

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/KDTM-PT

Ngày 05 - 9 - 2025

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản;
tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên vô hiệu hợp đồng; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thúy Hà

Ông Lưu Văn Tinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2025/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc trZh chấp kiện đòi tài sản; trZh chấp liên quZ đến yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố TN, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Huy T; nơi cư trú: Số 103, lô 4A, khu H, phường АД, quận AD(nay là phường AH), thành phố Hải Phòng; Có mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn N - Luật sư Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; Có mặt

- Bị đơn: Bà Lê Thị Bích NG; nơi cư trú: Tổ dân phố 7, phường TĐ, thành phố

TN (nay là phường TN), thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H - Luật sư Văn phòng Luật sư B, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2022); vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Z; Nơi cư trú: Tổ dân phố CT, phường N, quận Z Dương(nay là phường Z), thành phố Hải Phòng; Có mặt

2. Bà Phạm Thị Y; nơi cư trú: Tổ dân phố C, phường N, quận Z Dương(nay là phường Z), thành phố Hải Phòng; Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Nguyễn Văn Z; Nơi cư trú: Tổ dân phố C, phường N, quận Z (nay là phường Z), thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2025). Có mặt

3. Ông Bùi Đức M; nơi cư trú: Xí nghiệp Tập thể Thương binh Đoàn sao vàng, số 03 Z, phường H, quận H(nay là phường H), thành phố Hải Phòng; Có mặt

4. Bà Nguyễn Thị H1; nơi cư trú: Nhà nghỉ C, khu Chung cư C, phường Z, quận Z (nay là phường Z), thành phố Hải Phòng; Có mặt

Người kháng cáo:

- Nguyên đơn – ông Bùi Huy T;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Đức M;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H1.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thể hiện:*

Ngày 27/10/2009, UBND huyện TN ban hành Quyết định số 4966/QĐ-UBND về việc cho hộ bà Nguyễn Thị H1 thuê đất để đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn nghỉ, vui chơi giải trí thể thao tại khu vực Đầm cạn chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN, thành phố Hải Phòng.

Ngày 29/10/2009, Phòng TN&MT huyện TN và bà Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng thuê đất số 54/HĐ-TĐ. Theo nội dung của Hợp đồng: Bà H1 thuê 23.088,9m² đất tại khu Đầm Cạn, xã Gia M, huyện TN; thời hạn là 20 năm (từ tháng 10/2009 đến tháng 10/2029). Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê, trong trường hợp bên thuê đất bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì tổ, cá nhân mua tài sản được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Ngày 19/4/2010, bà H1 ủy quyền cho ông Z quản lý, điều hành và giải quyết mọi công việc liên quan đến dự án.

Ngày 29/01/2011, bà H1 với vị trí là Giám đốc Công ty TNHH TM C và ông Bùi Đức M với vị trí là Phó Giám đốc Xí nghiệp TTTB Đoàn Sao Vàng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; theo nội dung của hợp đồng: Bà H1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 23.088,9m² đất và tài sản gắn liền với đất; giá trị chuyển nhượng là 16 tỷ đồng (trong đó bà H1 có 50% = 08 tỷ đồng, ông Nguyễn Văn Z có 50% = 08 tỷ đồng). Bà H1 nhượng lại cho ông M, ông T với giá là 07 tỷ đồng và khi nào bên nhận chuyển nhượng giao đủ 07 tỷ đồng thì bên chuyển nhượng sẽ giao đất, tài sản trên đất và các giấy tờ hợp pháp liên quan đến thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Cùng ngày 29/01/2011, bà H1, ông M và ông T lập Biên bản giao tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng trên; theo Biên bản thể hiện ông M đã giao 5,15 tỷ đồng cho bà H1, ông T đã giao 2,45 tỷ đồng cho bà H1. Tổng số tiền ông M và ông T giao cho bà H1 là 7,6 tỷ đồng. Bà H1 đã trả lại cho ông M số tiền 600 triệu đồng thừa.

Ngày 17/6/2011, UBND huyện TN cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H1. (Ngày 23/7/2012, UBND huyện TN ban hành Quyết định số 2911/QĐ-UBND về việc thu hồi GCN quyền sử dụng đất. Ngày 26/7/2016, UBND huyện TN ban hành Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 về việc hủy GCNQSDĐ với lý do bà H1 không giao nộp GCN. Ngày 13/6/2019, UBND huyện TN ban hành Quyết định số 3050/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao cho bà Lê Thị Bích NG. Ngày 19/6/2019, UBND huyện TN và bà NG ký Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ-TĐ. Ngày 26/6/2019, UBND huyện TN cấp GCNQSDĐ cho bà NG).

Ngày 20/6/2011, bà H1 và ông Z ký *Biên bản góp vốn*; theo biên bản thể hiện ông Z đã chi trả các khoản đền bù giải phóng mặt bằng là 4,01 tỷ đồng, bà H1 chi trả tiền thuê đất, sZ lấp, đào ao, trồng cây là 4,01 tỷ đồng.

Ngày 20/7/2011, bà H1 và ông Z ký *Hợp đồng hợp tác kinh doanh*; theo nội dung của Hợp đồng: Bà H1 và ông Z cùng nhau góp tiền và công sức để đầu tư xây dựng Cơ sở dịch vụ ăn nghỉ, vui chơi giải trí thể thao. Theo nội dung của Hợp đồng: Mỗi bên góp 4,110 tỷ đồng, phần vốn góp của các bên được thực hiện theo tiến độ của dự án và được hai bên lập thành văn bản riêng ngoài phạm vi hợp đồng này (**Điều 4**).

Ngày 21/7/2011, bà H1 ủy quyền cho ông Z được quản lý, sử dụng và kinh doanh ngành nghề phù hợp với mục đích sử dụng của GCN, bảo quản GCN, lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho tài sản gắn liền trên đất thuê, lập và ký hợp đồng góp vốn, dùng tài sản gắn liền trên đất để thế chấp. Ngày 21/9/2013, bà H1 thông báo hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền với ông Z.

Ngày 26/01/2019, bà H1, ông Z và bà Y ký *Bản cam kết* đồng ý chuyển nhượng việc thực hiện dự án cho bà Lê Thị Bích NG. Số tiền chuyển dự án cả ba đã thống nhất và nhận đủ tiền theo tỷ lệ vốn góp. Ông Z và bà Y sẽ chịu trách nhiệm trả lại số tiền vay ông Hào và lấy lại GCNQSDĐ để giao cho bà NG. Ông Z, bà Y và bà H1 thống nhất kể từ khi ký bản cam kết này thì cả ba không có ai thiếu nợ ai hoặc khiếu kiện ai về kinh tế, về những liên quZ đến dân sự.

Ngày 27/01/2019, ông M, ông Z, bà Y, ông Bình, bà NG ký *Biên bản thỏa thuận và Cam kết* với các nội dung sau: Ông Z trả ông Hào số tiền 1,8 tỷ đồng, số tiền này trích ra từ số tiền mà bà NG đưa cho ông Z do nhận lại quyền sử dụng đất Đầm Cạn của bà H1 và ông Z. Ông M chi cho ông Hào số tiền 1,7 tỷ đồng, số tiền này trích ra từ số tiền mà bà NG đưa cho ông M do nhận lại quyền sử dụng đất Đầm Cạn của bà H1 và ông Z. Ông Bình nhận số tiền 3,5 tỷ đồng trên của ông Z và ông M. Ông Bình có trách nhiệm đưa GCNQSDĐ cho bà NG.

Ngày 28/01/2019, bà NG, ông Z và ông M ký *Bản thỏa thuận và cam kết* với nội dung: Bà NG chi trả cho ông Z, bà Y số tiền 6,5 tỷ đồng. Ông Z, bà Y có trách nhiệm trả cho ông Hào số tiền 1,8 tỷ đồng và 400 triệu tiền thuê đất. Ông Z và bà Y nhận số tiền còn lại là 4,3 tỷ đồng. Ông Z, bà Y và ông M có trách nhiệm lấy lại GCN để giao nộp cho Phòng TN&MT huyện TN. Bà NG chi trả cho ông M số tiền 6,5 tỷ đồng. Ông M phải trả ông Hào số tiền 1,7 tỷ đồng và 400 triệu tiền thuê đất. Ông M thực nhận là 4,4 tỷ đồng. Ông Z, ông M, bà Y cam kết khi nhận đủ số tiền trên thì tự nguyện rút khỏi dự án và trả lại mặt bằng cho bà NG, không còn trZh chấp quyền lợi với nhau về dân sự. Ông M có trách nhiệm tự thỏa thuận và chi trả cho ông Bùi Huy T số tiền mà ông T hợp tác nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà H1.

Ngày 29/01/2019, bà H1 và bà NG ký *Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê*; theo nội dung của hợp đồng thì bà H1 bán các tài sản trên diện tích đất thuê với giá là 443.700.000đ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bên B (bà NG) đã trZh toán đủ số tiền và bên A (bà H1) đã nhận đủ số tiền, bàn giao giấy tờ chứng M quyền sở hữu, sử dụng (**Điều 2**).

Vào hồi 10 giờ 00 phút ngày 29/01/2019, bà H1, bà NG, ông Z, bà Y, ông M ký *Giấy nhận tiền* với nội dung: Bà NG trả cho bà H1 số tiền 15 tỷ đồng. Bà H1 nhận đủ 15 tỷ đồng và trả cho ông Z, bà Y số tiền 05 tỷ đồng; bà H1 trả cho ông M số tiền 05 tỷ đồng (trong đó có cả phần của ông T). Bà H1 đưa cho ông Hào số tiền 03 tỷ đồng. Căn cứ Giấy nhận tiền này các thành phần ký tên trong giấy không còn quyền lợi gì liên quZ đến khu đất Đầm Cạn. Các bên đã nhận đủ tiền và đồng ý thực hiện theo nội dung trên và bàn giao khu đất cho bà NG trước ngày 01/02/2019.

Vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 29/01/2019 tại UBND xã Gia M, bà NG và ông Z, bà Y ký *Biên bản nhận tiền*; nội dung văn bản thể hiện bà NG đã chi trả cho ông Z, bà Y số tiền 6,5 tỷ đồng. Ông Z, bà Y đã nhận đủ và có trách nhiệm bàn giao diện tích đất cho bà NG.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có quZ điểm như sau:

- *Nguyên đơn (ông Bùi Huy T) trình bày:* Ngày 29/01/2011, ông T và ông M mua chung $\frac{1}{2}$ diện tích đất ($23.088,9m^2 : 2 = 11.544 m^2$) tại chân núi HZg Lương, xã Gia M của bà H1, phần diện tích đất còn lại là của ông Z. Trong đó ông T mua khoảng $4000m^2$ đất với giá 2,45 tỷ đồng và phần còn lại là của ông M. Bà H1 và ông M ký hợp đồng với tư cách là 02 tổ chức với nhau để nhận ưu đãi về thuế chuyển nhượng quyền sử dụng vì Xí nghiệp Tập thể Thương binh Đoàn Sao Vàng là Xí nghiệp của thương binh. Bà H1 chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất với giá là 07 tỷ đồng. Ông T, ông M và bà H1 đã giao nhận đủ số tiền. Tuy nhiên, bà H1 không làm thủ tục sZg tên trên GCN cho ông T và ông M vì nhiều lý do.

Khoảng tháng 8/2019, ông T và ông M biết việc bà Bích NG muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên đã đến thông báo với bà NG biết việc ông T và ông M là người đã nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của bà H1.

Khoảng tháng 01/2020, ông M thông báo cho ông T đã bán xong diện tích $23.088,9m^2$ đất cho bà NG. Ông Z, bà Y, ông M và bà NG thỏa thuận và ký kết một số văn bản liên quZ đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất nhưng ông T không biết.

Vì vậy, nguyên đơn (ông T) yêu cầu Tòa án:

1. Hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích đất $23.088,9m^2$ tại chân núi HZg Lương, xã Gia M giữa ông Z, bà Y, ông M và bà NG.

2. Yêu cầu bà NG phải trả lại khoảng hơn $4000m^2$ đất trong tổng số $23.088,9m^2$ đất tại chân núi HZg Lương, xã Gia M. Nếu bà NG không trả đất thì phải trả số tiền 2.450.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 đến nay.

3. Tuyên hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê giữa bà H1 và bà NG và Hợp đồng thuê đất giữa UBND TN với bà NG vô hiệu, tuyên hủy cả hai hợp đồng này;

4. Tuyên hủy GCNQSDĐ thuê mà UBND huyện TN đã cấp cho bà NG năm 2019.

5. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2011 giữa bà H1, ông T và ông M vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Bị đơn (bà Lê Thị Bích NG) trình bày:*

Năm 2019, bà NG có nhu cầu đầu tư vào thửa đất tại chân núi HZg Lương, xã Gia M để xây dựng cơ sở kinh doZh dịch vụ. Bà NG tìm hiểu và được biết thửa đất này UBND TN cho bà H1 thuê trả tiền hàng năm và bà H1 đã được cấp GCN. Bà NG đã gặp bà H1 để thỏa thuận về việc bà H1 chuyển nhượng cho bà NG toàn bộ tài sản trên đất để Nhà nước thu hồi đất từ bà H1 và cho bà NG thuê. Do GCN và Hợp đồng thuê đất đứng tên bà H1 nên bà NG đã thỏa thuận với bà H1 về việc trả cho bà H1 toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 15 tỷ đồng.

Do bà H1 có vay mượn tiền, ký góp vốn của một số người và thế chấp giấy GCN cho ông Hào ở quy Nhơn (ông Hào ủy quyền cho ông Bình ở 33 Lán Bè, phường Lam Sơn, quận Lê Chân là đại diện). Mặc dù việc thỏa thuận vay mượn, góp vốn, thế chấp này là trái quy định của pháp luật, không có và bà H1 có ký vay mượn, góp vốn, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc trách nhiệm của bà NG, nhưng để tránh các rủi ro, phức tạp, nên bà NG yêu cầu bà H1 phải làm việc với những người liên quZ để lấy GNC về cho bà NG và những người liên quZ phải cam kết không trZh chấp bà NG mới nhận chuyển nhượng.

Ngày 27, 28 và ngày 29/01/2019, các bên có liên quZ đã ký một số văn bản thỏa thuận, cam kết và giấy nhận tiền: *Biên bản thỏa thuận và cam kết, Giấy nhận tiền lúc 10h, Biên bản nhận tiền lúc 10 giờ 30p, Giấy_ biên_ nhận vào hồi 14h.*

Sau khi các bên nhận tiền và bàn giao đất cho bà NG, bà H1 cũng đã trả lại đất thuê cho UBND TN. UBND TN đã làm thủ tục thu hồi đất từ bà H1 và giao đất cho bà NG. Bà NG đã ký Hợp đồng thuê đất và được cấp GCNQSDĐ.

Do vậy, bà NG không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông T không phải là chủ sử dụng đất. Thửa đất này do nhà nước cho bà H1 thuê, bà NG đã trả đủ số tiền cho bà H1. Bà H1 đã trả tiền cho các ông, bà có liên quZ và các bên đã cam kết nhận đủ tiền, không trZh chấp, không kiện tụng và không còn quyền lợi liên quZ đến khu đất nên bà NG cũng không đồng ý với các yêu cầu của những đương sự khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quZ (ông Bùi Đức M) trình bày:* Ông M thừa nhận có mua chung ½ diện tích đất tại chân núi HZg Lương của bà H1 như ông T trình bày. Ông T bỏ ra 2,45 tỷ đồng, ông M bỏ ra 4,55 tỷ đồng. Ông và ông T đã thỏa thuận, thống nhất bán cho bà NG với giá là 16 tỷ đồng. Ông M đã gặp bà NG thống nhất về diện tích đất và giá chuyển nhượng.

Ngày 27, 28 và ngày 29/01/2019, các bên có liên quZ đã ký một số văn bản thỏa thuận, cam kết và giấy nhận tiền: *Biên bản thỏa thuận và cam kết, Giấy nhận tiền lúc 10h, Biên bản nhận tiền lúc 10 giờ 30p, Giấy_ biên_ nhận vào hồi 14h.* Ông M thừa nhận các chữ ký, chữ viết tại các văn bản là của ông M. Để thống nhất, ông đã đại diện cho cả ông T nhận từ bà NG số tiền 6,5 tỷ đồng, trong đó ông phải trả cho ông Hào số tiền 1,7 tỷ đồng để lấy GCN và nộp thuế 400 triệu đồng, tổng số tiền ông M thực nhận là 4,4 tỷ đồng, ông phải có trách nhiệm trả cho ông T 01 tỷ đồng. Ông trả ông T 01 tỷ đồng nhưng ông T không nhận.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông và ông T không có điều khoản nào quy định ông phải trả cho ông Hào 1,7 tỷ đồng. Nên nay bà NG nhận được GCN thì bà NG phải hoàn trả lại ông M số tiền 1,7 tỷ đồng. Trường hợp Tòa án tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết cả phần góp vốn của ông theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quZ (bà Nguyễn Thị H1) trình bày:* Năm 2009, bà H1 thuê diện tích đất tại chân núi HZg Lương của UBND TN. Năm 2011, bà H1 được cấp GCNQSDĐ. Ông Z là người cùng góp vốn đầu tư với số tiền là 4,11 tỷ đồng (tương đương với 50% dự án) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/7/2011.

Ngày 29/01/2011, bà H1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông T và ông M. Việc ký hợp đồng đã sử dụng dấu của Công ty Cửu Long và Xí nghiệp Đoàn Sao Vàng là để giảm nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước, thực tế việc chuyển nhượng là giữa cá nhân bà với ông M, ông T. Theo Hợp đồng, bà H1 đã chuyển nhượng 50% dự án cho ông M và ông T và nhận số tiền 07 tỷ đồng của ông M và ông T.

Năm 2019, các ông, bà M, Z, Y đã chuyển nhượng dự án cho bà NG. Tuy bà H1 đã chuyển nhượng 50% dự án của bà cho ông M, ông T nhưng bà H1 vẫn đứng tên trong Hợp đồng thuê đất nên bà NG đã cho riêng bà H1 02 tỷ đồng để làm thủ tục sZg tên cho bà NG. Bà H1 và bà NG có ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên diện tích đất thuê với số tiền chuyển nhượng là 443.700.000 đồng. Tuy nhiên bà NG không trả bà cho số tiền trên nên bà H1 yêu cầu Tòa án buộc bà NG phải trả cho bà số tiền 443.700.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện dự án, bà có ủy quyền cho ông Z thay bà điều hành và trông coi vật liệu xây dựng trên thửa đất trên. Số tiền ông Z khai đã bỏ ra để thực hiện hợp đồng ủy quyền bà đã thZh toán trả cho ông Z, ông Z đã nhận số tiền trên nhưng giấy tờ bị thất lạc nên bà không còn để giao nộp cho Tòa án, bà không chấp nhận trả cho ông Z số tiền 273.656.000 đồng.

Năm 2021, Nhà nước có dự án mở rộng Quốc lộ 10 và thu hồi diện tích đất thuộc hành lZg giao thông, Nhà nước đã bồi thường trị giá các cây cối hoa màu trên đất hành lZg số tiền 72 triệu đồng. Ông Z đã nhận tiền bồi thường, bà đã yêu cầu ông Z phải trả cho bà một nửa số tiền Nhà nước đã bồi thường nhưng ông Z không trả nên bà H1 yêu cầu Tòa án buộc ông Z phải trả cho bà H1 một nửa số tiền bồi thường cây cối hoa màu là 36.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quZ (ông Nguyễn Văn Z) trình bày:* Ông Z thừa nhận có tham gia góp vốn với bà H1 để thực hiện dự án với số tiền 4,11 tỷ đồng (50% dự án). Các ông, bà NG, H1, M thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 16 tỷ đồng. Tuy nhiên bà NG mới trả được 13,5 tỷ đồng. Ông Z và bà Y mới nhận 4,8 tỷ đồng nên bà NG còn thiếu 2,5 tỷ đồng nhưng ông Z chỉ yêu cầu bà NG trả 02 tỷ đồng. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông Z rút yêu cầu kiện đòi bà NG phải trả số tiền 02 tỷ đồng.

Việc ông và những người khác ký tên vào các giấy tờ như bà NG trình bày là do bà NG lừa dối, sau khi ký bà NG đã không thực hiện đúng như nội dung đã thỏa thuận.

Ngày 21/7/2011, bà H1 đã ủy quyền cho ông được quyền thay mặt bà H1 quản lý, sử dụng khu đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất trên. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền, ông đã thuê ông Thủy làm bảo vệ tại khu đất, làm sân bê tông, làm nhà kho, nhà bếp, nhà cấp IV, lán tôn, bể nước, nhà tắm,... thuê bà Xuân làm việc. Tổng giá trị ông Z đầu tư là 547.312.000 đồng: 2 = 273.656.000 đồng. Ông Z yêu cầu bà H1 phải trả cho ông số tiền 273.656.000 đồng. Ông Z không đồng ý với yêu cầu của bà H1 về việc buộc ông phải trả 36 triệu đồng tiền bồi thường vì cây cối do ông tự trồng ngoài diện tích đất thuê.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* (bà Phạm Thị Y) trình bày: Bà Y, ông Z và bà H1 cùng nhau góp vốn để đầu tư chung. Số tiền bà Y góp là 03 tỷ đồng. Do khó khăn nên bà Y, ông Z và bà H1 đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà NG với giá là 16 tỷ đồng. Do bà H1 đã bán cho ông T, ông M nên bà H1 không còn quyền lợi liên quan đến thửa đất. Bà NG trả 02 tỷ đồng cho bà H1 là không đúng. Bà NG mới trả được 12 tỷ đồng, còn thiếu 03 tỷ đồng.

Bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/01/2019 giữa bà NG, ông M, ông T.
- Hủy bỏ giấy nhận tiền hồi 10 giờ ngày 29/01/2019;
- Hủy bỏ Biên bản nhận tiền hồi 11 giờ ngày 29/01/2019.
- Buộc bà H1 và bà NG phải trả số tiền góp vốn là 03 tỷ đồng theo cam kết ngày 26/01/2019. Ngày 31/01/2019, bà NG đã trả cho bà Y 500 triệu đồng nên bà Y chỉ yêu cầu bà NG, bà H1 trả số tiền 02 tỷ đồng.

* *Tại Bản án sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 24/3/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 38/QĐ-SCBSBA ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố TN, thành phố Hải Phòng:* Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 137, Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 120; Điều 124; khoản 3 Điều 132; khoản 2 Điều 401; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 6; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 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,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuê vào ngày 29 tháng 01 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Huy T và ông Bùi Đức M vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Bùi Huy T số tiền 2.450.000.000 đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Bùi Đức M số tiền 150.000.000 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Phạm Thị Y số tiền 2.810.000.000 đồng.

5. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Văn Z số tiền 173.656.000 đồng.

6. Buộc ông Nguyễn Văn Z phải trả cho bà Phạm Thị Y số tiền 190.000.000 đồng.

7. Buộc ông Nguyễn Văn Z phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 36.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 23.088,9m² tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN (nay là xã Bạch Đằng, thành phố TN), thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M và bà Lê Thị Bích NG; Yêu cầu bà Lê Thị Bích NG phải trả lại cho ông T diện tích khoảng hơn 4000m² trong tổng số diện tích 23.088,9m² tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN (nay là xã Bạch Đằng, thành phố TN), thành phố Hải Phòng; yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Bích NG và Hợp đồng thuê đất giữa Ủy bZ nhân dân huyện TN (nay là UBND thành phố TN) với bà Lê Thị Bích NG vô hiệu, tuyên hủy cả hai hợp đồng này; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện TN (nay là UBND thành phố TN) cấp cho bà Lê Thị Bích NG đối với diện tích đất trên.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Y về việc yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 23.088,9m² tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN (nay là xã Bạch Đằng, thành phố TN), thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M và bà Lê Thị Bích NG và yêu cầu bà Lê Thị Bích NG trả cho bà Y số tiền 2.000.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đức M về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích NG trả số tiền 1.700.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích NG trả số tiền 443.700.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Z về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích NG phải trả cho ông Z số tiền 2.000.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Bùi Huy T và bà Nguyễn Thị H1 mỗi người phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản. Ông T đã nộp số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên buộc bà H1 phải hoàn trả lại cho ông T số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 27/3/2025, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

* Ngày 28/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị H1) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1.

* Ngày 08/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Bùi Đức M) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

* Ngày 21/4/2025, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà H1) giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà H1 cho rằng ông Z, bà Y là vợ chồng cùng chung góp vốn với bà H1 nên hai người là một. Do vậy, bà H1 không có trách nhiệm trả tiền cho bà Y. Ông Z, bà Y, ông M đã thỏa thuận chuyển nhượng đất, tài sản trên đất thuê cho bà NG và các bên đã nhận tiền của bà NG. Sau khi các bên giao nhận tiền thì bà H1 chỉ là người đứng ra thực hiện các thủ tục hành chính hộ bà NG. Bà NG đã trả công cho bà H1 02 tỷ đồng. Bà H1 nhận thấy không còn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Z) thừa nhận các bên có ký kết các văn bản cam kết, giao tiền. Tuy nhiên, bà NG không thực hiện đúng cam kết. Ông Z thừa nhận đã nhận số tiền 4,3 tỷ đồng của bà NG do chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên diện tích đất thuê cho bà NG. Bà H1 thực tế chỉ đầu tư vào khoảng 02 tỷ đồng, còn lại tiền của vợ chồng ông Z. Do có một số sai phạm nên UBND huyện đã đề nghị chuyển nhượng thửa đất thuê cho bà NG. Sau khi các bên thỏa thuận xong thì khoảng năm 2023 ông Z có nhận 72 triệu đồng tiền bồi thường cây cối trên phần đất hành lang giao thông, phần này ngoài diện tích đất thuê, lẽ ra khoản tiền này là của bà NG, bà H1 không còn quyền lợi liên quan gì đến đất thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông M) giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông M cho rằng ông M và ông T là người thỏa thuận với bà NG về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, chuyển nhượng tài sản trên diện tích đất thuê với giá là 16 tỷ đồng. Bà H1 không còn quyền lợi, liên quan đến dự án nên không có quyền nhận số tiền 02 tỷ đồng của bà NG. Ông M thừa nhận đã nhận đủ số tiền 4,4 tỷ đồng của bà NG và ký nhiều văn bản cam kết. Ông M cũng đồng ý trả cho ông T số tiền 01 tỷ đồng theo cam kết. Nay bà NG đã lấy lại được GCNQSDĐ từ ông Hào nên bà NG phải có trách nhiệm trả cho ông M số tiền 1,7 tỷ đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1]. Xét việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Y vắng mặt nhưng có mặt

người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ Điều 228 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu của đương sự đã rút: Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 10/12/2022, ông Z yêu cầu Tòa án buộc bà NG phải trả thêm cho ông Z số tiền 2,5 tỷ đồng và sau đó ông Z chỉ yêu cầu bà NG trả số tiền 02 tỷ đồng. Ngày 15/7/2024, ông Z có đơn xin rút yêu cầu này. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy tại phần [6] của Bản án sơ thẩm đã xem xét đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Z nhưng tại phần quyết định không tuyên là có thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã bổ sung phần quyết định này tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 38/QĐ-SCBSBA ngày 17/4/2025; mặc dù nội dung bổ sung của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự (đã bổ sung về nội dung) nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Xét thẩm quyền giải quyết vụ án; tư cách của người tham gia tố tụng:

[3.1]. Ngày 27/10/2009, UBND huyện TN bZ hành Quyết định số 4966/QĐ-UBND về việc cho hộ bà Nguyễn Thị H1 thuê đất để đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn nghỉ, vui chơi giải trí thể thao tại khu vực Đầm cạn chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Căn cứ theo Quyết định 4966/QĐ-UBND ngày 27/10/2009, Phòng TN&MT huyện TN và bà Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng thuê đất số 54/HĐ-TĐ Ngày 29/10/2009. Theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất quy định: *“Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê...”*.

[3.2]. Ngày 29/01/2011, bà Nguyễn Thị H1 với chức danh Giám đốc Công ty TNHH TM Cửu Long và ông Bùi Đức M với chức danh Phó Giám đốc Xí nghiệp TTTB Đoàn Sao Vàng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[3.3]. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bà Nguyễn Thị H1 có 50% giá trị tài sản và ông Nguyễn Văn Z có 50% giá trị tài sản. Bà H1 đồng ý chuyển nhượng phần của bà H1 cho ông M và ông T với giá trị 07 tỷ đồng. Bà H1 đã nhận đủ 07 tỷ đồng của ông M và ông T; trong đó bà H1 nhận của ông M số tiền 4,550 tỷ đồng (5,15 tỷ đồng – 600 triệu đồng) và nhận của ông T số tiền 2,45 tỷ đồng (theo Biên bản giao tiền ngày 29/01/2011 giữa bà H1 với ông M, ông T).

[3.4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1, ông Z, ông M và ông T cùng thừa nhận ông Z và bà H1 cùng đóng góp chung về tài sản, công sức vào dự án. Nội dung các đương sự thừa nhận phù hợp với nội dung tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/7/2011 và Biên bản góp vốn ngày 20/6/2011 giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn Z.

[3.5]. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H1 với ông M vi phạm điều cấm, vi phạm về mặt chủ thể nên Tòa án cấp

sơ thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật (Điều 122 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2003).

[3.6]. Người khởi kiện (ông T) yêu cầu Tòa án nêu trường hợp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2011 vô hiệu thì giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 137 BLDS năm 2005; (Điều 131 BLDS năm 2015) quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng bZ đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, đều biết quyền sử dụng đất thuê không được chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng là tài sản chung với ông Z, bên ký Hợp đồng là tổ chức nhưng tài sản không phải là của tổ chức nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H1 phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận 2,45 tỷ đồng và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để buộc bà NG, bà H1 phải trả nợ lãi là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.7]. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2011 vô hiệu và buộc bà H1 phải trả ông T số tiền 2,45 tỷ đồng là đã bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do vậy, việc ký kết Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ-TĐ ngày 19/6/2019 giữa bà NG với UBND huyện TN và việc cấp GCNQSDĐ số CS132505 ngày 26/6/2019 cho bà NG không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất giữa bà NG với UBND huyện TN, hủy GCN đã cấp cho bà NG năm 2019 của ông T. Và không cần thiết phải đưa UBND huyện TN (nay là UBND phường Bạch Đằng kế thừa quyền, nghĩa vụ) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quZ. Mặt khác, kể từ ngày 01/7/2025 Tòa án nhân dân khu vực có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm vụ án dân sự; kinh doZh, thương mại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật (theo Điều 34, khoản 4 Điều 68 và 186 BLTTDS; Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; phần II của Giải đáp số 02/GĐ-TZDTC ngày 19/9/2016 và mục 2 phần IV của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TZDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2, 4 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025).

[3.8]. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện: Ông Z, bà Y và bà H1 vay ông Nguyễn Văn Hào số tiền 03 tỷ đồng. Ông Hào là người cầm giữ GCNQSDĐ của thửa đất thuê đứng tên bà H1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không ai yêu cầu khởi kiện liên quZ đến khoản tiền đã vay của ông Hào, ông Hào không đề nghị tham gia tố tụng và không ai đề nghị đưa ông Hào vào tham gia tố tụng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Hào tham gia tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật (theo Điều 34, khoản 4 Điều 68 BLTTDS).

[4]. Xét nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự: Tại các đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thể hiện đương sự yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuê vào ngày 29/01/2011 giữa bà H1, ông T và ông M vô hiệu. Nhưng người khởi kiện (ông T) có yêu cầu Tòa án buộc bà NG phải trả lại quyền sử dụng 4000m² đất hoặc trả lại số tiền 2,45 tỷ đồng. Trường hợp nếu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê ngày 29/01/2011 giữa bà H1, ông T và ông M vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, để giải quyết được các yêu cầu của người khởi kiện thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê ngày 29/01/2011. Tuy nhiên, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm ghi nhận nội dung tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuê vào ngày 29/01/2011 giữa bà H1, ông T và ông M vô hiệu là có sai sót, việc này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung:

[5]. Xét *Bản thỏa thuận và cam kết* ngày 28/01/2019, *Giấy nhận tiền* lúc 10 giờ ngày 29/01/2019 và *Biên bản giao nhận tiền* lúc 11 giờ ngày 29/01/2019: Tại thời điểm ký kết các văn bản, các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực pháp luật dân sự, có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện (Điều 117, 275 BLDS). Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tuyên hủy các văn bản trên của bà Y là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6]. Xét yêu cầu kiện đòi tiền của ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M và bà Nguyễn Thị H1:

[6.1]. Theo *Biên bản thỏa thuận và cam kết* ngày 27/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M, bà Lê Thị Bích NG và ông Nguyễn Văn Bình thể hiện: "...các bên chúng tôi đã trao đổi, bàn bạc, thỏa thuận và cùng nhau thống nhất cách giải quyết về việc thanh lý hợp đồng thế chấp GCNQSDĐ ngày 20/5/2012 do ông Nguyễn Văn Hào đã ký và giấy nhận nợ ngày 27/9/2012 do bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Văn Hào đã ký. Chúng tôi đồng thống nhất quyết định thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên như sau: Ông Nguyễn Văn Z chỉ trả cho ông Hào số tiền là 1.800.000.000đ...số tiền này do ông Z trích ra từ số tổng số tiền ông Z nhận được từ bà NG...khi bà NG nhận lại quyền sử dụng đất...Ông Bùi Đức M chỉ trả cho ông Nguyễn Văn Hào số tiền là 1.700.000đ...số tiền này là do ông M nhận được và trích ra từ tổng số tiền bà NG trả cho ông M khi nhận lại quyền sử dụng đất do ông Z và bà H1 chuyển nhượng...các bên cam kết rằng việc cùng nhau trao đổi, bàn bạc và thỏa thuận, các điều khoản với nội dung trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và phù hợp với quy định của

pháp luật...Biên bản thỏa thuận và cam kết này có giá trị khi có đầy đủ chữ ký của các bên cam kết. Chúng tôi cam đoan sẽ thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận và cam kết trên...”.

[6.2]. Theo **Bản thỏa thuận và cam kết** ngày 28/01/2019 giữa bà Lê Thị Bích NG, ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M thể hiện: “...Nội dung thỏa thuận và cam kết như sau: Bà NG là người chi trả cho ông Nguyễn Văn Z và bà Phạm Thị Y tổng số tiền là 6.500.000.000đ.... Trong đó ông Z và bà Y phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Hào số tiền là 1.800.000.000đ...và ông Z, bà Y phải chi số tiền nộp thuế là 400.000.000đ...còn lại số tiền mặt ông Z và bà Y được nhận là 4.300.000.000đ...Ông Z và bà Y có trách nhiệm cùng với ông M lấy lại giấy CNQSDĐ từ ông Hào và giao trả lại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TN, thành phố Hải Phòng. Bà NG chi trả cho ông Bùi Đức M...tổng số tiền là 6.500.000.000đ. Trong đó ông M phải trả cho ông Hào số tiền 1.700.000.000đ...và chi tiền nộp thuế là 400.000.000đ... Số tiền thực tế ông M nhận về là 4.400.000.000đ...Ông M phải có trách nhiệm cùng với ông Z và bà Y lấy lại GCNQSDĐ từ chỗ ông Hào và giao trả lại cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TN, thành phố Hải Phòng. Các bên chúng tôi rằng đã cùng nhau thỏa thuận với nội dung trên và cùng nhau thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của mình. Sau khi ông Z, bà Y và ông M nhận đủ số tiền đã nêu trên từ bà NG (Số tiền này là do bà NG chi trả khi nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên khu đất đã nêu trên) thì ông Z, bà Y và ông M cam kết tự nguyện rút khỏi dự án đã đầu tư trên khu đất và cam kết trả lại mặt bằng của khu đất cho bà NG.

Ông Z, bà Y và ông M cam kết từ nay không còn tranh chấp quyền lợi với nhau về dân sự. Ông Bùi Đức M có trách nhiệm tự thỏa thuận và chi trả cho ông Bùi Huy T...số tiền mà ông T đã cùng ông M hợp tác nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ bà Nguyễn Thị H1...theo Hợp đồng...ngày 29 tháng 01 năm 2011...Chúng tôi cam kết từ nay không có bất cứ khiếu nại, kiến nghị, phản ánh, khởi kiện nào liên quan đến việc sử dụng diện tích đất thuê nêu trên của bà Lê Thị Bích NG nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H1...”.

[6.3]. Theo **Giấy nhận tiền** lúc 10 giờ ngày 29/01/2019 giữa ông Bùi Đức M, ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y và bà Lê Thị Bích NG thể hiện: “...Tại thời điểm này bên B tức bà Lê Thị Bích NG đã trả cho bà Nguyễn Thị H1...số tiền là 15.000.000.000 đồng.... Bà H1 đã nhận đủ số tiền trên và bà H1 đã trả lại cho các phần góp vốn như sau: Ông Nguyễn Văn Z đã nhận đủ số tiền là 5.000.000.000...(trong đó có cả quyền lợi của bà Phạm Thị Y vợ ông Z). Ông Bùi Đức M đã nhận đủ số tiền là 5.000.000.000...trong đó có cả quyền lợi của ông Bùi Huy T...Căn cứ giấy nhận tiền này các thành phần ký tên trong đây sẽ không còn quyền lợi gì liên quan đến khu đất...các thành phần ký tên trong đây cùng nhau có trách nhiệm bàn giao khu đất trên cho bà Lê Thị Bích NG trước ngày 01/02/2019...”.

[6.4]. Theo **Biên bản nhận tiền** lúc 10 giờ 30 phút ngày 29/01/2019 giữa bà Lê Thị Bích NG, ông Nguyễn Văn Z và bà Phạm Thị Y thể hiện: “...Căn cứ biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/01/2019...Bà Lê Thị Bích NG chi trả cho ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y số tiền là 6.500.000.000đ...Ông Nguyễn Văn Z và bà Phạm Thị Y đã nhận đủ số tiền trên và có trách nhiệm GPMB bàn giao diện tích 23.088,9m² đất...để UBND huyện TN ra quyết định cho bà Lê Thị Bích NG...”.

[6.5]. Theo **Biên bản giao nhận tiền** lúc 11 giờ ngày 29/01/2019 giữa bà Lê Thị Bích NG, ông Nguyễn Văn Z, bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Đức M và bà Phạm Thị Y thể hiện: “...Các bên cùng nhau nhận đủ số tiền như sau: Bà Nguyễn Thị H1...nhận đủ số tiền 2.000.000.000 (...). Ông Nguyễn Văn Z (vợ bà Phạm Thị Y) đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000...ông Bùi Đức M: 5.000.000.000 (...) trong đó có phần của ông Bùi Huy T. Các bên đã nhận đủ số tiền trên và không còn quyền lợi gì liên quZ đến dự án tại Đàm Cạn...Chúng tôi cam kết không có khiếu kiện gì liên quZ đến nhau nữa.”.

[6.6]. Tại khoản 2.2 Điều 2 của **Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê** ngày 29/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị H1 với bà Lê Thị Bích NG thể hiện: “ - Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, bên B đã thZh toán đầy đủ số tiền mua bán và nhận bàn giao toàn bộ giấy tờ chứng M quyền sở hữu, sử dụng; bên A đã nhận đủ số tiền mua bán tại mục 2.1 và đã bàn giao toàn bộ giấy tờ chứng M quyền sở hữu, sử dụng.”.

[6.7]. Tại phiên tòa, ông Z thừa nhận đã nhận đủ số tiền 4,3 tỷ đồng của bà NG. Ông M thừa nhận đã nhận đủ số tiền 4,4 tỷ đồng của bà NG.

[6.8]. Căn cứ nội dung tại [6.1], [6.2], [6.3], [6.4], [6.5], [6.6] và [6.7] có đủ cơ sở khẳng định các bên (bà H1, ông Z, bà Y, ông M và bà NG) đã có sự thỏa thuận chuyển nhượng dự án (đất thuê và tài sản trên diện tích đất thuê tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN, thành phố Hải Phòng), thỏa thuận giải quyết nội dung liên quZ đến việc lấy lại GCNQSDĐ do ông Hào cầm giữ, thỏa thuận trả tiền thuê đất hàng năm, các bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng cho nhau và cùng cam kết không còn quyền lợi gì liên quZ đến thửa đất, không có khiếu kiện, trZh chấp gì với nhau. Do các bên đã có sự thống nhất nên UBND huyện TN đã thực hiện việc thu hồi diện tích đất thuê từ bà H1 và ký hợp đồng thuê đất, cấp GCNQSDĐ cho bà NG. Vì vậy, các yêu cầu kiện đòi tiền của ông Z, bà Y, bà H1 và ông M không có cơ sở chấp nhận.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M đồng ý trả cho ông T số tiền 01 tỷ đồng do đã nhận trách nhiệm thZh toán với ông T. Hội đồng xét xét thấy việc ông M đồng ý trả cho ông T số tiền 01 tỷ đồng là tự nguyện, đúng với nội dung đã cam kết tại **Bản thỏa thuận và cam kết** ngày 28/01/2019 và **Biên bản giao nhận tiền** lúc 11 giờ ngày 29/01/2019; nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng ghi nhận sự tự nguyện này của ông M.

[8]. Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót. Nhưng nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự vẫn được bảo đảm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm.

[9]. Về án phí:

[9.1]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Z, bà Y, bà H1 và ông M không được Tòa án chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các đương sự là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên các đương sự được miễn theo quy định của pháp luật. Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T buộc bà H1 phải trả số tiền 2,45 tỷ đồng nên bà H1 phải chịu án phí sơ thẩm. Tuy nhiên, bà H1 là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[9.2]. Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 123, 127, 128, 137, 281 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 118, 122, 123, 131, 275, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Huy T và một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức M và bà Nguyễn Thị H1, sửa bản án sơ thẩm:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Bùi Huy T số tiền 2.450.000.000đ (*Hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*). Ông Bùi Đức M thanh toán cho ông Bùi Huy T số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khác của ông Bùi Huy T về việc yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 23.088,9m² tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN (nay là xã Bạch Đằng), thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn Z, bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M và bà Lê Thị Bích NG; Yêu cầu bà Lê Thị

Bích NG phải trả lại cho ông T diện tích khoảng hơn 4000m² trong tổng số diện tích 23.088,9m² tại chân núi HZg Lương, xã Gia M, huyện TN (nay là xã Bạch Đằng), thành phố Hải Phòng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Bích NG và Hợp đồng thuê đất giữa Ủy bZ nhân dân huyện TN với bà Lê Thị Bích NG vô hiệu, tuyên hủy cả hai hợp đồng này; yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện TN cấp cho bà Lê Thị Bích NG đối với diện tích đất trên.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Z về việc yêu bà Lê Thị Bích NG phải trả cho ông Nguyễn Văn Z số tiền 2.000.000.000đồng.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị Y, ông Bùi Đức M, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn Z.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 20.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản. Ông T đã nộp số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên buộc bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho ông Bùi Huy T số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Huy T, ông Bùi Đức M, bà Phạm Thị Y, ông Nguyễn Văn Z và bà Nguyễn Thị H1.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Huy T, ông Bùi Đức M, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Bùi Huy T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0010493 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự(để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, THC.

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

Phạm Thị Thanh Bình