

**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: 533/2021/DS-PT

Ngày: 16/6/2021

*V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà, 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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Tuyết Loan

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Ông Lại Huỳnh Tú

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Hoàng  
Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 6 năm 2021 và ngày 16 tháng 6 năm 2021, 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 135/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh  
chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án  
nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1798/2021/QĐ-PT  
ngày 27 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 5734/2021/QĐ-PT  
ngày 25 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1954

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: đường C, Tổ H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố  
Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đức A (vắng mặt)

Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2020

*Bị đơn:*

2.1. Ông Phan Công B, sinh năm 1973

2.2. Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 19

Cùng địa chỉ: đường C, Tổ H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*Người kháng cáo:* ông Phan Công B – Bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:**

*Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/11/2018, ông Nguyễn Hữu P có ký hợp đồng nhận số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) mua bán nhà và đất tại địa chỉ khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan Công B. Sau đó, vợ chồng ông P và ông Phan Công B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2019 tại phòng công chứng Thủ Đức, theo số công chứng 000000682. Tuy nhiên, đến nay ông Phan Công B mới thanh toán cho vợ chồng ông P 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) do đó vợ chồng ông P đề nghị hủy hợp đồng công chứng đã ký, hoàn trả số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh do việc hủy hợp đồng.

*Bị đơn - Ông Phan Công B trình bày:*

Vào ngày 19/09/2014, giữa ông Phan Công B và vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T và có sự làm chứng là ông Võ Văn Hoàng cùng ngụ tại hẻm C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có làm giấy thỏa thuận mua bán căn nhà tại đường C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 513 tờ bản đồ số 21 (phường Phú Mỹ) diện tích là 120 m<sup>2</sup> (được ghi theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN532861 số vào sổ cấp GCN: CH02181 cấp ngày 04/7//2013 do UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp) với giá mua bán thỏa thuận hai bên là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) ông Phan Công B đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) sau khi ký tay giấy thỏa thuận mua bán. Sau thời gian mua bán ông Phan Công B đã nhiều lần yêu cầu ông P làm thủ tục công chứng mua bán nhà đất nhưng ông P có xin vợ chồng ông Phan Công B cho ông thời gian để giải quyết tranh chấp căn nhà tại đường C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với chị ruột tại Tòa án.

Vào tháng 01 năm 2015 ông P yêu cầu ông Phan Công B giao thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và ông bà có cam kết sau khi thắng kiện vợ chồng ông P và bà T sẽ giao nhà đất và công chứng mua bán cho vợ chồng ông

Phan Công B. Ngày 18/01/2019 ông P và bà T yêu cầu vợ chồng ông Phan Công B công chứng ký mua bán nhà đất theo hợp đồng công chứng số 000000682 ngày 18/01/2019 do văn phòng công chứng Thủ Đức ký với giá mua bán là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Đồng thời ông P và bà T có ủy quyền cho ông Phan Công B thay mặt ông bà để liên hệ với Chi cục thuế, Chi nhánh văn phòng đất đai Quận 7 và các cơ quan chức năng khác có thẩm quyền để thực hiện làm thủ tục nghĩa vụ và pháp lý theo quy định pháp luật. Sau khi công chứng lẫn tay mua bán nhà 41/15 Chuyên Dừng 9, khu phố 3, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phan Công B tiếp tục giao số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Tính đến 18/01/2019 ông Phan Công B đã thanh toán tổng cộng 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên cập nhật và nộp thuế Ngân sách nhà nước và chi phí điện nước mà ông P còn nợ Công ty Điện lực Tân Thuận và công ty Cấp thoát nước Nhà Bè thì ông Phan Công B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu.

Nhưng sau thời gian công chứng mua bán ông P không đưa cho ông Phan Công B giấy tờ nhà đất 41/15 Chuyên dừng 9, khu phố 3, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do cho ông mượn để xin hợp thức phần đất còn lại (ngang 4m dài 22m) cạnh đất ông Phan Công B rồi ông trả sổ. Vì ông Phan Công B nghĩ ông P là người lớn tuổi và từng là bộ đội phục viên nên ông Phan Công B tin tưởng để cho ông P mượn và chậm sang tên theo hợp đồng mua bán.

Vào trong tháng 4 năm 2020 sau khi ông Phan Công B đi làm về được anh gần nhà báo tin cho ông Phan Công B biết là ông P rao bán căn nhà đã bán cho ông Phan Công B cho anh với giá 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) do trong xóm ai cũng biết ông Phan Công B đã mua của ông P nên hàng xóm hỏi lại thông tin có đúng là ông Phan Công B đã mua chưa. Nhiều lần người dân xung quanh có thông báo cho người mua biết nên người mua bỏ đi. Khi có thông tin chính xác từ anh hàng xóm nên ông Phan Công B sang nhà ông P yêu cầu ông trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN532861 để ông Phan Công B sang tên cập nhật.

Vào ngày 08/7/2020 ông Phan Công B yêu cầu Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hưng Gia Thịnh đo đạc lại thửa đất của ông Phan Công B đã mua để trình Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét cập nhật sang tên cho ông Phan Công B, đến ngày 08/09/2020 hồ sơ ông Phan Công B đã hoàn tất việc sang tên và ông Phan Công B đi nộp thuế ngân sách nhà nước. Sau khi hoàn tất thủ tục thuế ngân sách nhà nước và ông

Phan Công B mang sổ về có nhãn báo ông P sang nhận số tiền còn lại nhưng ông P không hồi âm và đến nhận số tiền còn lại.

Tổng giá trị mua bán căn nhà tại đường C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh: 1.500.000.000 đồng. Ông Phan Công B đã thanh toán bằng tiền mặt cho ông Nguyễn Hữu P 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); đóng thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản số LTB2070113-TK0014982/TB-CCT của ông Nguyễn Hữu P 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng); thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản số LTB2070113-TK0014982/TB-CCT của bà Nguyễn Thị T 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng); phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế số 2889/QĐ-CCT của ông Nguyễn Hữu P: 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng); phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế số 2889/QĐ-CCT của bà Nguyễn Thị T 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

Như vậy tổng số tiền đã thanh toán là: 1.045.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

- Số còn lại phải thanh toán là: 1.500.000.000đ – 1.045.000.000đ = 455.000.000đ (Bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Nay ông Phan Công B đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000000682 ngày 18/01/2019 giữa ông Phan Công B và ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 theo số công chứng số 000000682.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000000682 ngày 18/01/2019 giữa ông Phan Công B và ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận, bồi thường thiệt hại và trả cho ông Phan Công B số tiền thuế thu nhập do ông Phan Công B nộp thay tổng cộng là 1.045.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Phần đất 88,7m<sup>2</sup> một phần thửa đất thuộc thửa 41 là thửa 41-1, 41-2 và 41-3 tờ bản đồ số 21, tọa lạc phường Phú Mỹ, Quận 7 là phần đất chưa được công nhận trong giấy chứng nhận QSDĐ số BN532861 được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 04/7/2013 tranh chấp với ông Mai Văn Quyết và bà Tạ Thị Hiền đã được Tòa án thụ lý trọng vụ án khác nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này

Bị đơn yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000000682 ngày 18/01/2019 giữa ông Phan Công B và ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T và bị đơn chỉ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 455.000.000đ (Bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7 tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1.1 Đình chỉ yêu cầu Công nhận ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T là người có quyền sử dụng phần đất 88,7m<sup>2</sup> một phần thửa đất thuộc thửa 41 là thửa 41-1, 41-2 và 41-3 tờ bản đồ số 21, toạ lạc phường P, Quận G là phần đất chưa được công nhận trong giấy chứng nhận QSDĐ số BN532861 được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 04/7/2013.

1.2 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2019 tại phòng công chứng Thủ Đức, theo số công chứng 000000682 giữa ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T và ông Phan Công B.

1.3 Buộc ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Kim D và ông Phan Công B số tiền 1.045.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu đồng); bà Lê Thị Kim D và ông Phan Công B giao trả cho ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN532861 số vào sổ cấp GCN: CH02181 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 04/7/2013. Các bên thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T được quyền tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại đường C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 513 tờ bản đồ số 21 (phường Phú Mỹ) diện tích là 120 m<sup>2</sup> (được ghi theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN532861 số vào sổ cấp GCN: CH02181 cấp ngày 04/7/2013 do UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp)

1.5 Kể từ ngày bà Lê Thị Kim D và ông Phan Công B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì bà Lê Thị Kim D và ông Phan Công B còn phải trả thêm tiền lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T chịu được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021, bị đơn là ông Phan Công B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ông B trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Nhận định trong bản án sơ thẩm thiếu khách quan, toàn diện, không đúng bản chất của vụ việc và quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2019 tại phòng công chứng Thủ Đức, theo số công chứng 000000682 giữa ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T với ông Phan Công B là hợp pháp, phía bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 1.045.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 455.000.000 đồng. Việc bị đơn (bên mua) chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán không phải do lỗi của bị đơn mà là do bên bán thấy giá nhà đất lên nên thay đổi và không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 7 theo hướng chấp nhận công nhận hợp đồng.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7 theo nội dung phát biểu tại phiên tòa.

### **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 tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông B trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T (có ông Phan Đức A làm đại diện theo ủy quyền) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên

Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Phan Công B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 19/9/2014, ông Nguyễn Hữu P và ông Phan Công B ký kết Giấy thỏa thuận với nội dung ông P đồng ý bán căn nhà địa chỉ đường C, KP C, phường P, Quận G (thửa đất số 513, tờ bản đồ 21, phường P - đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P và bà T ngày 04/7/2013) với giá 1.500.000.000 đồng

Ngày 18/01/2019, ông P, bà T và ông B chính thức ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2019 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, số công chứng 000000682.

Thực hiện hợp đồng, ông P và bà T đã bàn giao nhà và đất cho ông B và ông B đã cập nhật biến động sang tên ngày 08 tháng 9 năm 2020.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 7 Điều 95, Điều 167, Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2019 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, số công chứng 000000682 có hiệu lực pháp luật, đã hoàn thành nên hợp đồng được công nhận. Do đó, ông Phan Công B phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất còn lại cho ông P và bà T cộng với lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tính từ ngày 18 tháng 01 năm 2019.

Ông B cho rằng đã thanh toán cho ông P, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng (trong đó có khoản tiền đợt 03 là 800.000.000 đồng có người làm chứng là ông Võ Văn Hoàng) và đóng thuế thay cho ông P, bà T 45.000.000 đồng.

Ông P, bà T thì lại cho rằng ông B chỉ mới thanh toán 200.000.000 đồng.

Như vậy, đối với khoản tiền 800.000.000 đồng và các khoản thuế mà ông B đã nộp thay cho ông P, bà T 45.000.000 đồng các bên khai có mâu thuẫn, không thống nhất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là ông Võ Văn Hoàng để tiến hành đối chất làm rõ các khoản thanh toán này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B.

[2.2] Tại “Giấy thỏa thuận” vào ngày 19/09/2014, giữa ông Phan Công B và vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T về việc mua bán căn nhà tại đường C, khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 513 tờ bản đồ số 21 (phường Phú Mỹ) diện tích là 120 m<sup>2</sup> với giá mua bán thỏa thuận hai bên là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 18/01/2019, giữa ông Phan Công B và ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo hợp đồng công chứng 000000682 với giá 1.500.000.000 đồng.

Như vậy, giá trị chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận thống nhất xuyên suốt và không thay đổi từ năm 2014 cho đến khi ký công chứng năm 2019 là 1.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định căn cứ Theo chứng thư định giá ngày 26/01/2021 và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa để cho rằng giá trị nhà đất thực tế cao hơn nhiều so với giá trị nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng. Từ đó, xác định giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo về giá là không đúng quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, trong phần nhận định tại Đoạn [6] của bản án thì Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng này phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở và có giá trị thực hiện đối với các bên.

Như vậy cùng trong phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm vừa xác định hợp đồng có hiệu lực và vừa lại xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo là mâu thuẫn với nhau.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000000682 ngày 18/01/2019 giữa ông Phan Công B và ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 455.000.000 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn làm đơn yêu cầu phản tố và tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng là giải quyết vụ án chưa toàn diện.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Công B, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và đã nộp đủ các chi phí nói trên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Công B.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.



Giao toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 135/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**3. Về án phí:**

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Công B không phải chịu. Hoàn lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042331 ngày 09/02/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

**Trần Thị Tuyết Loan**