

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 128/2025/DS-PT
Ngày 08 tháng 9 năm 2025
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và các tài sản
gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Hương
Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Chi
Ông Nguyễn Hán Hưởng
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Lê Hng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Ông Hng Thanh Phương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ) bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1945 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1949; đều có địa chỉ: Tổ 11 B, phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 11B, phố AD, phường M, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 8c, khu dân cư V1, phường S1, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 8c, khu dân cư V1, phường M, tỉnh Phú Thọ). Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Công ty TNHH TM TH; địa chỉ: Tổ 11B, phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 11B, phố AD, phường M, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T2 - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty TNHH TM TH.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1983; địa

chỉ: Tổ 11B, phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 11B, phố AD, phường M, tỉnh Phú Thọ). Theo văn bản uỷ quyền ngày 21/01/2024. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nguyễn Phúc T3, sinh năm 1966 và ông Hồ Văn P, sinh năm 1978 - Luật sư Công ty Luật TNHH HL thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ; địa chỉ: Số 01, ngõ 148 phố Minh Lang, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Số 01, ngõ 148 phố Minh Lang, phường M, tỉnh Phú Thọ). Ông T3 có mặt, ông P vắng mặt.

- Ông Hng Văn S, sinh năm 1991 - Luật sư Công ty Luật TNHH Tùng Sơn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tầng 4 Tòa nhà HUDC Tower, số 121-123 đường Tô Hiệu, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Tầng 4 Tòa nhà HUDC Tower, số 121-123 đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội). Có mặt.

- Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm 1962 và ông Đỗ Khắc Hiệp, sinh năm 1979 - Luật sư Công ty Luật hợp danh Chấn Hưng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 8, ngõ 59/1/2 phố Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là Số 8, ngõ 59/1/2 phố Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đặng Thị Thúy H2, sinh năm 1977;

- Anh Lương Văn L, sinh năm 1970;

Đều có địa chỉ: Số 30, tổ 24B, phố MS 1, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Số 30, tổ 24B, phố MS 1, phường M, tỉnh Phú Thọ).

- Chị Đặng Thị Thu H3, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 5, phố Gát, phường S1, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 5, phố Gát, phường M, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H2, anh L, chị H3: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 8c, khu dân cư V1, phường S1, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tổ 8c, khu dân cư V1, phường M, tỉnh Phú Thọ). Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/9/2024. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 25, phố CV, KĐT ĐL, phường DL, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Số 25, phố CV, KĐT ĐL, phường V, tỉnh Phú Thọ). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ: Đường NT, phường M, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH TM TH.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T1 thống nhất 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 TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cho thuê thửa đất số 76, tờ bản đồ 43, diện tích 741,4m² ở phố AD, phường TC, thành phố V, 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 H3, chị Đặng Thị Thúy H2 và anh Lương Văn L (là chồng chị H2). 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. Khi Hợp đồng hết hạn, ông bà tiếp tục đề nghị và được UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ giao cho ông bà quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất với tổng diện tích 756,7m², 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 (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 741,4m² 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, cần phải đầu tư hạ tầng để mở rộng hoạt động kinh doanh, ông bà cùng các con (con gái, con rể) họp bàn và thống nhất để cho chị Đặng Thị Thúy H2, anh Lương Văn L (là chồng của chị H2) và chị Đặng Thị Thu H3 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, trong đó vợ chồng anh L, chị H2 đầu tư 2.000.000.000 đồng và chị H3 đầu tư 500.000.000 đồng. Số tiền này chị H2, anh L và chị H3 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. Ngày 06/8/2018, để thuận tiện cho việc giao dịch, chị H3, chị H2, anh L đã đăng ký kinh doanh và được cấp GCNĐKKD số 18A 018837 đứng tên chị Đặng Thị Thu H3. Thực tế, toàn bộ quá trình hoạt động kinh doanh của gia đình từ khi bắt đầu kinh doanh đều do chị H3, chị H2 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 AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (mà không bàn bạc gì với các con) cho Công ty TNHH TM TH, đại diện là anh Nguyễn Anh T2 - Tổng giám đốc (Sau đây gọi là Công ty T2 H1). 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 - anh Nguyễn Anh T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất với giá: 7.350.000.000 đồng hợp đồng không qua công chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi ký Hợp đồng ngoài ông bà và đại diện

Công ty còn có chị Nguyễn Thị Thu H1 - 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 H3 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 H3. 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. Việc 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 thông qua chuyển khoản đến tài khoản tại ngân hàng Vietinbank của chị Đặng Thị Thu H3, 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 H2, 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 H2, anh L và chị H3 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 T2 H1 xin hủy Hợp đồng và hoàn trả tiền lại cho Công ty nhưng anh T2 không đồng ý, luôn tìm cách trốn tránh không gặp ông bà. Ngày 26/10/2021 ông bà thấy Công ty T2 H1 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 nên ông bà đã yêu cầu Công ty dừng lại và có đơn gửi đến UBND thành phố V đề nghị xem xét, UBND thành phố V đã chuyển đơn đến UBND phường TC thì sự việc mới được dừng lại. Gia đình ông bà đã phải thuê 01 nhà kho của anh Nguyễn Trung Kiên là hàng xóm để sử dụng tạm và kinh doanh. Nay ông H, bà T 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 H2, anh L và chị H3. 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, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 01/9/2021 giữa ông H, bà T với Công ty TNHH TM TH là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và tài sản trên đất các con của ông bà không đồng ý bán. Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại cho ông H, bà T GCNQSD đất đứng tên ông H, bà T cấp ngày 25/10/2019. Ông H, bà T có trách nhiệm trả lại số tiền 7.350.000.000đ cho Công ty T2 H1. Ông H, bà T không phải chịu nghĩa vụ pháp lý về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận chi hỗ trợ cho Công ty T2 H1 120.000.000đ như tại giai đoạn sơ thẩm lần một.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông H, bà T phải trả lại 50.000.000đ, ông H, bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận do không có căn cứ pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng: Ông H, bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 43, có diện tích 741,4m² địa chỉ tại phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BV 786918 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T ngày 06/10/2014 và được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CQ728102 ngày 25/10/2019 với diện tích 741,4m². Trong quá trình quản lý sử dụng do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên ông H và bà T đã làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất cho Công ty TNHH TM TH.

Ngày 22/08/2021, tại gia đình ông Đặng Ngọc H ở địa chỉ phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, chị H1 cùng anh Nguyễn Anh T2 - giám đốc của Công ty TNHH TM TH lập hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Ngọc H và vợ là Bùi Thị T. Nội dung đặt cọc: đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 76, tờ bản đồ số 43, có diện tích 741,4m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Giá chuyển nhượng là 7.350.000.000 đồng. Hẹn ngày 01/09/2021 thanh toán nốt số tiền 5.350.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng Công ty TNHH TM TH có mời bà Vũ Thị Minh, nhân viên công ty làm chứng đồng thời ông H, bà T có mời con gái là chị Đặng Thị Thu H3 làm chứng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nêu trên Công ty T2 H1 đã chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản 102837798888 tại ngân hàng Vietinbank mang tên chủ tài khoản Đặng Thị Thu H3.

Sau đó, ngày 01/09/2021 tại gia đình ông Đặng Ngọc H hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên với giá 7.350.000.000 đồng; sau đó, Công ty T2 H1 thanh toán nốt số tiền 5.350.000.000 đồng cho ông H, bà T. Tại buổi làm việc này có bà Vũ Thị Minh (nhân viên công ty) và chị Đặng Thị Thu H3 (con gái ông H, bà T) làm chứng.

Tuy nhiên, sau đó ông H, bà T muốn đòi thêm tiền nên đã lấy lý do các con không đồng ý chuyển nhượng đòi hủy hợp đồng và khởi kiện Công ty TNHH TM TH ra Tòa án nhân dân thành phố V để “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Ngày 12/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố V đưa vụ án trên ra xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01/09/2021 giữa ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T và Công ty TNHH TM TH vô hiệu. Lý do: đây là tài sản chung của ông H, bà T và các con nên việc ông H, bà T lập hợp đồng là không đảm bảo.

Không đồng ý với bản án trên do vậy Công ty TNHH TM TH có đơn kháng cáo. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm phía Công ty T2 H1 sao chụp hồ sơ và phát hiện có rất nhiều tài liệu bị sửa chữa, thay thế..., làm sai lệch nội dung của tài liệu, chứng cứ với mục đích có lợi cho nguyên đơn là ông H, bà T để làm thay đổi nội dung của vụ án.

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 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đến nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của Công ty T2 H1 là đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố về việc công nhận phần chuyển nhượng tài sản trên đất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/09/2021 giữa Công ty TNHH TM TH với ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có hiệu lực; buộc ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có trách nhiệm bồi thường số tiền 50.000.000 đồng tiền phí dịch vụ đã chuyển cho ông Nguyễn Mạnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý với quan điểm của bị đơn và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Chị Đặng Thị Thu H3 đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của anh Lương Văn L, chị Đặng Thị Thuý H2 trình bày:

Chị H3 xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 76, tờ bản đồ 43, diện tích 741,4m² ở phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ và các tài sản trên đất, việc đóng góp của chị, anh L, chị H2 vào việc xây dựng nhà hàng H T như ông bà H T trình bày là đúng. Chị H3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà H T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01/9/2021 giữa ông bà H T với Công ty TNHH TM TH vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH TM TH phải trả lại đất và tài sản trên đất để gia đình chị tiếp tục kinh doanh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T, chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thuý H2, anh Lương Văn L là ông Nguyễn Quốc T1 nhất trí với trình bày của ông H, bà T, chị H3, anh L, chị H2.

3.2. Anh Nguyễn Mạnh C trình bày:

Anh C có nhận toàn bộ hồ sơ gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 46 diện tích 741,3m² địa chỉ thửa đất tại Phố AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thuê trả tiền hàng năm sang đất thuê trả tiền một lần trong cả quá trình thuê. Anh chị T2 H1 có trả công cho anh đi làm thủ tục số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Sau khi nhận tiền và toàn bộ hồ sơ giấy tờ, anh đã làm các thủ tục gửi UBND TP V. Tuy nhiên do có vướng mắc từ phía ông bà H T và Công ty T2 H1 nên anh đã dừng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, anh đã rút toàn bộ hồ sơ và tài liệu để trả lại cho Công ty T2 H1. Đối với số tiền 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) là tiền công sức của anh thực hiện công việc theo uỷ quyền ngày 16/9/2021 tại văn phòng công chứng Âu Cơ. Nguyên nhân không thực hiện tiếp được là do ông H, bà T thay đổi ý định không muốn chuyển nhượng lại cho Công ty T2 H1 nữa, đây là khúc mắc giữa hai bên không phải là lỗi của anh, do vậy số tiền trên Công ty T2 H1 và ông bà H T phải tự giải quyết. Anh C xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tiếp theo tại Tòa án và các phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

3.3. Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố V trình bày:

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: khu AD, phường TC, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được UBND thành phố V cho thuê đất theo hình thức: Trả tiền hàng năm tại Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 20/5/2014 về việc thu hồi, chuyển mục đích và giao đất cho hộ ông Đặng Ngọc H quản lý để thực hiện dự án: Xây dựng cửa hàng ăn uống và giải khát H T tại phố AD, phường TC, thành phố V.

Ngày 06/10/2014, UBND thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV 786918 cho ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 43, mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh (SKC), diện tích: 756,7m², thời gian sử dụng: 40 năm tính từ ngày 20/5/2014 đến 20/5/2054, nguồn gốc sử dụng: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm”.

Ngày 25/10/2019, UBND thành phố V cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 728102 cho ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 786918 của ông H bị mất.

Căn cứ quy định tại Điều 179, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 2 Điều 37, Điều 46 Luật Đất đai 2024, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 43 không được mua bán chuyển nhượng, chủ hộ được cho thuê đất chỉ được phép chuyển nhượng phần tài sản hợp pháp trên đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2024 và sơ đồ hiện trạng kèm theo do Công ty TNHH và khảo sát TVT đo đạc mốc giới do ông bà H T dẫn đạc thì một phần ngôi nhà cấp 4 xây năm 2018 có diện tích 125,8m² nằm bên dưới phần đường dây điện 35KV và nằm ngoài GCNQSD đất của bà H T. Toàn bộ tường rào và phần diện tích đất 202,3m² bên dưới đường dây điện 110 KV cũng nằm ngoài GCNQSD đất cấp cho ông bà H T. Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, phần công trình xây dựng trên phần diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không có trong hồ sơ cấp phép xây dựng. Phần diện tích gia đình ông bà H T có công trình nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND phường quản lý.

Việc ông bà H T xây dựng những công trình nằm ngoài phần đất được cấp GCNQSD đất là chưa đúng quy định.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án số 14/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 408, 513, 514, 519 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 170, khoản 2 Điều 179, Điều 189 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 104, 147, 160, 161, 200, 202, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/9/2021 giữa ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T với Công ty TNHH TM TH vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T thanh toán cho Công ty TNHH TM TH Phú Thọ số tiền 7.350.000.000 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH TM TH 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 cấp ngày 25/10/2019 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T.

Trường hợp ông H và bà T có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty TNHH TM TH không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ728102 do UBND thành phố V cấp ngày 25/10/2019 đứng tên ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T cho ông H và bà Bùi Thị T thì ông bà 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. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH TM TH về việc yêu cầu công nhận phân chuyển nhượng tài sản trên đất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/9/2021 giữa Công ty TNHH TM TH với ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có hiệu lực.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TM TH buộc ông Đặng Ngọc H và bà Bùi Thị T có trách nhiệm bồi thường số tiền 50.000.000đ tiền phí dịch vụ đã chuyển cho anh Nguyễn Mạnh C.

Ngoài ra Tòa án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2025, bị đơn là Công ty TNHH thương mại TH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ngày 12/6/2025, tại Quyết định số 241/QĐ-VKS-DS, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ) kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Trong đơn kháng cáo, bị đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ), hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ giải quyết lại vụ án 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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH thương mại TH và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ) trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung đơn kháng cáo, bị đơn không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vẫn nằm trong phạm vi nội dung kháng cáo nên được xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và anh Nguyễn Mạnh C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Chủ tịch UBND phường M vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến quá trình xét xử phúc thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử theo quy định tại Điều 294 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ) và kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ), Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là ông Đặng Ngọc H, bà Bùi Thị T và bị đơn là Công ty TNHH Thương mại TH đã được thụ lý giải quyết và đưa ra xét xử nhiều lần theo thủ tục sơ thẩm và phúc thẩm, cụ thể:

- Ngày 29/11/2021, Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành thụ lý vụ án dân sự nêu trên số 155/2021/TLST-DS.

Ngày 12/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố V mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án và ra bản án sơ thẩm, trong đó một trong các thành viên của Hội đồng xét xử có Hội thẩm NHT. Theo kháng cáo của bị đơn, ngày 22/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm quyết định tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 15/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý lại vụ án số 10/2024/TLST-DS. Ngày 30/8/2024, Tòa án ban hành Quyết định số 101/2024/QĐ-TA về việc phân công Hội thẩm nhân dân và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2024/QĐXXST-DS, không phân công ông NHT tham gia giải quyết, xét xử vụ án và ông T5 cũng không trong thành phần những người tiến hành tố tụng.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân thành phố V tạm ngừng phiên tòa ngày 25/10/2024, đến ngày 26/5/2025 đã mở phiên tòa xét xử vụ án với thành phần Hội đồng xét xử có sự tham gia của ông NHT. Cùng ngày, Tòa án nhân dân thành phố V đã ban hành Quyết định số 35/2025/QĐ-TA ngày 26/5/2025 về việc thay đổi Hội thẩm nhân dân, trong đó có phân công ông NHT tiến hành giải quyết, xét xử vụ án.

Theo đó, tại phiên tòa xét xử trong các ngày 26, ngày 29/5/2025 và bản án sơ thẩm lần hai số 14/2025/DS-ST ngày 29/05/2025, ông NHT đã tham gia làm một trong các thành viên Hội đồng xét xử.

Xét thấy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân và phân công ông NHT tham gia giải quyết, xét xử, nhưng ông T5 đã từng tham gia giải quyết, xét xử vụ án trong lần xét xử sơ thẩm trước đó, sau đó bản án sơ thẩm này đã bị cấp phúc thẩm tuyên hủy. Việc tiếp tục phân công ông T5 tham gia giải quyết, xét xử lại vụ án là vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 16 và Điều 53 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thay đổi người tiến hành tố tụng, đồng thời ảnh hưởng đến việc bảo đảm sự vô tư, khách quan trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ) và kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[3] Như phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm sẽ giải quyết lại vụ án. Như vậy, quyền lợi của các đương sự sẽ được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về nội dung vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ) và kháng cáo của bị đơn. Xử:

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn là Công ty TNHH TM T2 H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0003690 ngày 10/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ). Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 1 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 1 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương