

Bản án số: 657/2024/DS-PT

Ngày: 25-7-2024

*Về việc “Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**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: Ông Vũ Bảo Nguyên

Các Thẩm phán :

1. Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan
2. Ông Đào Hồng Cảnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền -Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại Phòng xử án
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số: 637/2023/DS-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh
chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2976/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng
6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8346/2024/QĐ-PT ngày 26
tháng 6 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa
số 9075/TB-TA ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Vũ H. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E N, Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ
Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Quốc H1; địa
chỉ: Số E Tỉnh lộ 2, ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu P; địa chỉ: Số C, đường L, Phường A, Quận A,
Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trường S; địa chỉ:
E N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

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

1/ Bà Trương Mỹ D; địa chỉ: Số I, đường T, Tổ I, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số B đường C, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2/ Ông Võ Văn Cầm E; địa chỉ: Số I, đường T, Tổ I, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số B đường C, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

3/ Ông Trương Vĩnh T; địa chỉ: Số E N, Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

4/ Bà Phạm Thị H2; địa chỉ: Số E N, Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

5/ Ông Trương Quốc T1; địa chỉ: Số E N, Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

6/ Bà Trương Mỹ H3; địa chỉ: Số E N, Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số B đường C, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

7/ Bà Trương Thị Mỹ L; địa chỉ: Số I đường T, Tổ I, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Ngọc Trúc T2; địa chỉ: Số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

9/ Văn phòng C1; địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 8, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Thái H4 (xin vắng mặt)

** Người làm chứng:* Ông Nguyễn Bá T3; địa chỉ: Số D lô A, Chung cư C, đường L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NHẬN THẤY:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 24/02/2014, nguyên đơn trình bày:

Phần đất mà ông Nguyễn Hữu P đang đứng tên quyền sử dụng, thửa đất diện tích 197m² tại thị trấn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 699061, vào sổ số 20 QSDĐ/CQ (viết tắt là GCN số W 699061) do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện C cấp ngày 28/01/2003, đăng ký thay đổi ngày 02/11/2012, ngày 02/3/2014.

Ngày 02/3/2013, nguyên đơn vay của ông P số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, ông P buộc nguyên đơn phải đảm bảo trả nợ bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn đã ủy quyền cho con gái là Trương Mỹ D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, ký ngày 02/3/2013, số công chứng 003841, quyển số 01.

Thực tế nguyên đơn không bán đất mà chỉ vay tiền và thế chấp GCN số W 699061 cho ông P, mỗi tháng trả 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tiền lãi, đóng được 06 tháng là 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng. Sau đó, vì chưa có tiền

trả nợ gốc và lãi nên xảy ra tranh chấp.

Hiện nay nguyên đơn chưa có tiền để trả nên ông P muốn và đang làm thủ tục sang tên đất, bất chấp sự can ngăn của nguyên đơn.

Vậy bằng đơn này, nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2 ký ngày 02/3/2013, số công chứng 003841, quyển số 01.

*** Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/10/2020**, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy phần cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu P. Nguyên đơn trả lại cho bị đơn nợ gốc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, và trả lãi 1%/tháng tính từ tháng 02/2014 đến khi xét xử sơ thẩm; không yêu cầu tính khoản tiền đã trả lãi trước đây cho bị đơn bao gồm 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng) do ông Cầm E nộp tiền vào tài khoản đóng lãi cho ông P và 10.000.000đ (Mười triệu đồng) nhờ ông T3 giao trực tiếp cho ông P.

*** Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện 23/02/2021, nguyên đơn ông Trương Vũ H trình bày:**

Ông (Trương Vũ H) yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSDĐ do Văn phòng C2 lập ngày 02/3/2013 là vô hiệu bởi các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho hợp đồng khác, đó là giao dịch vay mượn tiền, có đóng lãi. Việc cho vay này có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự về tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự được quy định tại Điều 201 Bộ luật hình sự:

- Vì con gái nguyên đơn là Trương Mỹ D lúc đó làm ăn khó khăn, cần tiền nên về năn nỉ nguyên đơn ủy quyền, nói là để vay Ngân hàng lấy vốn để làm ăn. T4 và tin tưởng con nên nguyên đơn mới làm ủy quyền, nào ngờ bà D lại đi vay bên ngoài là ông Nguyễn Hữu P.

- Hợp đồng chuyển nhượng này thể hiện chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi đó trên GCN số W 699061 chỉ thể hiện diện tích 197m², ngang 4m, dài gần 50m, đã có 01 căn nhà tường hiện hữu được xây dựng năm 2003, và cả gia đình nguyên đơn, 03 thế hệ, cùng cư ngụ tại đây. Ngoài ra gia đình nguyên đơn cũng không có nơi ở nào khác,

- Thực tế thửa đất này có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn. Như vậy chỉ một mình nguyên đơn đứng tên ủy quyền cho chỉ 01 đứa con gái nguyên đơn chuyển nhượng mà không có ý kiến các đứa con khác là sai, không có giá trị pháp lý.

- Còn nếu ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là đúng, là thật, thì đây có dấu hiệu về tội trốn thuế theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Hình sự.

***Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình**

bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSDĐ do Văn phòng C2 lập ngày 02/3/2013.

Trên phần đất tranh chấp hiện nay do ông H quản lý sử dụng có nhà cấp 4 con ông H là Trương Vĩnh T, con dâu Phạm Thị H2, và cháu nội Trương Quốc T1 ở. Trước đây, nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được Tòa án chấp nhận, nay tiếp tục yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. GCN số W 699061 đã chuyển sang tên ông Nguyễn Hữu P nhưng không có tài sản gắn liền với đất.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, là rút yêu cầu về việc đồng ý trả lại cho bị đơn nợ gốc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), và trả lãi 1%/tháng tính từ tháng 02/2014 đến khi xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng khi vô hiệu. Còn việc bà D vay mượn tiền của ông P thì bà D và ông P tự giải quyết với nhau. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

*** Tại bản tự khai ngày 02/4/2014 ông Nguyễn Ngọc L1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 02/3/2013, ông Nguyễn Hữu P và ông Trương Vũ H (do bà Trương Mỹ D làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 003837 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/3/2013) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 38-1 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, GCN số W 699061 tại Văn phòng C2 chứng nhận.

Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), số tiền này ông P đã thanh toán đủ cho bà Trương Mỹ D ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà cấp bốn, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất theo hiện trạng thực tế. Bên chuyển nhượng xin ở nhờ một thời gian để họ tìm chỗ ở mới, khi nào ông P có nhu cầu sử dụng thì thông báo cho bên chuyển nhượng dọn đi.

Ông P đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước bạ tại Chi cục thuế huyện C ngày 20/12/2013. Sau đó ông P nộp hồ sơ đăng bộ tại UBND huyện C để đăng ký thay đổi chủ sở hữu thì ông H gây khó khăn, ngăn chặn việc đăng bộ.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng, bởi vì hợp đồng chuyển nhượng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật, ông P đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Mỹ D, Hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2013 vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đều có năng lực

hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại bản tự khai ngày 12/6/2014, ông Nguyễn Ngọc L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Giấy nộp tiền ngày 12/6/2013 của ông Võ Văn C Em chuyển tiền cho ông Nguyễn Hữu P; giấy nộp tiền ngày 24/9/2013 của ông Võ Văn C Em chuyển tiền cho ông P; giấy nộp tiền ngày 15/10/2013 của ông Võ Văn C Em chuyển tiền cho ông P: Đây là khoản tiền vay riêng giữa ông E và ông P, không liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

*** Tại đơn phản tố ngày 01/8/2014, ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Ngày 02/3/2013, ông (Nguyễn Hữu P) và ông Trương Vũ H (do bà Trương Mỹ D làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 003837 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/3/2013) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 38-1 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, GCNQSDĐ số W 699061, sổ vào sổ cấp GCN 20 QSDĐ/CQ do UBND huyện C cấp ngày 28/01/2003) tại Văn phòng C2 chứng nhận.

Giá chuyển nhượng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, số tiền này ông P đã thanh toán đủ cho bà Trương Mỹ D ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà cấp bốn, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất theo hiện trạng thực tế. Bên chuyển nhượng xin ở nhờ một thời gian để họ tìm chỗ ở mới, khi nào ông P có nhu cầu sử dụng thì thông báo cho bên chuyển nhượng dọn đi.

Ông đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước bạ tại Chi cục thuế huyện C ngày 20/12/2013. Ông đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng mà ông H chưa giao đất và nhà cho ông. Hợp đồng chuyển nhượng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông H phải thực hiện nghĩa vụ giao đất và nhà cấp 4 cho ông ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*** Tại Đơn rút yêu cầu phản tố ngày 23/01/2018, ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Ông P nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2 tại thị trấn C, huyện C, ông đã thanh toán cho bà D số tiền 300.000.000đ. Mặt khác ông đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước bạ tại Chi cục thuế huyện C vào

ngày 20/12/2013. Vì vậy đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông H.

*** Tại bản tường trình ngày 20/3/2019 ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Ông và ông C Em quen biết nhau thông qua ông Nguyễn Bá T3. Ông T3 là bạn thân của em vợ ông, và ông xem T3 như một đứa em trong nhà. Còn ông Cậ E là anh em họ với T3.

Ông Cậ E và ông đã có những trao đổi với nhau về một số công trình xây dựng mà ông Cậ E sắp sửa nhận và chuẩn bị làm. Ông cũng đề cập đến vấn đề tài chính của Công ty mình. Ông Cậ E lúc đó vì cần tiền để làm công trình xây dựng gì đó (mà ông không rõ) nên nhiều lần ngỏ ý muốn bán miếng đất đó cho ông với giá 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và ông đã đồng ý mua miếng đất đó.

Trong quá trình quen biết ông Cậ E đã nhiều lần vay mượn tiền của ông để xoay sở công việc và trả bằng việc chuyển khoản như lời khai của ông Cậ E và bà D trong hồ sơ vụ án hoàn toàn không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông.

Vì quen biết nhau rõ và số tiền mượn cũng không quá lớn (chỉ vài chục triệu đồng) nên giữa hai bên không có chứng từ vay mượn nào nên không thể cung cấp được cho Tòa án.

Đối với việc ông H, ông Cậ E và bà D khai không đúng sự thật, vì:

- Thực sự ông Cậ E biết rõ là giữa ông và ông Cậ E không có bất kỳ chứng từ vay mượn nào nên mới khai số tiền trả nợ cho ông là tiền lãi thanh toán cho khoản nợ 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng mà bà D vay của ông với lãi suất 4%/tháng để hợp thức hóa việc nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông thành việc vay mượn tiền theo đơn khởi kiện của ông H.

- Ông Cậ E và bà D đã không trung thực khi khai nhận số tiền trả nợ cho ông là tiền lãi thanh toán cho khoản nợ 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng với lãi suất 4%/tháng. Đây là điều hết sức phi lý vì các lẽ sau:

- 1/ Nếu lãi suất vay là 4%/tháng thì số tiền ông C Em chuyển cho ông phải trùng khớp với số tiền lãi. Theo lời khai của ông Cậ E và bà D thì bà D vay tiền của ông từ ngày 02/3/2013. Lần chuyển khoản đầu tiên của ông Cậ E ngày 12/6/2013 với số tiền là 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng, lần chuyển khoản thứ hai là vào ngày 24/9/2013 với số tiền 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng, lần chuyển khoản thứ ba vào ngày 15/10/2013 với số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Tổng cộng từ ngày 12/6/2013 đến ngày 15/10/2013 ông Cậ E đã chuyển vào tài khoản của ông là 95.000.000 (Chín mươi lăm triệu) đồng. Tính từ ngày 02/3/2013 đến ngày 15/10/2013 là 7 tháng tiền lãi, nếu theo lời khai của ông Cậ E và bà D số tiền lãi sẽ là $12.000.000đ \times 7 = 84.000.000$ (Tám mươi bốn triệu) đồng. Do vậy lời khai của ông Cậ E và bà D là không đúng với thực tế, không có căn cứ pháp lý.

2/ Theo đơn khởi kiện thì ông H đã trình bày là ông đã nộp lãi cho ông 6 tháng với số tiền 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng).

Rõ ràng lời khai của ông H, ông Cầm E và bà D đều có mâu thuẫn và hoàn toàn không giống nhau. Mặt khác số tiền ông Cầm E nộp vào tài khoản của ông cũng không trùng khớp với số lãi vay (theo lời khai của phía nguyên đơn). Vì vậy ông cam đoan số tiền này là tiền nợ riêng của ông Cầm E và ông chứ không phải tiền lãi vay.

*** Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Ông vẫn giữ nguyên ý kiến tại các buổi làm việc trước đây, không chấp nhận yêu cầu của ông H.

Ông xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu.

*** Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trường S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu P trình bày:**

Ông thống nhất với lời trình bày của bị đơn và ý kiến của bị đơn tại các biên bản hòa giải, ghi nhận ý kiến trước đây cũng như tại phiên tòa. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của ông Trương Vũ H.

Ông xác định việc vay tiền giữa ông P và ông Cầm E chỉ nói bằng miệng, không rõ vay bao nhiêu, lãi suất thỏa thuận như thế nào, mục đích vay ra sao, thời hạn trả bao lâu và ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh do khoản vay mượn đã giải quyết xong nên ông không nắm rõ.

*** Tại bản tự khai ngày 19/3/2014 ông Võ Văn C Em trình bày:**

Ngày 12/6/2013 ông có chuyển tiền cho ông Nguyễn Hữu P là 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng tại Ngân hàng T6.

Ngày 24/9/2013 ông chuyển tiền cho ông P 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng tại Ngân hàng T6.

Ngày 15/10/2013 ông chuyển tiếp cho ông P 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng tại Ngân hàng T6.

Lý do: Vợ ông tên Trương Mỹ D có vay của ông P số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ông đồng ý cùng trả tiền vay nợ của vợ ông cho ông P. Thời hạn trả nợ là 5 tháng kể từ ngày 01/4/2014 đến ngày 01/9/2014. Sau khi trả nợ xong, yêu cầu ông P làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ba vợ ông là Trương Vũ H.

*** Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2020, ông Võ Văn C Em trình bày:**

Do vợ chồng ông cần tiền nên được ông Nguyễn Bá T3 giới thiệu ông P vay tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và nhờ bố vợ là ông Trương Vũ H ủy quyền cho vợ ông là Trương Mỹ D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của ông H cho ông P để làm tin. Sau đó ông có chuyển khoản trả tiền lãi cho ông P tổng cộng là 95.000.000 (Chín mươi lăm triệu) đồng và giao tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng cho ông Nguyễn Bá T3 trả lãi dùm cho ông P, không làm giấy biên nhận tiền.

*** Tại bản tự khai ngày 04/11/2014 bà Trương Mỹ D trình bày:**

Bà đại diện cho ba bà là ông H không đồng ý giao nhà và đất cho ông P vì nhà đất này tạm thời ba bà cho bà mượn để thế chấp cho ông P để vay tiền. Ông Nguyễn Bá T3 là người làm chứng, là người giới thiệu cho vợ chồng bà vay tiền của ông P với lãi suất 4%/tháng nhưng phải làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng.

*** Tại phiên tòa, bà Trương Mỹ D với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày sự việc như sau:**

Do vợ chồng bà cần tiền nên được ông Nguyễn Bá T3 giới thiệu ông P vay tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và nhờ ba ruột của bà là ông Trương Vũ H ủy quyền cho bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H cho ông P để làm tin. Sau đó chồng bà có chuyển khoản trả tiền lãi cho ông P tổng cộng là 95.000.000 (Chín mươi lăm triệu) đồng và giao tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng cho ông Nguyễn Bá T3 trả lãi dùm cho ông P, không làm giấy biên nhận tiền.

Bà cam đoan lời khai của bà là sự thật, việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P thực ra chỉ là ký làm tin để vợ chồng bà trả tiền vay và tiền lãi cho ông P. Mong Tòa án xem xét giải quyết.

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu. Hiện nay điều kiện kinh tế bà rất khó khăn, chồng bà phải chấp hành án tù, một mình bà phải lo toan cuộc sống.

*** Tại bản tự khai ngày 27/11/2020 ông Trương Vĩnh T trình bày:**

Vợ ông là Phạm Thị H2, con trai ông là Trương Quốc T1.

Cha mẹ ông là ông Trương Vũ H và bà Võ Thị Ú có tất cả 04 người con gồm: Trương Thị Mỹ L, Trương Mỹ D, Trương Vĩnh T và Trương Mỹ H3.

Cha mẹ ông tạo lập được căn nhà đất, sinh sống cùng các con tại ấp C, xã T, huyện C. Năm 1984 mẹ ông chết, không để lại di chúc, tức đã phát sinh quyền thừa kế của phần tài sản mẹ ông để lại.

Năm 2002 Nhà nước lập Khu Công nghiệp T, nhà đất của gia đình ông bị quy hoạch, giải tỏa hết và có đền bù. Cha ông được Ban Q cấp trích lục hồ sơ đền bù.

Ngay sau đó, cha ông lấy phần tiền được đền bù này mua phần đất tại thị trấn vào năm 2002, cất nhà xong năm 2003, sau đó mua thêm 01 mét đất ngang liền kề. Gia đình cùng cư ngụ cho đến nay. Nhưng 01 mét đất ngang này từ trước đến nay chưa đăng ký nên không thể hiện trong GCNQSDĐ. Như vậy

thực tế thửa đất 38-1 đang sử dụng có diện tích gần 250m², trên đất có căn nhà cấp 4.

Gia đình ông trước đây gồm các chị em, cháu cùng ở chung trong nhà này, sau đó bà L và bà D có gia đình ra ở riêng, hiện gia đình chỉ có 04 nhân khẩu, nhưng thực tế ở đến 06 người, nhưng vẫn còn cùng chung địa chỉ, vì bà H3 cắt hộ khẩu để lập hộ khẩu riêng. Cha ông không có căn nhà nào khác ngoài căn nhà này.

Việc một mình ba ông đứng tên ủy quyền cho bà D, rồi bà D chuyển nhượng cho ông P, mà không có ý kiến của những người con còn lại là sai, không có giá trị pháp lý. Bởi tài sản này có nguồn gốc là tài sản chung, các con cùng được hưởng thừa kế của mẹ, cha ông chưa chia cho các con, mà dùng số tiền này và các con cùng bù đắp thêm vào để mua đất và xây nhà như đã kể trên, việc bà D được ủy quyền và bán ngay, sau này ông mới biết khi xảy ra tranh chấp. Ông đồng ý với ý kiến của ba ông, đề nghị Tòa án giải quyết cho yêu cầu của ba ông.

*** Tại bản tự khai ngày 30/11/2020 bà Trương Mỹ H3 trình bày:**

Bà thống nhất với lời khai của ông Trương Vĩnh T.

*** Tại bản tự khai ngày 30/11/2020 bà Trương Thị Mỹ L trình bày:**

Bà thống nhất với lời khai của ông Trương Vĩnh T.

*** Tại tờ tường trình cam kết ngày 02/8/2014 bà Nguyễn Ngọc Trúc T2 trình bày:**

Ngày 02/3/2013 chồng bà là ông Nguyễn Hữu P có mua đất của bà Trương Mỹ D, là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền 003837, quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐGD ký ngày 02/3/2013 tại Văn phòng C2 do ông Trương Vũ H chủ sở hữu đứng tên trên GCN số W 699061, là người ủy quyền cho bà D được ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003841, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/3/2013.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là tài sản riêng của chồng bà, không phải tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

*** Tại bản tự khai ngày 10/5/2014 Văn phòng C2 trình bày:**

Ngày 02/3/2013, ông Trương Vũ H đã yêu cầu công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận hợp đồng ủy quyền cho bà Trương Mỹ D được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh (kể cả ký kết các hợp đồng tín dụng), chuyển nhượng, tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, giải chấp, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời hạn sử dụng đất, nhận tiền đền (nếu có) đối với toàn bộ diện tích 197m² quyền sử dụng đất của mình tại thửa đất số 38-1 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn C, huyện C, số công chứng 003837.

Ngày 02/3/2013, bà Trương Mỹ D đại diện cho ông Trương Vũ H, theo hợp đồng ủy quyền số 003837 nêu trên đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, số công chứng 003841. Tại thời điểm công chứng, ông H, bà D, ông P đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng C2. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

*** Tại bản khai ngày 18/3/2019 người làm chứng ông Nguyễn Bá T3 trình bày:**

Ông có biết ông P. Ông có giới thiệu ông P cho vợ chồng bà D vay tiền có cầm cố tài sản vào khoảng năm 2013. Ông giới thiệu bà D đến gặp ông P vay tiền.

Ông biết ông P nhà ở Quận A có cho bà D vay số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất ở Khu phố C, thị trấn C. Trong quá trình hai bên giao dịch ký kết thì ông không chứng kiến. Thực chất ông biết là giao dịch vay tiền chứ không có mua bán nhà đất.

*** Tại bản khai ngày 17/02/2022 người làm chứng ông Nguyễn Bá T3 trình bày:**

Khoảng năm 2012-2013 không nhớ rõ, ông có giới thiệu ông P (là anh bạn) cho ông Cầm E (anh họ) để ông C Em vay tiền ông P để làm ăn với số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, Vào thời điểm đó ông P có yêu cầu chuyển nhượng số đất mới cho vay. Ông có cầm tiền trả tiền lãi cho ông P 02 lần. Còn về sau ông không còn liên hệ ông P nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Vũ H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng ông Trương Vũ H (có bà Trương Mỹ D làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu P đối với thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2, diện tích 197m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng ông Trương Vũ H (có bà Trương Mỹ D làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu P đối với thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2, diện tích 197m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại cho ông Nguyễn Hữu P số nợ gốc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và trả lãi 1%/tháng tính từ tháng 02/2014 đến khi xét xử sơ thẩm.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu P về việc yêu cầu ông Trương Vũ H phải thực hiện nghĩa vụ giao đất và căn nhà cấp 4 cho ông P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51 ngày 18/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.”

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 15/9/2023 ông P nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 463/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy án sơ thẩm, tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003841/HĐ-CNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/3/2013 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông P có ý kiến:

-Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm.

-Ở cấp sơ thẩm, ông không được Tòa án giải thích về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là gì, do thiếu hiểu biết nên ông đã có ý kiến đồng ý không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu vì nghĩ rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên đã hoàn thành, ông sẽ được giao nhà, đất. Sau đó, Tòa án sơ thẩm lại xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông phải đi kiện bằng vụ kiện khác trong khi ông bị phía ông H chiếm giữ tiền mua nhà đất từ năm 2013, điều này gây rất nhiều thiệt hại cho ông. Do vậy nếu Tòa án xử hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết bồi thường cho ông theo giá thị trường.

-Ông với ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSDĐ do Văn phòng C2 lập ngày 02/3/2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xử vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng C2. Như vậy, Tòa án vẫn chưa xét xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSDĐ ngày 02/3/2013.

Ông H và ông H1 đại diện cho ông H có ý kiến:

-Đề nghị bác kháng cáo. Ông H xác định rõ ông không vay tiền của ông P, các đơn khởi kiện ông xác định đã vay tiền của ông P là không đúng.

-Yêu cầu cho bà D trả dần cho ông P số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và tiền lãi.

Ông P và bà D có ý kiến: Khi ông P ký hợp đồng mua bán nhà, bà D có dẫn ông P đến xem nhà, đất.

Các đương sự tham gia phiên tòa có ý kiến thống nhất:

-Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

-Ông H với ông P không có thỏa thuận vay tiền; ông H với ông P cũng không có thỏa thuận ông H cho bà D mượn GCN số W 699061 để lập Hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo khoản tiền vay của ông P.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, xử hủy một phần bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về thủ tục tố tụng:

[1.1].Đơn kháng cáo của ông P nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2].Về quan hệ pháp luật tranh chấp, quyền khởi kiện, điều kiện khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3].Về sự có mặt của đương sự.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2), ông Võ Văn Cầm E, ông Trương Vĩnh T, ông Trương Quốc T1, bà Trương Mỹ H3, bà Trương Thị Mỹ L và bà Nguyễn Ngọc Trúc T2 có đơn yêu cầu được vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2].Xét kháng cáo của ông P.

[2.1].Thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2, diện tích 197m², loại đất: màu, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được UBND huyện C cấp cho Trương Vũ H vào ngày 28/01/2003 tại GCN số W 699061.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất (Bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp) có số hợp đồng: 1919/HĐ-HT/2020 do Công ty TNHH MTV T7, Xây dựng, Đo đạc Bản đồ Hoàng T5 lập ngày 18/11/2020 (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C2 duyệt ngày 02/12/2020) thể hiện tại thửa đất số 3-1, tờ bản đồ số 15, Thị trấn C, huyện C (theo tài liệu đo năm 2005), diện tích theo hiện trạng 202,4m², loại đất: HNK (tương ứng thửa 38-1 (theo tài liệu 02-CT-UB), loại đất: HNK) có các công trình xây dựng: Nhà 1 (DTXD): 74m², Nhà 2: 28,1m², Sân: 46,1m².

[2.2].Sáng ngày 02/3/2013 ông Trương Vũ H ký Hợp đồng ủy quyền số 003837 cho bà Trương Mỹ D được quyền thay mặt và nhân danh ông H quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc; ... đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 38-1, tờ bản đồ số 2 tại Thị trấn C, huyện C. Hợp đồng ủy quyền do các bên thừa nhận tự nguyện ký kết, được chứng thực theo đúng quy định, có hiệu lực.

Chiều ngày 02/3/2013 bà Trương Mỹ D (đại diện hợp pháp của ông Trương Vũ H) và ông Nguyễn Hữu P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ tại Văn phòng C2. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Bà D thừa nhận có nhận của ông P số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 02/3/2013.

Đến ngày 10/01/2014 ông P được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật tên chủ sử dụng đất vào GCN số W 699061 nói trên.

[2.3].Ông Trương Vũ H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ do Văn phòng C2 lập ngày 02/3/2013 giữa ông H có bà Trương Mỹ D đại diện với ông Nguyễn Hữu P vì cho rằng ông chỉ cho bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng.

Xét thấy, bà D với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông H, ký kết với ông P Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013, việc ký kết hợp đồng này của bà D không vượt phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 003837 ngày 02/3/2013. Như vậy, chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013 là ông H với ông P.

Bên cạnh đó, theo lời khai nhận của ông H, ông P và bà D tại phiên tòa phúc thẩm và tại hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định không có việc giữa ông H, ông P và bà D có thỏa thuận rằng ông Hòa đồng Ý cho bà D vay tiền của ông P và giả tạo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38-1, tờ

bản đồ số 2 tại Thị trấn C, huyện C tại Cơ quan Công chứng để đảm bảo nợ vay cho bà D; Đồng thời, ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013, giữa ông H với ông P cũng không ký kết bất kỳ giao dịch khác.

[2.4].Bà D thừa nhận có nhận của ông P số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng ngay sau khi 2 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013 và cho rằng đây là tiền vay, lãi suất vay là 4%/tháng. Nhưng việc này ông P không thừa nhận. Vì vậy, nếu bà D không chứng minh được khoản tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng là tiền ông P cho bà vay thì khoản tiền này chính là tiền ông P thanh toán cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013.

[2.5].Tại phiên tòa, các đương sự cùng yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003841/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/3/2013 bị vô hiệu để việc tranh chấp được giải quyết dứt khoát, toàn diện, tránh việc phát sinh một vụ kiện khác.

[2.6].Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện C (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 101/2023/QĐ-SCBSBA ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C) đã có sự sai sót tại phần Quyết định nhưng chưa được sửa chữa, bổ sung.

[2.7].Tại văn bản số 645/UBND ngày 10/4/2024 “Về việc phúc đáp công văn xác minh” của UBND Thị trấn C, huyện C xác định nhà được xây dựng năm 2003 trước thời điểm Luật Xây dựng có hiệu lực (ngày 01/7/2004) và Luật Nhà ở có hiệu lực (ngày 01/7/2006), xây dựng không có giấy phép, không bị xử lý vi phạm hành chính về xây dựng, công trình đủ điều kiện tồn tại theo hiện trạng.

[2.8].Do có các tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm và theo phân tích tích trên, để đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của ông P là có cơ sở, được chấp nhận một phần, cần hủy Mục 1 phần nội dung Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[2.9].Các nội dung khác Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[3].Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định lại khi Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại vụ việc.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P.

Hủy Mục 1 phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Vũ H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng ông Trương Vũ H (có bà Trương Mỹ D làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu P đối với thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2, diện tích 197m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng ông Trương Vũ H (có bà Trương Mỹ D làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu P đối với thửa đất số 38-1, tờ bản đồ số 2, diện tích 197m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên khi có yêu cầu.”

Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định lại khi Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0018067 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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; 7a và Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Bảo Nguyên