TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2023/DS - PT
Ngày 22 tháng 12 năm 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Anh
Bà Điêu Thị Bích Lượt

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLPT - DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".* Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023, QĐ số 02/2023/QĐ-PT ngày 24/5/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐPT-DS ngày 20/6/2023 và thông báo mở phiên tòa số 631/2023/TB_TA ngày 01/11/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 23/112023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1945 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1949 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Tổ X, phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm 1972 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ Y, phố G, phường T S, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Tân - luật sư Văn phòng luật sư Quốc Tân thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

Địa chỉ: Số 1061, đường Hùng Vương, phường T S, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ;

Bị đơn: Công ty TNHH TM T H P T;

Địa chỉ: Tổ X, phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty TNHH TM T H P T (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ Z, phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Văn P và Luật sư Nguyễn Phúc T - Công ty luật TNHH H L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ (Đều có mặt).

Địa chỉ: Số 440 đường N T T, phường N T, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Luật sư Hoàng Văn S - Công ty luật TNHH T S, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

Địa chỉ: Tầng X tòa nhà HUD3 Tower, số Z, phường N T, quận H Đ, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đặng Thị Thúy H, sinh năm: 1977 (Có mặt);

2. Anh Lương Văn L, sinh năm: 1970 (Có mặt);

Đều có địa chỉ: SN X, tổ Y, phố M S, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

3. Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm: 1972 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ Y, phố G, phường T S, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T là hộ kinh doanh cá thể (hộ gia đình) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (GCNĐKKD) số 18A005290 ngày 24/01/2008 (cấp đổi ngày 26/6/2014) đã được UBND phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ cho thuê thửa đất số 76, tờ bản đồ 43, diện tích 741,4m^2 ở phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ từ năm 2006 đến năm 2012 để kinh doanh ăn uống, cà phê, giải khát....cùng với các con là Chị Đặng Thị Thu H, Chị Đặng Thị Thúy H và Anh Lương Văn L (là chồng chị H). Khi đó, thửa đất còn là đầm lầy, ao hồ nên vợ chồng ông bà đã đầu tư san lấp, xây tường bao xung quanh đồng thời làm nhà để kinh doanh với tổng đầu tư là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Khi Hợp đồng hết hạn, ông bà tiếp tục đề nghị và được UBND thành phố V T, tỉnh Phú Thọ giao cho ông bà quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất với tổng diện tích 756,7m^2, thời hạn sử dụng: 40 năm tính từ ngày 20/5/2014 đến ngày 20/5/2054, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; đồng thời được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất) số: BV 786918 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T ngày 06/10/2014 (BL79) và được cấp đổi thành GCNQSD đất số: CQ728102 ngày 25/10/2019 với diện tích 741,4m^2 đất (toàn bộ các thông số khác vẫn giữ nguyên, chỉ thay đổi về diện tích đất do sai số).

Năm 2014, sau khi được cấp GCNQSD đất, do công trình xây dựng trên đất đã xuống cấp, ông bà cùng các con (con gái, con rể) họp bàn và thống nhất để cho Chị Đặng Thị Thúy H, Anh Lương Văn L (là chồng của chị H) và Chị Đặng Thị Thu H cùng nhau xây dựng lại toàn bộ công trình, cây cối, điện nước trên đất để tiếp tục kinh doanh dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện. Công trình được xây dựng từ tháng 04/2014 đến tháng 09/2015 hoàn thiện với tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó vợ chồng anh L, chị H đầu tư 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và Chị H đầu tư 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Số tiền này chị H, anh L và Chị H đưa trực tiếp cho ông bà làm nhiều lần và nhờ ông bà mua bán nguyên vật liệu, trang thiết bị cũng như chi trả công thợ. Cụ thể, anh L, chị H đã 04 (Bốn) lần giao tiền trực tiếp tại nhà cho ông bà như sau: Lần 1: Giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), lần 2: Giao 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), lần 3: Giao 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), lần 4: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và Chị H 01 (Một) lần giao cho ông bà số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Ngày 06/8/2018, để thuận tiện cho việc giao dịch, Chị H, chị H, anh L đã đăng ký kinh doanh và được cấp GCNĐKKD số 18A 018837 đứng tên Chị Đặng Thị Thu H. Thực tế, toàn bộ quá trình hoạt động kinh doanh của gia đình từ khi bắt đầu kinh doanh đều do Chị H, chị H và anh L trực tiếp thực hiện, ông bà chỉ trợ giúp.

Năm 2021, do tình hình dịch bệnh Covid 19 dẫn đến việc kinh doanh khó khăn, vì thương các con ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 76, tờ bản đồ 43 ở phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ (mà không bàn bạc gì với các con) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H (sau đây gọi tắt là Công ty TNHH TM T H hoặc Công ty), đại diện là ông Nguyễn Anh T - Tổng giám đốc. Mục đích của ông bà khi chuyển nhượng là để cho các con đỡ áp lực về kinh tế và vượt qua giai đoạn dịch bệnh. Ngày 01/9/2021, ông bà đã cùng đại diện Công ty – ông Nguyễn Anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng hoặc HĐCNQSDĐ, QSH nhà và các TS khác) với giá: 7.350.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) không qua công chứng, không qua chính quyền địa phương. Khi ký Hợp đồng ngoài ông bà và đại diện Công ty còn có chị Nguyễn Thị Thu Hồng - kế toán Công ty, chị Vũ Thị Minh - nhân viên Công ty chứng kiến; đến khi thanh toán tiền thì ông bà có gọi Chị H đến ký vào Hợp đồng với tư cách là người làm chứng việc giao nhận tiền giữa Công ty và ông bà nhưng ông bà không nói nội dung Hợp đồng với Chị H. Ông bà đã giao GCNQSD đất cho Công ty làm thủ tục chuyển đổi, Công ty đã thanh toán xong tiền giá trị tài sản cho vợ chồng ông bà. Vệc thanh toán được thực hiện làm hai lần, lần đầu vào ngày 02/8/2021 Công ty trả cho ông bà 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thông qua chuyển khoản đến tài khoản tại ngân hàng Vietinbank của Chị Đặng Thị Thu H, số tiền còn lại ông bà đã nhận trực tiếp ngay khi ký Hợp đồng ngày 01/9/2021.

Ngày 02/9/2021, Chị Đặng Thị Thúy H, Anh Lương Văn L sang nhà thấy bản Hợp đồng ông bà để trên bàn, sau khi đọc anh chị đã không đồng ý về việc ông bà bán cả phần công trình trên đất là phần tài sản hình thành từ vốn góp của

anh chị mà không trao đổi trước với anh chị. Ông bà đã gọi tất cả các con về họp gia đình và công khai Hợp đồng thì các con ông bà phát hiện: Giao dịch này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật đó là đất thuê trả tiền hàng năm thì không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của mình cho người khác. Ngoài ra, đối với toàn bộ công trình trên đất, chị H, anh L và Chị H đều thống nhất: Hiện đang kinh doanh ổn định, nếu bán thì không có công việc nào để sinh sống nên không đồng ý bán. Ngày 03/9/2021 ông bà đã trực tiếp đến Công ty xin hủy Hợp đồng và hoàn trả tiền lại cho Công ty nhưng ông T không đồng ý, luôn tìm cách trốn tránh không gặp ông bà. Ngày 26/10/2021 ông bà thấy Công ty thuê máy ủi cho phá dỡ tài sản trên đất gồm: Hòn non bộ, ao cá, cây cảnh…. gây thiệt hại ước tính khoảng 233.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) nên ông bà đã yêu cầu Công ty dừng lại và có đơn gửi đến UBND thành phố V T đề nghị xem xét, UBND thành phố V T đã chuyển đơn đến UBND phường T C thì sự việc mới được dừng lại. Gia đình ông bà đã phải thuê 01 nhà kho của anh Nguyễn Trung K là hàng xóm để sử dụng tạm và kinh doanh. Nay ông bà xác định, tuy ông bà có quyền định đoạt đối với một phần khối tài sản trên đất nhưng phần lớn các công trình trên đất này lại thuộc quyền sở hữu của chị H, anh L và Chị H. Mặc dù việc mua bán chỉ để phục vụ gia đình trong giai đoạn khó khăn nhưng ông bà đã không trao đổi trước với các con nên các anh chị không đồng ý bán thì ông bà cũng không thể quyết định thay được. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V T giải quyết tuyên Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và tài sản trên đất các con ông bà không đồng ý bán. Ông bà tự nguyện trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty và lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Ngoài ra, ông bà yêu cầu Công ty bồi thường giá trị thiệt hại đối với tài sản trên đất là 233.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) và trả lại GCNQSD đất số: CQ728102 cấp ngày 25/10/2019 đứng tên ông bà H T cho ông bà theo quy định.

Bị đơn, Công ty và người đại diện theo ủy quyền có lời khai thể hiện:

Toàn bộ nội dung giao dịch ngày 01/9/2021 giữa Công ty với ông bà H T là tự nguyện, các thành phần có mặt khi ký Hợp đồng và việc Công ty đã thanh toán xong cũng như ông bà H T đã nhận đủ số tiền 7.350.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) làm 02 (Hai) lần đúng như ông, bà Hòa Thảo đã trình bày. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cho rằng: Khi giao dịch Công ty không biết khối tài sản trên đất là của các con ông bà H T xây dựng. Phía Công ty xác định khối tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông bà H T và cho rằng việc ông bà H T khai công trình trên đất do các con xây dựng là không đúng bởi lẽ, khi ký Hợp đồng Chị Đặng Thị Thu H cũng có mặt đồng thời ký vào Hợp đồng với vai trò người làm chứng mà không có ý kiến gì. Ngoài ra, trong quá trình giao dịch, Công ty đã thanh toán tiền lần thứ nhất cho ông bà H T vào ngày 02/8/2021 với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thông qua chuyển khoản đến tài khoản tại ngân hàng Vietinbank của Chị Đặng Thị Thu H nhưng Chị H cũng không phản hồi gì. Do vậy Công ty xác định đây là tài sản của ông bà H T. Nay, ông bà H T đề nghị tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/9/2021 thì Công ty không đồng ý và có quan điểm: Nếu nguyên đơn nhất trí thì trong

thời hạn 10 ngày kể từ ngày 15/12/2021 đến 25/12/2021, Công ty sẽ trả thêm cho gia đình ông bà H T số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) để tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Lương Văn L, Chị Đặng Thị Thúy H và Chị Đặng Thị Thu H có lời khai thể hiện: Các anh chị đều nhất trí với toàn bộ lời khai của Ông H, bà T về nguồn gốc thửa đất cũng như quyền sở hữu về tài sản trên đất và quan điểm của các anh chị khi biết việc chuyển nhượng ngày 01/9/2021. Các anh chị khẳng định: Toàn bộ các tài sản trên đất gồm: Nhà cửa, cổng, hệ thống điện, hệ thống nước, cây cối… các anh chị đều có quyền sở hữu chung cùng ông bà do các anh chị đã đóng góp tiền xây dựng công trình từ năm 2014. Trước khi giao dịch mua bán theo Hợp đồng ngày 01/9/2021, ông bà H T không trao đổi gì với các anh chị nên các anh chị không biết gì. Nay, ông bà H T khởi kiện các anh chị đều nhất trí với quan điểm của ông bà và đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/9/2021, trả lại công trình cho các anh chị tiếp tục kinh doanh do hiện các anh chị đang phải thuê một nhà kho gần đó để tiếp tục kinh doanh, rất vất vả. Đối với việc ông bà H T tự ý ký Hợp đồng, các anh chị xác định ông bà làm vậy vì thương các con và do ông bà cho rằng tài sản thuộc quyền sử dụng của mọi người trong gia đình chứ không có vì mục đích tư lợi nào khác. Ngoài ra các anh chị không có yêu cầu gì khác.

Bà Vũ Thị M là nhân viên Công ty (đã tham gia ký Hợp đồng với tư cách người làm chứng) tại phiên tòa sơ thẩm có quan điểm: Lời khai của nguyên đơn, bị đơn đúng với thực tế khi ký Hợp đồng ngày 01/9/2021, ngoài ra bà không có quan điểm gì khác.

Bà Nguyễn Thị Thu H là kế toán Công ty đồng thời là vợ của ông Nguyễn Anh T - Tổng giám đốc Công ty có lời khai thể hiện: Hợp đồng ngày 01/9/2021 giữa ông bà H T với Công ty là giao dịch mua bán của Công ty, không phải giao dịch với cá nhân chị. Bản thân chị là kế toán của Công ty nên chỉ có mặt để chứng kiến việc giao dịch giữa các bên đồng thời giao tiền của Công ty cho ông bà H T. Việc ông bà H T cho rằng tài sản trên đất là tài sản chung của gia đình, chị xác định khi giao dịch Công ty chỉ biết đây là tài sản của ông bà H T. Nếu đây là tài sản của cả Anh Lương Văn L, Chị Đặng Thị Thúy H và Chị Đặng Thị Thu H như ông bà H T và các anh chị L, Hằng, Hiền trình bày thì chính Chị H cũng đã có mặt khi ký Hợp đồng ngày 01/9/2021 đồng thời ký vào Hợp đồng với tư cách người làm chứng. Ngoài ra, bản thân chị là Kế toán trưởng Công ty, chị đã thực hiện chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) đặt cọc mua bán thông qua chuyển khoản đến tài khoản tại ngân hàng Vietinbank của Chị H, nên Chị H cho là không biết việc chuyển nhượng tài sản trên đất là không đúng. Do vậy, nếu tài sản này là của Chị H cùng sở hữu thì Chị H cũng đã đồng ý bán. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông bà H T chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V T xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Trung K có lời khai thể hiện: Ngày 01/12/2021 anh có cho gia đình Ông H thuê nhà kho trên diện tích đất 500m^2 ở khu A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ, thời gian thuê đến ngày 01/01/2023 với số tiền:

6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng)/tháng để vật liệu, bàn ghế, khung rạp để tổ chức sự kiện đám cưới, hội nghị. Các bên đã ký hợp đồng và giao nhận tiền đầy đủ. Đối với việc tranh chấp của gia đình ông bà H T với Công ty T H, anh có quan điểm anh không liên quan gì và đề nghị Tòa không triệu tập anh đến làm việc.

Tại Biên bản xác minh ngày 22/9/2022, UBND phường T C, thành phố V T đã cung cấp: Ngày 03/11/2021 UBND phường T C nhận được văn bản do UBND thành phố V T chuyển đến gồm: 01 (Một) đơn đề nghị ngày 26/10/2021 của ông Đặng Ngọc H với nội dung yêu cầu Công ty T H dừng ngay việc chặt phá cây cối, hoa màu… trên thửa đất của ông bà. Kèm theo là một bản photo GCNQSD đất và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/9/2021. Sau khi tiếp nhận đơn, UBND phường đã tiến hành kiểm tra nhưng Công ty T H đã dừng các hoạt động trên nên UBND phường T C không xử lý hoặc có bất cứ biện pháp nào khác đối với Công ty T H.

Tại Biên bản xác minh ngày 28/9/2022, đại diện Phòng tài nguyên môi trường thành phố V T đã có quan điểm: Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc sử dụng là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Theo quy định tại Điều 179 và Điều 198 của Luật đất đai thì chủ sử dụng đất thuê đất nhà nước trả tiền hàng năm chỉ được phép mua bán, chuyển nhượng tài sản trên đất. Đối với Hợp đồng ngày 01/9/2021 giữa ông bà H T với Công ty T H là Hợp đồng dân sự do các bên tự ký kết không có sự chứng kiến tham gia của bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào. Sau khi ký Hợp đồng các bên cũng chưa thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên UBND thành phố V T không có liên quan gì và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V T căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Biên bản đối chất ngày 10/12/2021 giữa ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T, Anh Lương Văn L, Chị Đặng Thị Thúy H, Chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Hiền T và chị Đặng Lệ H thể hiện: Toàn bộ công trình trên đất được xây mới vào năm 2014 do Anh Lương Văn L, Chị Đặng Thị Thúy H, Chị Đặng Thị Thu H xây dựng với tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó vợ chồng anh L, chị H đầu tư 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và Chị H đầu tư 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Toàn bộ số tiền này được các anh chị đầu tư trực tiếp vào Nhà hàng H T để chi trả công thợ, mua bán nguyên vật liệu…. Khi thực hiện Hợp đồng ngày 01/9/2021 với Công ty T H ông bà H T không nói nên các anh chị không ai biết gì.

Tại Biên bản đối chất ngày 25/11/2022 giữa nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất: Hợp đồng ngày 01/9/2021 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 43, diện tích 741,4m^2 ở phố A D, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ có giá chuyển nhượng là 7.350.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Bị đơn đã thanh toán và nguyên đơn đã nhận đủ số tiền này. Đối với công trình trên đất, phía Công ty cho rằng không biết tài sản trên đất là của người khác xây dựng nên mới ký Hợp

đồng này, đồng thời Công ty xác định toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông bà H T, do ông bà H T xây dựng.

Tại buổi công khai chứng cứ nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất với kết quả định giá, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa ngày 22/9/2022, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty bồi thường giá trị thiệt hại đối với tài sản trên đất là 233.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng), các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có quan điểm không chịu lãi theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước mà xin tự nguyện hỗ trợ cho Công ty số tiền là 120.000.000 đồng

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 207, Điều 208, khoản 1 Điều 218 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 166, Điều 167, Điều 170, khoản 1 Điều 175, điểm c khoản 3 Điều 176, khoản 2 Điều 179, khoản 1 Điều 189 của Luật đất đai 2013,

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 104, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H) về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất" .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/9/2021 giữa ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H) vô hiệu.

[2]. Buộc ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H) số tiền 7.470.000.000 đồng (Bảy tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng), trong đó có 7.350.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc và 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) tiền ông bà H T tự nguyện hỗ trợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H) phải trả cho ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T 01

(Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ728102 do UBND thành phố V T cấp ngày 25/10/2019 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T.

Trường hợp ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T) không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ728102 do UBND thành phố V T cấp ngày 25/10/2019 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T cho ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T thì ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị thu hồi và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận nêu trên.

[4]. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T (đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại T H P T) phải bồi thường số tiền 233.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) là giá trị thiệt hại đối với tài sản trên đất do ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T rút yêu cầu. Ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 15/12/2022, Công ty TNHH TM T H P T do ông Nguyễn Anh T đại diện kháng cáo toàn bộ bản án, kháng cáo bổ sung ngày 19/12/2022 và ngày 21/12/2022 với nội dung: Không chấp nhận toàn bộ quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử: Công nhận hiệu lực đối với tài sản mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau đã được 02 bên thỏa thuận trong hợp đồng. Còn phần đất là vô hiệu và gia đình ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T phải hoàn trả số tiền đã nhận là hơn 05 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị bác đơn kháng cáo của Công ty TNHH TM T H P T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kết quả giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an do đã giám định chữ ký nháy thì không thể trùng khớp chữ ký thật đầy đủ ký tự. Kết quả giám định đã cung cấp kết quả giám định vượt quá yêu cầu của cơ quan tiến hành tố tụng đã yêu cầu là vi phạm Điều 23,32 Luật giám định tư pháp năm 2020. Giám định viên tư pháp có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự về tội "Lạm quyền trong khi thi hành công vụ" được quy định tại Điều 357 BLHS năm 2015, cần kiến nghị đến Viện khoa học hình sự Bộ công an để kiểm điểm, xử lý rút kinh nghiệm.

Luật sư Nguyễn Phúc T, luật sư Hồ Văn P bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo, công nhận một phần hợp đồng về phần chuyển nhượng tài sản trên đất, vô hiệu về phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng Ông H bà T trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Luật sư Hoàng Văn S bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm; nếu có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Giao hồ sơ cho TAND thành phố V T xét xử lại.

Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của Công ty TNHH TM T H P T nộp trong hạn luật định, nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm Bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH TM T H P T có đơn tố cáo Thẩm phán cấp sơ thẩm có các vi phạm sau:

[1.1]. Tố cáo hành vi làm sai lệch hồ sơ vụ án của Thẩm phán Nguyễn Thị H, Thẩm phán Nguyễn Thị Phong P và đề nghị giám định chữ ký của ông Nguyễn Phúc T tại trang 1,2 của Biên bản làm việc ngày 15/12/2021 và Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/12/2021; Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Phúc T tại Biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ ngày 07/12/2021.

Tại Kết luận giám định số 308/KL-KTHS ngày 18/10/2023 của Viện khoa học hình sự Bộ công an, nội dung Kết luận: "Chữ ký cần giám định trên các mẫu ký hiệu A1, A2 và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Phúc T cần giám định trên các mẫu ký hiệu A1, A2 và từ M1 đến M4 không phải do cùng một người ký, viết ra".

Kèm theo Kết luận giám định số 308 là Công văn số 2963/C09-P5 ngày 19/10/2023 về việc phát hiện đặc điểm: "Quá trình giám định đã phát hiện: Các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 đã bị thay trang 1, trang 2".

Xét thấy nội dung tố cáo của Bà H thuộc thẩm quyền của Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân Tối cao nên TAND tỉnh Phú Thọ đã chuyển đơn tố cáo và kết quả giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an đến Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân Tối cao để xem xét theo thẩm quyền.

[1.2]. Tố cáo Thẩm phán có hành vi sửa chữa và viết thêm vào biên bản

xác minh ngày 30/9/2022 tại công an phường T C, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tiến hành xác minh tại công an phường T C cũng cho rằng một số nội dung có sự sửa chữa và viết thêm nhưng không có căn cứ nào để chứng minh, mặt khác theo bản tường trình của Thẩm phán của cấp sơ thẩm cho rằng không có việc sửa chữa và viết thêm như lời trình bày của Công an phường T C. HĐXX thấy rằng: Mặc dù có sự mâu thuẫn về nội dung này nhưng cấp phúc thẩm chưa có căn cứ để xác định có việc sửa chữa và viết thêm hay không.

[1.3]. Ngoài ra, Bà H cho rằng chữ ký của luật sư Nguyễn Phúc T trong biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ do Thẩm phán Nguyễn Thị Hoa vào hồi 09h00 ngày 07/12/2021 là chữ ký giả mạo, quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXX-ST ngày 14/7/2022 của TAND thành phố V T (bản dấu đỏ) đã nhận được thì không có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng trong hồ sơ vụ án có Quyết định vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐST-DS ngày 14/7/2022 của TAND thành phố V T lại đưa Chị Đặng Thị Thu H, Anh Lương Văn L và chị Đặng Thị Thu H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án và bản tường trình của thẩm phán về nội dung tự mình ký chữ ký của luật sư Nguyễn Phúc T trong biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ là giấy ủy quyền tham gia tố tụng là đúng theo nội dung đơn của Bà H là có căn cứ nhưng không thay đổi gì đến việc giải quyết vụ án bởi lẽ: Giấy ủy quyền trên do bị đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Phúc T tham gia tố tụng chứ không phải uỷ quyền cho người khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Phúc T vẫn tham gia tố tụng theo quy định.

Đối với nội dung tố cáo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/ QĐXX-ST ngày 14/7/2022 của TAND thành phố V T (bản dấu đỏ) bị đơn đã nhận được thì không có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng trong hồ sơ vụ án vẫn Quyết định vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐST-DS ngày 14/7/2022 của TAND thành phố V T lại đưa Chị Đặng Thị Thu H, Anh Lương Văn L và chị Đặng Thị Thu H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. HĐXX xét thấy: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tài liệu do Bà H cung cấp thì nội dung đơn tố cáo là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tụng tố tụng trong việc ban hành quyết định tố tụng.

Ngoài ra, ngày 08/12/2023 Bà Nguyễn Thị Thu H giao nộp 04 bản sao (có chứng thực) biên bản làm việc ngày 04/12/2023 của Luật sư Hoàng Văn S với Công ty TNHH HDY T D, Công ty TNHH thương mại C T, Công ty TNHH N N, Công ty cổ phần dịch vụ công trình xây dựng V N. Cụ thể nội dung làm việc như sau:

+ Biên bản làm việc hồi 09h ngày 04/12/2023 với Công ty cổ phần dịch vụ công trình xây dựng V N. Cụ thể nội dung làm việc như sau: Xác minh về 02 hóa đơn (phiếu giao nhận hàng) của Showroom V C với khách hàng chú L nhà hàng H T ghi ngày 20/8/2014 và 09/9/2014 với số tiền 247.410.000 đ phía công ty cho rằng 02 hóa đơn này không phải của Showroom V C, mặt khác cũng không có nhân viên nào tên là T, hơn nữa Showroom V C mới được đổi tên tháng 9/2022(trước đó tên là Showroom B L) do vậy, không thể có hóa đơn bán hàng từ năm 2014. Qua rà soát trên hệ thống bán hàng của Showroom thể hiện

có 01 khách hàng tên L mua hàng ngày 02/6/2023 có tổng giá trị là 1.210.000 đồng.

+ Biên bản làm việc hồi 10h ngày 04/12/2023 với Công ty TNHH HDY T D. Cụ thể nội dung làm việc như sau: Xác minh thông tin 08 hóa đơn bán lẻ mang tên Công ty TNHH HDY T D với khách hàng A L nhà hàng H T ghi vào các ngày 01/3/2014 (02 tờ); 15/3/2014; 01/4/2014; 03/4/2014; 20/4/2014; 30/4/2014 (02 tờ) phía công ty cho rằng các hóa đơn này giả mạo lấy tên của công ty với các lý do sau:

Thứ nhất, với Công ty TNHH HDY T D thành lập từ năm 2018 nhưng các hóa đơn bán lẻ này đều ghi thời gian từ năm 2014.

Thứ hai, từ trước tới nay với Công ty TNHH HDY T D không có bất kỳ nhân viên nào tên là H.

Thứ ba, với Công ty TNHH HDY T D cũng không bao giờ có các hóa đơn lẻ để giao cho khách hàng.

+ Biên bản làm việc hồi 11h30 phút ngày 04/12/2023 với Công ty TNHH thương mại C T. Cụ thể nội dung làm việc như sau: Xác minh 03 hóa đơn bán hàng của Công ty TNHH thương mại C T với khách hàng A L V T (NH H T) ghi các ngày 10/3/2014; 25/3/2014; 01/4/2014. Đại diện công ty xác định 03 hóa đơn này không phải của Công ty TNHH thương mại C T với 03 lý do:

Thứ nhất, công ty không có nhân viên nào tên là N như trong các hóa đơn đã ghi.

Thứ hai, nội dung ghi trên hóa đơn về số lượng và giá trị hàng hóa là không đúng, không khớp với các hóa đơn lưu trữ trên hệ thống.

Thứ ba, không có đầy đủ chữ ký của cán bộ như lái xe, thủ kho xuất hàng.

+ Biên bản làm việc hồi 16h ngày 04/12/2023 với Công ty TNHH thương mại N N. Cụ thể nội dung làm việc như sau: Xác minh thông tin 04 hóa đơn bán hàng của Công ty TNHH N N với khách hàng Bác L nhà hàng H T ghi các ngày 04/3/2014; 15/3/2014; 04/4/2014; 30/4/2014 Đại diện công ty xác định 04 hóa đơn này không phải của Công ty TNHH N N bởi 03 lý do:

Thứ nhất: Công ty TNHH thương mại N N không có bất kỳ nhân viên nào tên là Nguyễn Ngọc T.

Thư hai, Công ty TNHH thương mại N N không có con dấu vuông như trên các hóa đơn bán lẻ.

Thứ ba, địa chỉ của Công ty TNHH thương mại N N có địa chỉ trụ sở tại số nhà X đường H V, phường V C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ không phải là tại địa chỉ khu công nghiệp Thụy Vân, Tp V T, tỉnh Phú Thọ như 04 hóa đơn bán lẻ thể hiện.

Các nội dung tố cáo và các tình tiết mới do Bà H xuất trình HĐXX nhận thấy:

Căn cứ vào kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an và những vi phạm tố tụng theo nội dung tố cáo và các biên bản làm việc về nội dung xác minh các hóa đơn bán lẻ do Bà Nguyễn Thị Thu H cung cấp cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ, chuyển hồ sơ cho TAND thành phố V T giải quyết lại theo

thủ tục sơ thẩm và điều tra, xác minh làm rõ các nội dung trên theo thẩm quyền.

Quan điểm của luật sư Nguyễn Phúc T, Hồ Văn P, Nguyễn Quốc T không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không có căn cứ được chấp nhận.

Quan điểm của luật sư Hoàng Văn S đề nghị nếu có căn cứ vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ nên không xem xét về nội dung là phù hợp.

[3]. Do hủy bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH TM T H P T không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Giao hồ sơ cho TAND thành phố V T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH TM T H P T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại Công ty TNHH TM T H P T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000031 ngày 12/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS thành phố V T;
- TAND thành phố V T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Viết Anh **Điêu Thị Bích Lượt** **Hoàng Tiến Dũng**