

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

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

Bản án số: **331/2025/DS-PT**

Ngày: 10/4/2025

V/v “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Bà Doãn Thị Kim Thúy

Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Hồng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số
40/2025/TLPT-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp về yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1356/2025/QĐPT-DS
ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Huỳnh Thu H, sinh năm: 1942.

Địa chỉ: 1 ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Võ Đình Q; sinh năm: 1976

2. Ông Phan Đình H1; sinh năm: 1999

Cùng địa chỉ: P, Tầng F, Tòa nhà W, Số A, đường P, Phường B, quận T,
Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 000445, Quyền số
012025 TP/CC-SCC/GUQ ngày 21/02/2025 tại Văn phòng C); Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1979.

Hộ khẩu thường trú: Ấp E, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ liên
lạc: 123/19 đường D, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ : F đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh T1 – Trưởng Văn phòng; Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông Nguyễn Thành T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Huỳnh Thu H là người có hai thửa đất số 95-1 và 95-2, tờ bản đồ số 7, diện tích 1298,76 m² T ấp L, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 075440 ngày 30/8/2004 (số vào sổ: 3192/QSDD/TC). Theo tâm nguyện của mẹ, bà H muốn dùng thửa đất trên xây dựng một nơi thờ tự, tín ngưỡng phật giáo để mọi người thờ cúng và giữ gìn mộ của gia tộc vì trên phần đất này có phần mộ của gia tộc bà H. Bà H có quen ông Nguyễn Thành T, biết ông T là người hay chủ trì thờ cúng nên bà có nhờ ông T đứng ra xây dựng. Ông T có hướng dẫn bà H muốn thuận tiện xây dựng công trình thờ cúng thì bà H làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên để ông T đứng tên hợp lý hóa xây dựng, sau này sẽ làm chuyển nhượng lại cho bà H. Bà H thấy tuổi đã già yếu và có người đứng ra làm các thủ tục giấy tờ nhằm mục đích xây dựng nơi thờ cúng nên bà H làm theo hướng dẫn của ông T chứ thực tế chỉ là chuyển nhượng giả tạo để thuận tiện cho việc xây dựng.

Kể từ ngày bà H ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì việc sinh sống, sinh hoạt của bà H trên mảnh đất này từ trước tới nay không có thay đổi gì. Bà H không nhận bất kỳ khoản 50.000.000 đồng nào theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông T. Bà H và ông T chưa bao giờ thực hiện việc bàn giao và nhận diện tích đất như các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường khác, bà H vẫn sinh sống ổn định, không có bất kỳ xáo trộn gì cho đến nay kể từ khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất và đây cũng là nơi vừa sinh sống vừa chăm lo mộ phần gia tộc hàng ngày của bà H.

Thời điểm bà Huỳnh Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T là ký cho cá nhân ông T không liên quan đến Ban trị sự tôn giáo Việt Nam Thành phố H hay tôn giáo nào khác nên không liên quan đến Ban Trị sự Tôn giáo Việt Nam Thành phố H.

Sau khi ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H và ông T góp tiền xây dựng nơi thờ cúng, đồng thời bà H tiếp tục tiến hành tôn tạo hai ngôi mộ của gia đình trong khuôn viên đất với số tiền hơn 1.000.000.000 đồng. Bà H tiến hành xây dựng cổng nhà, tường rào xung quanh thửa đất hết 500.000.000 đồng và chỉnh trang tu sửa các hạng mục nhà ở và công trình khác để phục vụ sinh sống, sinh hoạt hàng ngày của bà H. Đến tháng 06/2023 ông T bỏ đi nơi khác để bà H một mình đảm nhiệm công việc thờ cúng. Tháng 12/2023, ông T quay về đòi tháo bỏ nơi thờ tự, san lấp mặt bằng để chuyển nhượng đất cho người khác.

Việc bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên chủ quyền cho ông T chỉ là tạm thời nhưng nay bà thấy ông T có ý đồ thật sự muốn chiếm đất khi đã đứng tên mình. Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa bà H với ông T đã tiến hành chuyển nhượng đất theo các trình tự quy định của pháp luật nhưng những nội dung thực tế sau đây chứng minh rõ giao dịch đã tiến hành là hoàn toàn giả tạo:

Thứ nhất: Bà Huỳnh Thu H vẫn sinh sống, quản lý và sử dụng, tiếp tục bỏ chi phí xây dựng tôn tạo mộ phần và các công trình trên đất khi đã làm thủ tục chuyển nhượng.

Từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 đến nay đã 09 năm bà H vẫn sinh sống, quản lý và sử dụng ổn định trên thửa đất, bà H tiến hành xây dựng cổng nhà, tường rào bao quanh, xây dựng tôn tạo mộ phần gia tộc, xây dựng sửa chữa nhà ở và các công trình phụ trợ, cảnh quan trên thửa đất. Việc này bà H mặc nhiên thực hiện, ông T biết nhưng hoàn toàn đồng ý không có bất kỳ ý kiến, phản ứng gì khác điều đó chứng minh rằng giữa ông T và bà H tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo, mọi việc vẫn bình thường không có gì khác trước sau việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực chất việc chuyển nhượng giữa bà H và ông T chỉ để thuận tiện cho ông T giúp bà H xin phép xây dựng nơi thờ cúng.

Thứ hai: Ông Nguyễn Thành T và bà Huỳnh Thu H không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng quy định.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H 50.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên không có việc giao, nhận tiền. Điều này chứng minh rằng việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H cho ông T chỉ là hình thức, ông T chỉ chú trọng thực hiện thỏa thuận xây dựng nơi thờ tự cho mọi người thờ cúng, giống như mong muốn của bà H để giữ gìn phần mộ của gia tộc ở trên đất.

Thứ ba: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng so với thời điểm năm 2015 và thời điểm hiện nay thể hiện vô lý, giả tạo.

Giá trị chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất là: 50.000.000 đồng cho 1.298,76m² đất vào thời điểm năm 2015 điều này chứng minh cho sự vô lý giả tạo của giao dịch giữa bà H và ông T. Không thể có việc bà H chuyển nhượng thửa đất là tài sản giá trị rất lớn cho ông T với giá tiền 50.000.000 đồng được.

Để chứng minh rõ giá trị thực tế hai thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh Quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá tài sản số 04/2024/QĐ-ĐG ngày 15/4/2024 xác định giá trị thửa đất tại thời điểm tháng 08/2015 cụ thể: hai thửa đất số 95-1 và 95-2, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giá năm 2015 có giá là 1.846.355.280 đồng.

Thứ tư: Trên phần đất chuyển nhượng có phần mộ của gia tộc bà H, bà H không được bán và không thể bán đất có mộ phần của gia tộc. Theo quy định tại

Điều 411 của Bộ luật dân sự 2005 thì đất mồ mả là đối tượng không thể thực hiện của hợp đồng nên bị vô hiệu.

Từ những cơ sở nêu trên nay bà H khởi kiện yêu cầu Toà án:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi văn phòng C1 ngày 10/8/2015, có số công chứng 018670, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519351 số vào sổ: CS00072 đứng tên ông Nguyễn Thành T được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016 và giấy CNQSDĐ số CD 519352 số vào sổ: CS00073 đứng tên ông Nguyễn Thành T được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016.

Bà H không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 10/08/2015, bà Huỳnh Thu H và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số: 95-1 và thửa đất số: 95-2, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA075440, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3192/QSĐĐ/TC do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/08/2004 cho hộ bà Huỳnh Thu H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã được cập nhật biến động sang tên, sau đó ông T đã xin chuyển đổi mục đích sang đất ở một phần thửa 59-2, tờ bản đồ số 07 (02/CT-UB), diện tích 213,24 m². Đến ngày 23/9/2016 ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp đổi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng, cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD519351, số vào sổ cấp GCN: CS00072 cho thửa đất 95-1, tờ bản đồ số: 07, tọa lạc tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD519352, số vào sổ cấp GCN: CS00073 cho thửa đất 95-2, tờ bản đồ số: 07, tọa lạc tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 02/12/2020, Ủy ban nhân dân xã L ban hành Công văn số 1904/UBND về chấp thuận đơn đăng ký sinh hoạt tôn giáo tập trung tại khu đất nhận chuyển nhượng. Theo đó, Ủy ban nhân dân xã L đã chấp thuận để ông T tiến hành sinh hoạt tôn giáo tập trung tại địa chỉ 1/18 D, ấp L, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 31/12/2021, Ban trị sự thành phố H - Giáo Hội P đã bổ nhiệm ông T làm Trưởng ban Ban nghi lễ và Ban T2 và xác nhận trú xứ của ông T tại Ấp L, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 26/12/2023 bà Huỳnh Thu H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi Văn phòng C1 ngày 10/08/2015, có số công chứng 018670, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD và Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519351 số vào sổ: CS00072 đứng tên ông Nguyễn Thành T được Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 23/09/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519352 số vào sổ: CS00073 đứng tên ông Nguyễn Thành T được Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 23/09/2016 thì ông T đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án vì: Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết ngày 10/8/2015 giữa bà H và ông T trên cơ sở tự do ý chí, tự nguyện cam kết thỏa thuận và các cam kết thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ vào Bộ Luật Tố tụng dân sự 2004, sửa đổi năm 2011 thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự là 02 năm kể từ ngày bà H biết được quyền và lợi ích bị xâm phạm. Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/08/2015 nên đây là ngày mà bà H biết quyền và lợi ích của bà bị xâm phạm nhưng đến hết ngày 10/08/2017 bà H không khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Nói cách khác, sau ngày 10/08/2017 thì bà H mất quyền khởi kiện vụ án. Do đó, ông T đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ kiện này, là xác định vụ kiện hết thời hiệu khởi kiện và ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Do ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án nên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Thời điểm bà Huỳnh Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T là ký cho cá nhân ông T không liên quan đến Ban trị sự tôn giáo Việt Nam Thành phố H hay tôn giáo nào khác nên không liên quan đến Ban Trị sự Tôn giáo Việt Nam Thành phố H.

** Tại Công văn số 109/CC-CCTP ngày 17/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 95-1 và 95-2, tờ bản đồ số 7, diện tích 1298,76 m² T ấp L, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, các thỏa thuận khác của những người yêu cầu công chứng có liên quan đến Quyền sử dụng đất chuyển nhượng, Công chứng viên không biết. Do đó công chứng viên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa bà Huỳnh Thu H và ông Nguyễn Thành T. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 127, 129, 136, 410, 411 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các điều 6, 7, 7b, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi văn phòng C1 ngày 10/8/2015, có số công chứng 018670, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519351; số vào sổ cấp GCN: CS00072 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016 cho ông Nguyễn Thành T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519352 số vào sổ cấp GCN: CS00073 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016 cấp cho ông Nguyễn Thành T.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, bà Huỳnh Thu H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 95-1, 95-2, tờ bản đồ số 7, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 16 tháng 10 năm 2024, bị đơn – ông Nguyễn Thành T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đánh giá đầy đủ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không áp dụng đúng quy định pháp luật dân sự. Ông T yêu cầu tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn – ông Nguyễn Thành T không rút đơn kháng cáo. Nguyên đơn-bà Huỳnh Thu H không rút đơn khởi kiện. Các đương không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác so với các tài, liệu, chứng cứ tại Tòa cấp sơ thẩm và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bị đơn- ông Nguyễn Thành T trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho

bị đơn. Như vậy, theo quy định tại Khoản 4 Điều 32 Bộ luật Tố Tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án huyện C thụ lý và giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa cấp sơ thẩm không tuyên hủy Giấy chứng nhận mà lái câu chữ, đánh tráo khái niệm sang kiến nghị hủy giấy chứng nhận. Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là các tài sản trên đất bị đơn đã bỏ tiền ra để xây dựng là không đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chủ sử dụng nhà đất là bị đơn.

Từ những lý do trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Nguyên đơn – Bà Huỳnh Thu H trình bày:*

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:*

- Về Đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Thành T trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung : Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Thành T, Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Thành T trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn cho rằng Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho bị đơn. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 4 Điều 32 Bộ luật Tố Tụng dân sự, Tòa án huyện C thụ lý và giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao: Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 519351, số vào sổ cấp GCN: CS00072 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Thành T ngày 23/9/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 519352, số vào sổ cấp GCN: CS00073 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Thành T ngày 23/9/2016 không phải là Giấy chứng nhận được cấp lần đầu mà do ông T nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thu H và ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi Văn phòng C1 ngày 10/8/2015, có số công chứng 018670, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thu H và ông Nguyễn Thành T vô hiệu. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bất động sản và nơi thực hiện hợp đồng tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó Tòa án Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ mà thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện

Theo Khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo) thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thu H và ông Nguyễn Thành T vô hiệu do giả tạo. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn để đình chỉ giải quyết vụ án là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại

Điều 129 và Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 2 Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Thành T

Sau khi xem xét đối chiếu các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2015 có nội dung bà Huỳnh Thu H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T thửa đất số 95-1, diện tích 86,7m² và thửa đất số 95-2, diện tích 1212m²; tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 50.000.000 đồng; ông T thanh toán một lần cho bà H bằng đồng Việt Nam ngay khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C1. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện.

Tại Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 19/8/2015 xác định giá thị trường của phần đất ở tranh chấp là 4.378.000 đồng/m²; giá đất trồng cây lâu năm 1.210.000 đồng/m²; giá trị khu đất là 86,78m² x 4.378.000 đồng + 1212m² x 1.210.000 đồng = 1.846.355.280 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 50.000.000 đồng chênh lệch quá nhiều với giá thực tế trên thị trường. Bà H xác định giá chuyển nhượng chỉ để tượng trưng không có việc giao nhận tiền giữa các bên. Bị đơn-ông Nguyễn Thành T trình bày đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho bà H nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...”*; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”*, Từ những tình tiết nói trên, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 10/8/2015 là giả tạo. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 402, khoản 5 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà bị đơn cũng không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ.

Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 10/8/2015 các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có thoả thuận nào khác về nhà ở, phần mồ mả và các công trình

xây dựng khác trên đất. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/04/2024 cũng như xác nhận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm thể hiện trên thửa số 95-1, 95-2 đang tồn tại 01 căn nhà cấp 4 hiện nay bà H đang cư trú và 01 nhà mồ (trong đó có 2 ngôi mộ kết cấu cột bê tông, vách kính, mái đổ bê tông, thờ cúng 06 người thân của bà H). Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T không có sự thoả thuận nào về các vật kiến trúc trên đất. Từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H vẫn ở trên đất, tôn tạo lại nhà đất, sửa sang lại nhà mồ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thu H và ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi văn phòng C1 ngày 10/8/2015, có số công chứng 018670, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ. Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là các tài sản trên đất bị đơn đã bỏ tiền ra để xây dựng là không đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng nhà đất là bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại các Biên bản công khai tài liệu, chứng cứ lập ngày 19/9/2024 và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện các bên đương sự đã được Tòa cấp sơ thẩm giải thích về việc các bên đương sự được quyền yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu Tòa tuyên hợp đồng bị vô hiệu). Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn không ai yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và dành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét lời trình bày này của bị đơn.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn- ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn-bà Huỳnh Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn-ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[4.3]. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản

Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản là 52.344.304 đồng; ông Nguyễn Thành T phải chịu và có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho bà Huỳnh Thu H do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn-ông Nguyễn Thành T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 269, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các điều 127, 129, 136, 410, 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ các điều 6, 7, 7b, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn-ông Nguyễn Thành T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T được công chứng bởi Văn phòng C1 ngày 10/8/2015, có số công chứng 018670, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519351; số vào sổ cấp GCN: CS00072 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016 cho ông Nguyễn Thành T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 519352 số vào sổ cấp GCN: CS00073 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 23/9/2016 cấp cho ông Nguyễn Thành T.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, bà Huỳnh Thu H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 95-1, 95-2, tờ bản đồ số 7, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 52.344.304 (Năm mươi hai triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm lẻ bốn) đồng ông Nguyễn Thành T phải chịu và có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho bà Huỳnh Thu H.

4. Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

6. 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, TP.HCM;
- Cục Thi hành án TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thoa



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

**Nguyễn Thị Tuyết
Minh**

Doãn Thị Kim Thúy

Nguyễn Thị Thoa



