TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN AN DƯƠNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày 06-05-2025
V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẬN AN DƯƠNG, TP HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Bà Nguyễn Thị Thoa

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân quận An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Bà Đặng Thị Thơ - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 96 /2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hợp tác xã T; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, quận A , thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc hợp tác xã; có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương binh A; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường A, quận A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn N - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc công ty; xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tống Minh H - Luật sư Công ty luật TNHH V thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Đoàn Văn H ; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Cao Đức H ; địa chỉ: Tổ dân phố: Tổ dân phố H, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng ; có mặt.

+ Ông Trần Đình Thứ; địa chỉ: Phường Lê Lợi, quận An Dương, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Xí nghiệp X

+ Ông Nguyễn Văn T

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T, quận A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 04 năm 2023 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Hợp tác xã Thương binh Đ trước đây do ông Đoàn Văn H (cũng là bố đẻ ông Đoàn Văn T) làm chủ nhiệm đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 913 m^2 tại xã Hồng Phong, huyện An Hải ngày 25/4/2003, thời hạn thuê từ tháng 10/2002 đến tháng 10/2020. Sau đó, ông T làm chủ nhiệm Hợp tác xã và phát hiện ra diện tích đất của Hợp tác xã do Công ty Cổ phần Thương binh A quản lý sử dụng.Khi ông H không làm thì cũng không bàn giao và cũng không nói lại gì. Ông không được biết sự việc chuyển nhượng tài sản giữa các bên. Mặc dù Công ty Cổ phần Thương binh A sử dụng đất nhưng Hợp tác xã Thương binh Đ vẫn phải trả tiền thuê đất đến năm 2023.Toàn bộ tài sản trên đất, các công trình xây dựng là do Công ty Cổ phần Thương binh A xây dựng.

Hợp tác xã Thương binh Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 được ký giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty Cổ phần Thương binh A là vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Thương binh A trình bày:

Năm 2017 Công ty Cổ phần Thương binh A ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 với Hợp tác xã Thương binh Đ. Công ty Cổ phần

Thương binh A nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản và diện tích đất 913 m^2 tại xã H, huyện An Dương với giá 300.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Thương binh A đã xây dựng toàn bộ các công trình xây dựng trên đất và quản lý từ đó đến nay. Sau đó, Công ty Cổ phần Thương binh A xuất trình các căn cứ là Hợp tác xã Thương binh Đ đã chuyển nhượng đất cho Xí nghiệp X, Xí nghiệp X lại chuyển nhượng tiếp cho ông T , ông H . Ông H ,ông T lại tiếp tục chuyển nhượng tài sản, đất cho Công ty Cổ phần Thương binh A. Đề nghị công nhận hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 được ký giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty Cổ phần Thương binh A là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn H trình bày:

Ông không chuyển nhượng tài sản, không nhận tiền từ Công ty Cổ phần Thương binh A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Cao Đức H trình bày:

Ông và ông Trần Đình Thứ nhận chuyển nhượng tài sản, đất từ Xí nghiệp X . Sau đó ông, ông T lại tiếp tục chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương binh A vì cá nhân không được quyền thuê diện tích đất này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Công ty Cổ phần Thương binh A nhận chuyển nhượng tài sản là các công trình xây dựng trên đất và diện tích đất 913 m^2 của ông H , ông T . Sau đó công ty đã xây dựng toàn bộ công trình trên đất, để lắp hợp đồng điện nước công ty đã ký hợp đồng liên doanh liên kết với Hợp tác xã Thương binh Đ. Đề nghị công nhận hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 được ký giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty Cổ phần Thương binh A là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận An Dương trình bày quan điểm: Việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng đúng qui định của pháp luật, một số người tham gia tố tụng khác chưa chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.Căn cứ vào các qui định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án về tranh chấp về hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê, bị đơn có trụ sở tại phường A, quận An Dương, thành phố Hải Phòng nên căn cứ Điều 26,35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng có thẩm

quyền xét xử vụ án này. Phiên tòa đã hoãn nhiều lần vì vắng mặt người tham gia tố tụng, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

- Nguyên đơn yêu cầu đòi lại đất, bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX vô hiệu và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 có hiệu lực. Sau đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 là vô hiệu.Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thay đổi quan điểm yêu cầu tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX có hiệu lực.Tòa án đã thụ lý yêu cầu của bị đơn tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX vô hiệu, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 có hiệu lực.Sau đó trong các lời khai, lời trình bày tại phiên tòa bị đơn cũng chỉ yêu cầu về hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017, không có yêu cầu gì khác. Bị đơn xin được vắng mặt và trình bày quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng là quan điểm của bị đơn.Sự thay đổi yêu cầu của các đương sự đều thuộc mối quan hệ pháp luật đang giải quyết nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

- Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận giữa hai bên không có sự liên doanh, liên kết làm ăn nhưng vẫn ký hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX trồng nấm vì công ty cổ phần thương binh A sử dụng đất nhưng không phải là người sử dụng đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải ký hợp đồng này để được ký hợp đồng sử dụng điện, nước. Xét việc ký hợp đồng không có ngày tháng năm, không có sự liên doanh, liên kết làm ăn, hợp đồng này là giả tạo, mặt khác các bên không đề nghị áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 117,124 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số: 1217/AH-HTX vô hiệu.

Ông Cao Đức H trình bày: Ông và ông T nhận chuyển nhượng tài sản, đất từ Xí nghiệp X, sau đó tiếp tục chuyển nhượng lại cho công ty cổ phần thương binh A. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày phù hợp với lời khai của ông H .

Ông Đoàn Văn T khai không biết việc chuyển nhượng tài sản giữa các bên, vì thời điểm đó ông chưa làm và khi tiếp quản Hợp tác xã ông không được bàn giao việc này.

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện các bản sao:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/4/2003 cho Hợp tác xã Thương binh Đ thời hạn thuê từ tháng 10/2002 đến tháng 10/2020 diện tích 913 m^2 tại xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng.

- Biên bản họp các thành viên cổ đông Hợp tác xã Thương binh Đ (không có ngày tháng năm) nhất trí chuyển nhượng tài sản cho ông H , ông T và giấy nhận tiền giữa các bên.

- Biên bản thỏa thuận về việc hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng tài sản và xây dựng xưởng sản xuất ngày 10/12/2017.

- Giấy chuyển nhượng tài sản ngày 30/8/2017 ông Nguyễn Văn T giám đốc xí nghiệp X chuyển nhượng diện tích đất 913 m2 cho ông T , ông H và các biên bản giao nhận tiền.

- Biên bản giao tiền ngày 01/2/2013 giữa Hợp tác xã Thương binh Đ với xí nghiệp X vè chuyển nhượng tài sản.

- Biên bản giao tài sản gắn liền với đất thuê ngày 01/2/2013 gồm 1 kiot, 4 nhà trồng nấm trên diện tích đất 913 m^2 cho xí nghiệp X.

Căn cứ vào tài liệu các bên cung cấp, lời khai của các đương sự thì trước đây Hợp tác xã Thương binh Đoàn 2182 có chuyển nhượng tài sản cho Xí nghiệp X , Xí nghiệp X tiếp tục chuyển nhượng cho ông H , ông T. Ông T , ông H chuyển nhượng cho Công ty cổ phần thương binh A. Căn cứ khoản 1 Điều 189 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê giữa các bên đều không đúng theo qui định của Luật đất đai.

Xét hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty cổ phần thương binh A không thể hiện rõ ngày tháng. Nội dung trong hợp đồng có đoạn ghi: Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển quyền thuê đất và quyền sở hữu tài sản trên đất thuê cho ông Trần Đình T và ông Cao Đức H . Công ty cổ phần thương binh A không xuất trình được căn cứ giao tiền như trong hợp đồng. Như vậy, thực tế giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty cổ phần thương binh A không có sự chuyển nhượng tài sản trực tiếp với nhau. Mặt khác, căn cứ khoản 1 Điều 189 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty cổ phần thương binh A không đúng theo qui định của Luật đất đai, các công trình xây dựng chưa được tạo lập hợp pháp lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp cho Hợp tác xã Thương binh Đ. Vì vậy hợp đồng này cũng vô hiệu. Các bên đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, mặc dù đã được giải thích, mặt khác với hợp đồng liên doanh liên kết do giả tạo không

phát sinh quyền, nghĩa vụ gì; với hợp đồng chuyển nhượng tài sản thì giữa hai bên không có sự chuyển nhượng trực tiếp với nhau. Hiện nay thời hạn thuê đất không còn, việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo qui định của pháp luật.

Các đương sự không có yêu cầu giải quyết việc gì khác nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này.

[3] Về án phí:

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 117, 124, 129, 407 Bộ luật dân sự,Điều 189,175 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Thương binh Đ về việc tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty cổ phần thương binh A là vô hiệu .

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần thương binh A về việc tuyên bố hợp đồng liên doanh liên kết đầu tư số :1217/AH-HTX, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê năm 2017 giữa Hợp tác xã Thương binh Đ và Công ty cổ phần thương binh A là có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Công ty cổ phần thương binh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng biên lai số 0005133 ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại chi cục thi hành án quận An Dương, Hải Phòng.

Trả lại Hợp tác xã Thương binh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004506 ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục thi hành án quận An Dương, Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao cho hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND TP Hải Phòng;
- VKSND Q. An Dương;
- Chi cục THADS Q. An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hồng Lý