông và bà Hồ Ngọc T là vợ chồng, đến năm 2008 thì ly hôn. Quá trình chung sống, ông và bà T tạo lập được 02 căn nhà, một căn nhà có địa chỉ A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn nhà thứ 1) và một căn có địa chỉ A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn nhà thứ 2). Khi ly hôn, ông và bà T thống nhất giao 02 căn nhà nêu trên cho bà T cùng các con sinh sống. Và ông đã giao 02 căn nhà này cho bà T.

Căn nhà thứ 1 trước đây ông và bà T mua đất của bà Nguyễn Thị Đ1 vào năm 1999. Sau đó ông bà tự cất nhà, vào tháng 4 năm 2012 thì ông và bà T đã bán cho người khác.

Căn nhà thứ 2 hiện nay bà T đang tranh chấp với bà Lê Thị Kim N và Toà án đang thụ lý giải quyết. Nguồn gốc nhà, đất A11/31C ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mua của bà Phạm Thị H vào năm 2001; Bà H cất nhà bị phạt, sau khi ông và bà T mua nhà, đất của bà H thì sửa chữa lại và cũng bị phạt, có giấy xin đồng hồ điện do ông đứng tên.

Trong vụ án này ông xác định không có yêu cầu gì vì căn nhà A ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ông đã giao cho bà T cùng các con sinh sống khi ông và bà T ly hôn nên ông không có ý kiến gì, chỉ đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và được vắng mặt khi Toà án giải quyết vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 08/11/2020, người làm chứng ông Kha D1 trình bày:

Ngày 04/3/2013 bà Hồ Thị Kim X có nhờ ông làm chứng việc bà X bán căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho một phụ nữ (sau này ông biết được là bà Lê Thị Kim N). Từ trước thời điểm bà X bán căn nhà A tổ G ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N thì ông chỉ thấy mỗi bà X ở tại căn nhà này nên nghĩ rằng căn nhà này của bà X nên mới đồng ý làm chứng cho bà X bán nhà. Đến khi cơ quan công an mời ông lên làm việc thì ông mới biết được căn nhà này không phải của bà X mà là của bà Hồ Ngọc T. Trong thời gian ông sinh sống tại địa phương, ông chỉ thấy bà T một vài lần nên cứ nghĩ là nhà của bà X. Tại cơ quan công an, ông có khai bà X có đến năn nỉ ông nhiều lần để ông ký làm chứng mua bán căn nhà này ông xác định lời khai này là đúng. Vì ông có biết khi mua nhà bà N yêu cầu bà X phải mời tổ trưởng xác nhận mua bán thì bà N mới đồng ý mua mà ông thì không là tổ trưởng tổ bà X nhưng vì bà X năn nỉ quá nên ông vì tình cảm lối xóm nên đã ký. Ông không rõ việc bà X bán nhà cho bà N như thế nào, có phải mua bán nhà hay vay tiền hay không. Thời gian đã lâu nên ông sẽ không nhận ra bà N. Vì công việc nên ông không có điều kiện đến Tòa nên đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Ngọc T.

- Công nhận nhà, đất có diện tích 19,8m² có hiện trạng nhà 02 lầu đúc, chuồng cu, mái đúc thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 10 (Tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa 54 tờ bản đồ 111 (theo tài liệu đo năm 2006) Bộ địa chính xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 25/10/2016 (Số hợp đồng: 13ĐĐHL/16) đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H Chi nhánh huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 18/11/2016 thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Ngọc T.

- Buộc ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1, bà Đỗ Thị M1 và những người đang cư trú tại nhà, đất nêu trên vào thời điểm thi hành án (nếu có) phải di dời các tài sản, vật dụng có tại nhà, đất có diện tích 19,8m² có hiện trạng nhà 02 lầu đúc, chuồng cu, mái đúc thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 10 (Tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa 54 tờ bản đồ 111 (theo tài liệu đo năm 2006) Bộ địa chính xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 25/10/2016 (Số hợp đồng: 13ĐĐHL/16) đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H Chi nhánh huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 18/11/2016 để giao trả cho bà Hồ Ngọc T.

- Chi phí di dời các tài sản, vật dụng do ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 chịu.

- Bà Hồ Ngọc T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất có diện tích 19,8m² có hiện trạng nhà 02 lầu đúc, chuồng cu, mái

đúc thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 10 (Tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa 54 tờ bản đồ 111 (theo tài liệu đo năm 2006) Bộ địa chính xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 25/10/2016 (Số hợp đồng: 13ĐĐHL/16) đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H Chi nhánh huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 18/11/2016 nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp, nhà đất này bị thu hồi và được bồi thường thì bà Hồ Ngọc T được toàn quyền sở hữu các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà, đất” đề ngày 04/02/2013 và “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà” đề ngày 04/3/2013 giữa bà Hồ Thị Kim X và bà Lê Thị Kim N là vô hiệu;

- Tuyên bố “Văn bản thoả thuận” đề ngày 28/11/2014 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lam Tuấn L là vô hiệu;

- Tuyên bố “Văn bản thoả thuận” ngày 08/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và ông Lam Tuấn L là vô hiệu;

- Tuyên bố “Văn bản thoả thuận” ngày 01/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị Thanh V là vô hiệu;

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà, đất” và “Văn bản thoả thuận v/v mua bán, chuyển nhượng nhà, đất” đề ngày 08/7/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thanh V và ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 là vô hiệu;

2. Dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị Kim N, ông Lam Tuấn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Huỳnh Thị Thanh V đối với số tiền giao dịch khi mua bán nhà, đất diện tích 19,8m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 10 (Tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa 54 tờ bản đồ 111 (theo tài liệu đo năm 2006) Bộ địa chính xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn B và bà Trần Thị Minh L1.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thanh V có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn B và bà Trần Thị Minh L1 số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Thanh V trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) chi phí sửa nhà, sang tên điện nước, môi giới và chi phí thuê luật sư.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 12/5/2025, ông Võ Văn B có đơn kháng cáo; ngày 20/5/2025, bà Lê Thị Kim N có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị Kim N đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Võ Văn B đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Hồ Ngọc T và bà Huỳnh Thị Thanh V liên đới thanh toán cho ông số tiền 1.600.000.000 đồng.

Bà Hồ Ngọc T không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim N và ông Võ Văn B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh - Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử sơ thẩm lại.

Về án phí: Không ai phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 06 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh - Thành phố Hồ Chí Minh (cũ) tuyên án, ông Võ Văn B, bà Lê Thị Kim N có mặt khi tuyên án. Ngày 12 tháng 5 năm 2025, ông Võ Văn B có đơn kháng cáo; ngày 20 tháng 5 năm 2025, bà Lê Thị Kim N có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về nội dung:* Xét kháng cáo của ông Võ Văn B, bà Lê Thị Kim N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Hồ Thị Kim X khai: Tại giấy bán nhà ngày 25/02/2008 giữa bà Hồ Ngọc T và bà Hồ Thị Kim X do bà viết và tại mục bên bán Hồ Ngọc T là do bà ký tên, bà X không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà.

Theo Công văn số 654/CV-UB-XP ngày 04/3/2015 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H có nội dung: “...*Nguồn gốc nhà số A ấp B, xã B, huyện B, TP . Hồ Chí Minh là của bà Hồ Ngọc T mua lại của bà Phạm Thị H vào năm 2001. Phần nhà đất trên thuộc diện quy hoạch nên không được cấp*

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất theo quy định. Năm 2012, bà T giao nhà cho bà X để quản lý và sử dụng. Năm 2012, bà X đứng tên kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế tại địa phương... ”.

Theo phiếu kê khai thông tin nhà đất thể hiện người kê khai là bà Hồ Ngọc T. Bà Phạm Thị H xác nhận đã chuyển nhượng cho bà T nhà đất trên. Năm 2013, bà T có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì Ủy ban nhân dân xã B có công văn trả lời số 1091/UBND ngày 26/6/2013 về việc nhà đất nằm trong khu quy hoạch dự án Đô thị Nam Thành phố H nên không có cơ sở cấp giấy chứng nhận cho bà T. Giấy bán nhà ngày 25/02/2008 giữa bà T với bà Hồ Thị Kim X thể hiện bà T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho bà X. Bà T cho rằng nhà đất trên chỉ giao cho mẹ là bà X quản lý và sử dụng, không có việc bán cho bà X; lời khai của bà X thừa nhận đã giả chữ ký của bà T và tổ trưởng ông S1 (bà X đã chết). Mặc dù trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu giám định chữ ký của bà T tại Giấy bán nhà ngày 25/02/2008 giữa bà T và mẹ là bà X nhưng để có căn cứ cho rằng không có việc mua bán nhà giữa bà T với mẹ là bà X, để từ đó làm rõ việc bà X căn cứ vào Giấy bán nhà này để lập Hợp đồng mua bán cho bà N thì cần thiết phải làm rõ chữ ký của bà T mới có căn cứ giải quyết vụ án và xác định trách nhiệm của bà T trong việc bà X bán nhà cho bà Lê Thị Kim N.

Nhà đất đang tranh chấp nằm trong quy hoạch Khu đô thị N nên chưa được cấp giấy chứng nhận. Tại Công văn số 654/CV-UB-XP ngày 04/3/2015 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H xác định: *“Năm 2012, bà T giao nhà cho bà X để quản lý và sử dụng. Năm 2012 bà X đứng tên kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế tại địa phương... ”.* Như vậy, có hay không việc bà Hồ Ngọc T đã giao nhà đất cho bà Hồ Thị Kim X, từ đó bà X mới tiến hành kê khai thuế và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Do đó, trong vụ án này cần phải làm rõ nghĩa vụ của bà T liên quan đến việc giao nhà cho bà X để từ đó bà X bán cho bà N và bà N bán nhà cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau đó.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên nhưng tuyên buộc ông Võ Văn B và những người đang ở trong nhà đất trả lại nhà đất cho bà Hồ Ngọc T là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 25/02/2008, bà Hồ Ngọc T lập Giấy bán nhà cho bà Hồ Thị Kim X.

Ngày 04/02/2013, bà Hồ Thị Kim X lập Hợp đồng mua bán nhà với bà Lê Thị Kim N giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng

Ngày 28/11/2014, bà Lê Thị Kim N lập Hợp đồng mua bán nhà với ông Lam Tuấn L, giá chuyển nhượng 545.000.000 đồng.

Ngày 08/5/2017, ông Lam Tuấn L lập Hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, giá chuyển nhượng 730.000.000 đồng.

Ngày 01/12/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 lập Hợp đồng mua bán nhà với bà Huỳnh Thị Thanh V, giá chuyển nhượng 730.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2022, bà Huỳnh Thị Thanh V lập Hợp đồng mua bán nhà với ông Võ Văn B, bà Trần Thị Minh L1 giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng. Tất cả các Hợp đồng mua bán nhà đều thực hiện qua hình thức lập vi bằng.

Trong vụ án bà Hồ Thị Kim X có yêu cầu độc lập: Bà X yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà với bà N; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1, chị Trần Ngọc M, chị Trần Ngọc T2, ông Trần T3 phải giao trả nhà cho bà Hồ Ngọc T. Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thụ lý yêu cầu độc lập của bà X nhưng quá trình giải quyết vụ án không xem xét yêu cầu này là có thiếu sót.

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết vụ án chưa triệt để và toàn diện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó, để giải quyết vụ án được khách quan, đảm bảo hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao về cho Tòa án nhân dân khu vực 10 để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Lê Thị Kim N, ông Võ Văn B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh). Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị Kim N theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052546 ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa PTTANDTC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực 10;
- Phòng THADS KV 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Quy