

Bản án số: 764/2017/DS-PT
Ngày: 23-8-2017
V/v: Tuyên bố giao dịch dân sự
vô hiệu.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Ông Hồ Minh Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Phan Duy Thịnh, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng, Kiểm sát viên
tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2017, 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
100/2017/TLPT-DS ngày 22/3/2017 về việc “Tuyên bố giao dịch dân sự vô
hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2017
của Tòa án nhân dân Quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1789/2017/QĐPT-DS ngày 16
tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1923, địa chỉ: Số 08, Bến
Phú Định, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Lý Hồng A, sinh năm 1969, địa
chỉ: 10/7D Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, phường TTD, Quận B, T phố Hồ Chí
Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 29/12/2015, số công chứng:
28845, quyển số 12 (liên 29.12), tại Văn phòng Công chứng số B – số 388
Nguyễn Văn Luông, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 204/169 đường An Dương Vương, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1963, địa chỉ: 204/169, đường An Dương Vương, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M và bị đơn ông Nguyễn Văn T: Ông **Lê Minh TA**, sinh năm 1973, địa chỉ: 603 Lô B, chung cư Tân Tạo, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 21/3/2017, tại Văn phòng Công chứng VA – số 499 Kinh Dương Vương, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 002468, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD) (có mặt).

2. Ủy Ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 04, đường 1011, Phường BO, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy Ban nhân dân Quận T: Ông **Hồ Thanh BN** (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 1205/UBND-TP ngày 06/6/2017) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn B là chủ sở hữu diện tích đất là 19.810m² tọa lạc tại Phường MS, Quận T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 064711, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00424 QSDD/2069/QĐ-UB do Ủy Ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/6/2000. Năm 2000, để tạo điều kiện cho các con có đất sử dụng làm nhà ở và canh tác trồng cây ăn trái, ông B đã chia đất để các con sử dụng, trong đó có ông Nguyễn Văn T.

Sau khi đã phân chia, ông B để lại diện tích đất là 3.157m² thuộc các thửa 95 và 96, tờ bản đồ số 04 để canh tác và dưỡng già sau này. Khi đến liên hệ với cán bộ nhà đất Phường MS, Quận T thì phát hiện có người mạo danh ông B ký tên trên đơn xin tách thửa ngày 12/01/2008 mà thực tế từ trước đến nay ông B không ký đơn xin tách thửa nào hết. Đồng thời, ông B phát hiện ông Nguyễn Văn T (là con trai của ông B) đã lợi dụng sự tin tưởng và sợ ý của ông B đã lấy giấy tờ và thực hiện việc giả mạo chữ ký để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, trong đó có 02 thửa 95, 96. Hiện nay các thửa đất này ông T đang đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T558519 do Ủy Ban nhân dân Quận T cấp ngày 28/8/2001.

Ông B yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2001 là vô hiệu, yêu cầu ông T trả lại 02 lô đất thuộc các thửa 95, 96 theo tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 30/8/1999, ông Nguyễn Văn B (là cha của ông T) có hợp gia đình và lập di chúc để phân chia đất cho các con, trong số đất chia cho ông T có 02 lô thuộc thửa 95, 96 tờ bản đồ số 04.

Ngày 28/3/2001, ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T gồm các thửa 93, 94, 95, 96, 584, 113 tờ bản đồ số 04 và được Ủy Bn nhân dân Phường MS, Quận T xác nhận ngày 08/6/2001. Ngày 28/8/2001, Ủy Ban nhân dân Quận T ra Quyết định số 5147/QĐUB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho ông T, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 708/QSDD/5147/QĐUB ngày 28/8/2001.

Về hình thức, nội dung và trình tự thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, có người đại diện hợp pháp trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T, không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân Quận T, có người đại diện hợp pháp trình bày:

Theo Bản tường trình ngày 25/5/2015 thì việc Ủy Ban nhân dân Quận T đã xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 133CN ngày 28/3/2001, cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T số 708/QSDD/5147/QĐUB ngày 28/8/2001 và cập nhật biến động giám số thửa trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 424/QSDD/2069/QĐUB ngày 08/6/2000 của ông Nguyễn Văn B là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DSST ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B:

Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 133 CN ngày 28/3/2001 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn T vô hiệu do giả tạo.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 708/QSDD/5147/QĐUB ngày 28/8/2001 do Ủy Ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho

ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Nguyễn Văn B các thửa đất đã nhận tọa lạc tại Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 133 CN ngày 28/3/2001.

Ông Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Nộp tại cơ quan Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền 50.000 đồng là tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 8211 ngày 11/02/2009 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/02/2017, ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận T, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sửa án sơ thẩm, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận T thể hiện phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án trong 02 ngày 14/02/2017 và 16/02/2017. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện phiên tòa được bắt đầu lúc 13 giờ 30 phút ngày 16/01/2017, sau phần tranh luận, chủ tọa tuyên bố nghị án kéo dài và sẽ tuyên án vào lúc 14 giờ ngày 16/02/2017. Tại Phần tuyên án thể hiện: Hồi 14 giờ 00 phút ngày 16/02/2017, Chủ tọa thay mặt thành viên Hội

đồng xét xử tuyên án như bản án gốc đã được thông qua tại phòng nghị án. Phiên tòa kết thúc vào hồi 15 giờ 15 phút cùng ngày nhưng Biên bản nghị án được bắt đầu vào hồi 14 giờ 45 phút ngày 16/02/2017 và kết thúc vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 16/02/2017 là nghị án sau khi xét xử hoàn toàn không tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ những cập nhật biến động về việc chuyển nhượng của ông T đối với các thửa đất số 113, 584 cho người khác (theo ông T khai là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh M và Công ty Năm BB để thực hiện dự án về nhà ở) là gây ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người thứ B khi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 133 CN ngày 28/3/2001 là vô hiệu, yêu cầu ông T trả lại 02 lô đất thuộc các thửa 95, 96 theo tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B, tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 133 CN ngày 28/3/2001 vô hiệu do giả tạo và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00708/QSDD/5147/QĐUB ngày 28/8/2001 do Ủy Ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Nguyễn Văn B các thửa đất đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00708/QSDD/5147/QĐUB ngày 28/8/2001 do Ủy Ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và trình bày của ông Nguyễn Văn T (có người đại diện hợp pháp) tại

phiên tòa phúc thẩm, thì ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng các thửa đất số 93, 584, 113 cho người khác (cụ thể theo trình bày của ông T và người đại diện hợp pháp là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh M và Công ty Năm BB). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ và triệu tập những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đồng thời, Bản án sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận T thể hiện phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án trong 02 ngày 14/02/2017 và 16/02/2017. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (Phần tranh luận tại phiên tòa), chủ tọa tuyên bố nghị án kéo dài và sẽ tuyên án vào lúc 14 giờ ngày 16/02/2017. Tại Phần tuyên án thể hiện: Hội 14 giờ 00 phút ngày 16/02/2017, Chủ tọa thay mặt thành viên Hội đồng xét xử tuyên án như bản án gốc đã được thông qua tại phòng nghị án. Phiên tòa kết thúc vào hồi 15 giờ 15 phút cùng ngày. Tuy nhiên, tại Biên bản nghị án thể hiện Hội đồng xét xử bắt đầu nghị án vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 16/02/2017 và kết thúc lúc 15 giờ 00 phút ngày 16/02/2017 là nghị án sau khi tuyên án, không tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Với những vi phạm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên thống nhất đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo là ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (B

trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2016/0026796 ngày 28/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- TAND Q.T;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Ngọc Thương