

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 58/2020/DS -ST

Ngày: 25/9/2020

(V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng  
vô hiệu và đòi lại tài sản)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT  
TỈNH BÌNH THUẬN**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Phong Lan
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lưu Thị Thôi
2. Bà Lê Thị Kiều Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị CC Thuận - Kiểm sát viên.

Vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 37/2019/TLST- DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 437/2020/QĐST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Tô Kiều A, sinh năm: 1967

Trú tại: Số 61/4 B, phường C, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công E, sinh năm: 1966. Trú tại: số F, đường G, phường H, Quận I, TP Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 27 tháng 6 năm 2020, được chứng nhận tại Văn phòng công chứng J, số K đường L, phường M, Quận J, TP Hồ Chí Minh).

\* **Bị đơn:** Ông Võ Trường N, sinh năm 1968

Trú tại: thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Q, sinh năm: 1965. Trú tại: số R đường S, xã T, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Theo giấy ủy quyền lập ngày 28 tháng 8 năm

2020, được chứng nhận tại Văn phòng công chứng U, số V đường W, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận).

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Nguyễn Hữu X, sinh năm: 1990

- Chị Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm: 1990

Cùng trú tại: thôn Z, xã AA, huyện BB, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Lê Thị CC, sinh năm: 1967

Trú tại: thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông A, ông E, bà Q, chị Y có đơn xin xét xử vắng mặt, bà CC vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 44, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup> ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết lúc đầu ông A mua riêng của ông Mai Vũ DD là chủ sử dụng đất, có giấy sang nhượng lập ngày 20/8/2016, giá 1.100.000.000 đồng. Sau đó, ông N muốn cùng ông A góp tiền để mua vườn thanh long (đất và tài sản trên thửa đất 44) thì ông A đồng ý và thỏa thuận ông N mua thì góp thêm 500 triệu đồng, còn ông A đã trả cho ông FF 600 triệu đồng.

Do ông N không có tiền, nên yêu cầu lập hợp đồng công chứng ngày 02/6/2017, chứng nhận tại Văn phòng công chứng EE số 1942 đứng tên người mua đất là ông A và ông N để ông N vay ngân hàng trả tiền cho ông FF, đồng thời lúc này ông A có cho ông N vay 250.000.000 đồng để ông N trả cho ông FF (có hợp đồng vay tiền ngày 02/6/2017 số 1946), thời hạn vay 02 tháng kể từ ngày 02/6/2017. Nhưng sau đó, ông N không vay được tiền ngân hàng để trả cho ông A và ông FF nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017, ông A được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và trả toàn bộ số tiền mua đất cho ông FF. Đến ngày 11/9/2017 các bên đã làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017. Và giữa ông Mai Vũ DD, Mai Ngọc FF và ông Tô Kiều A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới vào ngày 11/9/2017 tại Văn phòng Công chứng EE cho một mình ông A đứng tên. Giá mua bán theo hợp đồng ngày 02/6/2017 và ngày 11/9/2017 là 300.000.000 đồng, là ghi theo yêu cầu của ông FF, thực chất giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông A đã trả hết cho ông FF.

Hợp đồng ghi chuyển nhượng đất nhưng thực tế là mua đất và tài sản gắn liền với đất, gồm có 2.000 trụ thanh long, nhà chòi nhỏ, một giếng nước, một ao chứa nước, một đầu bình điện 50KVA. Ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Khi giao tiền cho ông FF ông A giao làm 3 lần: Vào ngày 20/8/2016 ông A giao tiền cho ông FF 600.000.000 đồng tại nhà ông N; ông A cho ông N vay 250 triệu đồng để ông N trả tiền cho ông FF; số tiền còn lại 250 triệu đồng ông A giao cho ông FF tại Văn phòng công chứng EE vào ngày 11/9/2017.

Sau khi mua đất ông A cho ông N chăm sóc thu hoạch 2000 trụ thanh long từ tháng 8 năm 2016, ông N sẽ trả một phần tiền thu hoạch trái thanh long cho ông A. Nhưng đến nay ông N chưa trả tiền thu hoạch thanh long cho ông A.

Ông A phát hiện ông N lợi dụng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017, tự ý cho anh Nguyễn Hữu X thuê toàn bộ đất và tài sản trên đất mà không hỏi ý kiến của ông A. Tại thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất từ ông FF sang một mình ông A tại Văn phòng công chứng EE, ông N cũng không nói cho ông A biết về việc cho anh GG thuê. Ông A không biết việc ông N cho anh GG thuê vì ông A tin tưởng ông N, ông lại ở xa không đến thăm đất thường xuyên. Ông N cho anh GG thuê đất là trái quy định của pháp luật vì ông N không phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất thanh long giữa ông N và anh GG; buộc anh GG trả lại đất và tài sản trên đất cho ông A. Nếu có thiệt hại thì anh GG và ông N tự chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, nếu anh GG có ý định tiếp tục thuê thì ông A cũng đồng ý.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất thanh long vô hiệu và yêu cầu anh GG và chị Y phải trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất 2.000 trụ thanh long, nhà chòi nhỏ, một giếng nước, một ao chứa nước, một đầu bình điện 50KVA cho ông A.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Lúc đầu ông N không có ý định mua đất của ông FF mà chỉ là người giới thiệu cho ông A mua đất, ông A là người thành phố mua đất vì mục đích kiếm người khác mua lại để bán kiếm lời. Ông N biết đất của ông FF có vị FF gần nhà của ông N muốn bán nên đã giới thiệu cho hai ông để mua bán với GGu. Hai bên ông A và ông FF thỏa thuận mua bán 2 ha đất với giá 1.100.000.000đ có ông N là người làm chứng. Vào ngày 20/8/2016 ông A có đưa trước cho ông FF 600.000.000đ tại nhà ông N, hai bên có lập giấy tay ông N cùng ký với tư cách người làm chứng, ông FF có giao đất cho ông A từ năm 2016, do ông A ở xa nên ông A có giao đất và tài sản trên đất gồm 2.000 trụ thanh long mới trồng, một cái chòi nhỏ, một cái giếng cho ông N quản lý. Do cũng có ý định mua đất chung với ông A nên ông N đồng ý nhận đất quản lý và có bỏ tiền ra đầu tư trên đất như: bình điện 50KVA, một ao chứa nước, một mô tơ bơm nước và một hệ thống béc quay tưới nước cho thanh long, làm đường khoảng 300m đổ sỏi đổ đi vào đất thanh long. Tiền đầu tư vào thanh long như phân,thuốc, rơm...khoảng 680.000.000đ.

Sau khi mua đất xong, ông A thấy thanh long chưa thu hoạch được mà tìm người mua đất cũng chưa có trong khi tiền của ông A bỏ ra 600.000.000đ mà hợp đồng mua bán với ông FF chỉ là giấy viết tay không có giá trị pháp lý, ông A sợ mất tiền nên có yêu cầu ông N trả tiền 600.000.000đ cho ông A để ông A giao đất cho ông N luân, tuy nhiên ông N không có tiền trả tiền đất nên sự việc kéo dài đến tháng 6/2017 ông N mới lo được khoản tiền 500.000.000đ còn lại nên ông FF và ông N và ông A mới đến văn phòng công chứng EE để lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông FF làm đại diện cho ông DD ký chuyển nhượng đất ngày

02/6/2017 cho ông A và ông N, tại văn phòng công chứng ông N có giao số tiền còn lại 500.000.000đ cho ông FF, hai bên có lập giấy tay ông FF có nhận của ông N 500.000.000đ.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 02/6/2017 ông N thấy không quản lý chăm sóc nổi diện tích đất và thanh long trên đất vì bản thân ông N đang có đất trồng Thanh long hơn 4.000 trụ nên ông N đã lập hợp đồng cho anh Nguyễn Hữu X thuê đất và tài sản trên đất, Hợp đồng thuê đất Thanh Long do hai bên ký được UBND xã P, TP. Phan Thiết phó chủ tịch xã P Nguyễn Ngọc Cường xác nhận ngày 25/8/2017. Cho thuê 05 năm (25/8/2017-25/8/2022) với số tiền 550.000.000đ, trừ lại cho anh GG 20.000.000đ để anh GG đầu tư hệ thống béc tưới cây dưới gốc, anh GG đã giao đủ tiền cho ông N. Lúc cho thuê ông N có hỏi ý kiến của ông A thì ông A cũng đồng ý cho GG thuê đất, việc cho thuê đất này là đúng trên thực tế vì thực chất ông A không thể tự mình sử dụng canh tác đất được, ông A đang giao đất cho ông N quản lý. Ông N dùng số tiền cho thuê đất để trừ vào khoản tiền ông đã đầu tư thêm vào trên đất. Trong thời gian anh GG thuê đất có đầu tư: hệ thống béc tưới phía dưới gốc của thanh long còn hệ thống béc tưới trên thanh long là của ông N, ngoài ra GG không đầu tư gì khác.

Tuy nhiên, việc ra hợp đồng công chứng nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên sang cho hai ông thì ông A vẫn không yên tâm vì không phải là người đang trực tiếp quản lý đất nên yêu cầu cho ông A được đứng tên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất một mình, khi nào bán đất được hoặc ông N có tiền lấy toàn bộ đất thì ông A sẽ làm thủ tục chuyển tên lại. Do tin tưởng ông A cũng như tin mình đang là người trực tiếp quản lý đất có đầu tư trên đất, ông A không có căn cứ để thay đổi nên ông N cũng đồng ý với ông A cho ông A một mình đứng tên trên hợp đồng mua đất.

Sau đó ông N và ông A, ông FF, ông DD (con trai ông FF) đến phòng công chứng EE hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2017 và giữa ông Mai Vũ DD, Mai Ngọc FF và ông Tô Kiều A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới vào ngày 11/9/2017 tại Văn phòng Công chứng EE. Không ngờ ông A sau khi có hợp đồng đứng tên một mình đã tự ý đến văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết lập thủ tục chuyển tên QSD đất mà không cho ông N biết. Sau khi ông A làm được GCNQSD đất thì ông N có gọi điện nhiều lần để yêu cầu ông A ra nói chuyện việc ông N trả thêm tiền đất cho đủ và chuyển tên sang cho ông N nhưng lúc đầu ông A đòi ông N phải trả thêm cho ông A 1.000.000.000đ mới chịu sang tên cho ông N, ông N đồng ý trả cho ông A 800 triệu đồng nhưng ông không chịu, sau đó ông N chấp nhận giá 1 tỷ theo yêu cầu của ông A nhưng ông không chấp nhận, không hợp tác và ông A không liên lạc với ông N nữa.

Nay ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với anh GG ông N cũng đồng ý. Việc thanh toán với anh GG hai ông tự thỏa thuận với GG, và ông N đồng ý hoàn trả cho anh GG khoản tiền tương ứng với thời gian anh GG không được thuê đất, nếu không thỏa thuận được thì sẽ tranh chấp thành một vụ kiện khác.

Đối với yêu cầu đòi trả đất của ông A ông N cũng đồng ý nhưng với điều kiện ông A phải thanh toán lại khoản tiền 500.000.000 đồng đã bỏ ra mua đất lúc ban đầu với ông A bằng giá trị  $\frac{1}{2}$  lô đất tại thời điểm hiện nay. Khoản tiền này ông A cho rằng đã trực tiếp thanh toán cho ông FF là không đúng sự thật, ông A không có chứng cứ trả toàn bộ số tiền 1.100.000.000đ cho ông FF mà ông A chỉ có chứng cứ trả tiền cho ông FF 600.000.000đ. Hơn nữa, ngay chính ông FF cũng thừa nhận ông N là người trực tiếp đưa 500.000.000đồng cho ông FF. Nếu ông A trong trường hợp không nhận đất thì ông N đồng ý nhận đất và trả lại cho ông A khoản tiền tương đương  $\frac{1}{2}$  giá trị đất tại thời điểm xét xử. Ông N đồng ý giá trị đất và tài sản trên đất hiện nay thành tiền là 4.000.000.000đ.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng thuê đất thanh long vô hiệu, đồng ý trả lại đất cho ông A nhưng không đồng ý trả lại tài sản gắn liền trên đất 2.000 trụ thanh long, nhà chòi nhỏ, một giếng nước, một ao chứa nước, một đầu bình điện 50KVA cho ông A vì đây là tài sản chung của ông A và ông N và hơn nữa trong quá trình quản lý đất từ tháng 8 năm 2016 đến tháng 8 năm 2017 ông N có đầu tư thêm tài sản trên đất là hạ một bình điện 50KVA, một mô tơ tưới nước thanh long, một hệ thống béc quay trên, đổ sỏi làm đường, đầu tư chăm sóc thanh long...trên đất. Và ông N có góp 500.000.000 đồng mua chung đất và tài sản trên đất với ông A, trong vụ án này ông N và bà CC chưa yêu cầu nhưng ông N và bà CC sẽ khởi kiện ông A bằng một vụ án dân sự khác.

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu X trình bày:*

Anh GG là người thuê đất thanh long của ông Võ Trường N, thuộc thửa đất số 44, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup> ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết. Trên đất đã có 2.000 trụ thanh long ruột trắng mới thu hoạch, một nhà ở, một giếng khoan, một ao chứa nước, một bình điện 50KVA, một mô tô bơm nước 3HP và hệ thống béc quay tưới thanh long (tưới bên trên thanh long). Ngoài ra không còn tài sản nào khác. Lúc đầu anh GG và ông N thỏa thuận 480.000.000 đồng/06 năm, sau đó ông N giảm cho 40 triệu để anh làm hệ thống béc tưới gốc thanh long (sau đó anh không làm). Gần một năm sau ông N thay đổi giá từ 440 triệu sang 550 triệu/05 năm, ông giảm 20 triệu còn 530 triệu/05 năm. Anh GG đã giao hết 530 triệu đồng cho ông N và bà CC (vợ ông N). Hai bên có làm hợp đồng vào ngày 25/8/2017, đến ngày 25/8/2022 thì hết hạn hợp đồng thuê.

Lúc ông N cho anh GG thuê đất ông N nói đất này do ông và bạn ông mua chung và có đưa cho anh xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (photo) vào ngày 02/6/2017. Và ông N nói bạn ông ở xa giao cho ông trực tiếp quản lý đất thanh long, anh tin tưởng nên đồng ý thuê và hai bên ký hợp đồng được UBND xã P xác nhận vào ngày 25/8/2017.

Trong quá trình thuê đất thanh long đến nay anh có đầu tư chăm sóc thanh long, sửa lại hệ thống béc trên, kéo lại đường dây điện và trồng thêm 86 trụ thanh

long ruột trắng (trong đó của ông N 55 trụ bê tông). Ngoài ra anh không đầu tư tài sản nào khác trên đất.

Việc ông A và ông N mua đất chung thì anh có biết, còn nội dung như thế nào thì anh GG không biết. Nay ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất vườn thanh long giữa anh GG và ông N thì anh GG đồng ý hủy và đồng ý trả lại đất cho ông A. Nếu Tòa án công nhận đất, tài sản trên đất của ông A thì anh GG tiếp tục thuê đất, tài sản trên đất của ông A; còn không anh GG tiếp tục thuê theo hợp đồng với ông N; việc anh GG đã trả tiền thuê đất cho ông N đến năm 2022, đầu tư trên đất anh GG và ông N sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì anh GG sẽ khởi kiện ông N bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa anh GG đồng ý tuyên bố hợp đồng thuê đất thanh long vô hiệu, đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất 2.000 trụ thanh long, nhà chòi nhỏ, một giếng nước, một ao chứa nước, một đầu bình điện 50KVA cho ông A. Trong thời gian thuê đất với ông N, anh GG có đầu tư chăm sóc thanh long, sửa lại hệ thống béc trên, kéo lại đường dây điện và trồng thêm 86 trụ thanh long ruột trắng (trong đó có 55 trụ bê tông của ông N). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh GG cho rằng anh và ông N sẽ tự giải quyết về tài sản anh đầu tư trên đất, về số tiền thuê đất đã trả cho ông N, về thiệt hại...nếu không thỏa thuận được, anh sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh Y trình bày:*

Chị Y là vợ của anh GG. Vào ngày 25/8/2017, anh GG làm hợp đồng thuê đất thanh long của ông Võ Trường Thành, giá thuê 530 triệu anh chị đã trả cho ông N. Nay ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê giữa anh GG và ông N chị cũng đồng ý hủy để anh GG trả lại đất và tài sản trên đất cho ông A. Nếu Tòa án công nhận đất, tài sản trên đất của ông A thì anh GG tiếp tục thuê đất, tài sản trên đất của ông A, còn việc anh GG đã trả tiền thuê đất cho ông N đến năm 2022, đầu tư trên đất anh GG và ông N sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì anh GG sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Do chị Y không có thời gian đến tòa, nên chị có yêu cầu trong suốt quá trình tố tụng Tòa án giải quyết vụ án cũng như đưa vụ án ra xét xử chị xin vắng mặt, chị cam đoan không khiếu nại gì về sau.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị CC trình bày:*

Thửa đất số 44, tờ bản đồ 43, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup> ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết là do ông N(chồng bà CC) và ông Tô Kiều A cùng mua chung, giá 1.100.000.000 đồng, mua của ông Mai Ngọc FF, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng EE. Ông N đưa tiền cho ông FF 500.000.000 đồng, ông A đưa cho ông FF 600.000.000 đồng.

Sau đó ông FF, ông A và ông N mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017 tại văn phòng công chứng EE.

Sau khi mua đất xong, ông A thấy thanh long chưa được thu hoạch ông nói ông N phải trả lại cho ông 600.000.000 đồng, ông N đồng ý sẽ trả lại tiền cho ông A, nhưng chưa có tiền, ông A cứ ra vào gia đình bà nhiều lần nên ông N nói nếu ông sợ mất tiền thì ông N để ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông N và ông A, ông FF, ông DD (con trai ông FF) đến phòng công chứng EE hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông Mai Vũ DD, Mai Ngọc FF và ông Tô Kiều A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới.

Vào năm 2017 ông N có cho anh Nguyễn Hữu X thuê đất, có hợp đồng thuê đất thanh long. Lúc cho thuê ông N có hỏi ý kiến của ông A thì ông A cũng đồng ý cho GG thuê đất. Số tiền bỏ ra mua đất và đầu tư trên đất là tiền chung của bà và ông N. Còn việc mua bán giao dịch là do ông N, bà chỉ nghe ông N kể lại. Nay bà không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất giữa ông N và anh GG.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành lấy lời khai của người làm chứng ông Mai Ngọc FF, ông khai:*

Ông FF là người bán đất cho ông Võ Trường N và ông Tô Kiều A vào năm 2017, thửa đất số 44, tờ bản đồ 43, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup> ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng EE vào ngày 02/6/2017.

Ông A giao cho ông FF 600 triệu đồng tại nhà ông N vào ngày 20/8/2016, ông FF và ông A có làm giấy tờ giao nhận tiền do ông A lưu giữ. Còn 500 triệu đồng là do ông N giao cho ông FF tại Văn phòng công chứng EE vào ngày 02/6/2017, lúc ông N giao tiền cho ông FF thì cũng có ông A ở đó, còn tiền này là tiền riêng của ông N hay tiền chung của ông N và ông A thì ông FF không rõ. Ông FF và ông N có làm giấy tờ giao nhận tiền hay không thì ông FF không nhớ. Văn phòng công chứng EE không chứng kiến việc ông FF nhận tiền từ ông N.

Lý do vào ngày 11/9/2017 ông FF và ông N, ông A ra phòng công chứng EE ký hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2017 là theo yêu cầu của ông A và ông N là để cho ông A đứng tên đất, còn sự việc thỏa thuận giữa ông N và ông A để cho ông A đứng tên đất thì ông FF không rõ. Và cũng cùng ngày 11/9/2017 ông FF và ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua là ông A tại phòng công chứng EE.

Khi ông FF bán đất thì trên đất đã có 2.000 trụ thanh long bắt đầu thu hoạch, một cái chòi nhỏ, một cái giếng, nửa cái hồ chứa nước, một đầu điện 50KVA (không phải cái bình điện) (con đường sỏi đi vào đất là đường chung với người khác là ông FF không bán). Ngoài ra không còn tài sản nào khác. Cái Bình điện hiện nay do ông N mắc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 16 tháng 5 năm 2019, thể hiện: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 43, ở

thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG407428 cho ông Mai Vũ DD vào ngày 18 tháng 5 năm 2017, đến ngày 27 tháng 9 năm 2017 chuyển nhượng cho ông Tô Kiều A; trên đất có 2000 trụ thanh long, một nhà ở tạm (4C), một bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước, một mô-tơ bơm nước 3HP và hệ thống béc quay tưới thanh long. Theo ông A khai đất và tài sản trên đất là của ông A, còn theo anh GG là của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có làm văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 44, thì được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận (được ủy quyền) trả lời cho Tòa án tại Công văn 170/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10 tháng 01 năm 2020, thể hiện:

Ngày 17/3/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động diện tích đất giảm của ông Mai Vũ DD theo biên nhận số 1256/TNHS tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả. Thửa đất ông Mai Vũ DD đăng ký thủ tục biến động diện tích đất giảm thuộc thửa đất số 44 (Đặt lại từ thửa 76) tờ bản đồ số 43 (đặt lại từ tờ số 3) tại thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ngày 09/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết tiến hành xác minh, đo đạc hiện trạng thửa đất, lập Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất và Mạnh chinh lý bản đồ địa chính của ông Mai Vũ DD. Ngày 18/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi giấy chứng nhận số CG 407428 cho ông Mai Vũ DD theo quy định.

Quá trình tham mưu giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận trước đây của ông Mai Vũ DD, không có đơn tranh chấp, khiếu nại. Sau khi cấp đổi giấy chứng nhận, ông Mai Vũ DD đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Kiều A, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng trên trang 3 giấy chứng nhận số CG407428 vào ngày 27/9/2017. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG407428 cho ông Mai Vũ DD và việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Tô Kiều A là đúng quy định của pháp luật; Hiện nay các dự án do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phan Thiết thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại xã P không có thông tin thu hồi đất của hộ ông Mai Vũ DD và ông Tô Kiều A. Đối với tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu tài sản được phép tồn tại theo quy định của pháp luật dân sự (trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị



Thanh Y và bà Lê Thị CC là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng thuê đất thanh long vô hiệu, buộc anh Nguyễn Hữu X và chị Nguyễn Thị Thanh Y trả lại đất và tài sản trên đất cho ông Tô Kiều A. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Đối với ông N và bà CC cho rằng có bỏ ra 500.000.000 triệu đồng trả cho ông FF để mua đất và tài sản trên đất chung với ông A và đầu tư các tài sản khác trên đất, nếu có tranh chấp thì ông bà khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Tô Kiều A khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê đất thanh long lập ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa ông Võ Trường N và anh Nguyễn Hữu X vô hiệu, trên đất hiện có 2000 trụ thanh long, một nhà ở tạm, một bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước, một mô-tơ bơm nước 3HP và hệ thống béc quay tưới thanh long và yêu cầu anh Nguyễn Hữu X và chị Nguyễn Thị Thanh Y trả lại đất và tài sản trên đất ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết. Bị đơn cư trú tại thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê đất thanh long vô hiệu*” và “*Quyền đòi lại tài sản*“, là những tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh Y có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bà Lê Thị CC đã nhận được quyết định hoãn phiên tòa nhưng tại phiên tòa bà vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét ông A yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất thanh long giữa ông Võ Trường N và anh Nguyễn Hữu X lập ngày 25/8/2017 vô hiệu, Hội đồng xét xử, xét thấy, tại thời điểm ông N cho anh GG thuê đất thanh long ngày 25/8/2017 thì ông FF đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và ông A vào ngày 02/6/2017 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 43, ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, ông N và ông A đều đứng tên người mua trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công

chứng, là đã xác thực tính hợp pháp của hợp đồng. Tại phiên tòa, ông A và người đại diện cho ông N đều thừa nhận khi mua đất là mua cả tài sản gắn liền với đất là 2.000 trụ thanh long, nhà chòi nhỏ, một giếng nước, một ao chứa nước, một đầu bình điện 50KVA, ông A đã giao cho ông N quản lý, chăm sóc, thu hoạch 2000 trụ thanh long từ tháng 8 năm 2016 đến ngày 24 tháng 8 năm 2017.

Tuy nhiên, đến ngày 11/9/2017 các ông FF, Ngân và Thành đã đến Văn phòng công chứng EE, thành phố Phan Thiết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 6 năm 2017. Như vậy, thì tại thời điểm ký cho ông X thuê đất và tài sản trên đất thì ông N chưa có đủ các điều kiện của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, đến ngày 27 tháng 9 năm 2017 thì ông A đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông A có các quyền của người sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có làm văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 44 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và được ủy ban cho biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG407428 cho ông Mai Vũ DD và việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông A là đúng quy định của pháp luật; Hiện nay không có thông tin thu hồi đất của ông Tô Kiều A. Đối với tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu tài sản được phép tồn tại theo quy định của pháp luật dân sự (trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi).

Do đó, xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất thanh long lập ngày 25 tháng 8 năm 2017 là vô hiệu về chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 407 Bộ luật dân sự là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án ông N không có yêu cầu phản tố, anh GG, chị Y và bà CC không có yêu cầu độc lập. Và tại phiên tòa, bà Q đại diện cho ông N và anh GG cho rằng việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự tự giải quyết với GGu, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[4] Xét yêu cầu của ông A đòi anh Nguyễn Hữu X và chị Nguyễn Thị Thanh Y trả lại đất và tài sản trên đất là 2.000 trụ thanh long, một nhà ở tạm, một đầu bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước, Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã nhận định ở trên thì ông A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có quyền sở hữu 2000 trụ thanh long, một nhà ở tạm, một đầu bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước trên thửa đất số 44, nên ông A có quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 7 Điều 166 Luật đất đai và khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự, có quyền yêu cầu vợ chồng anh GG là người đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất không có căn cứ pháp

luật phải trả lại đất và tài sản trên đất cho ông là đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án chị Y(vợ anh GG) và anh GG cũng đồng ý trả đất và tài sản trên đất cho ông A và tại phiên tòa hôm nay anh GG vẫn đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất cho ông A nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, bà Q đại diện theo ủy quyền của ông N cũng đồng ý trả đất cho ông A, nhưng không đồng ý trả 2000 triệu thanh long, một nhà ở tạm, một đầu bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước trên thửa đất số 44, cho ông A, vì cho rằng trong quá trình ông N quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất ông N có bỏ ra 500.000.000 đồng trả tiền cho ông FF, mua chung đất và tài sản trên đất với ông A và ông N còn đầu tư hạ một bình điện 50KVA, một mô tơ tưới nước thanh long, một hệ thống béc quay trên, đổ sỏi làm đường, đầu tư chăm sóc thanh long...trên đất. Xét ý kiến của ông N, hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có ra Thông báo số 37/2020/TB-TA ngày 10 tháng 02 năm 2020, về làm thủ tục yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với ông N và bà CC nhưng ông N và bà CC không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập nên trong vụ án này Tòa án không xem xét ý kiến trên của ông N. Nếu ông N và bà CC cho rằng ông bà có bỏ ra 500.000.000 đồng trả cho ông FF, mua đất và tài sản trên đất chung với ông A, có đầu tư các tài sản trên đất của ông A thì ông bà có quyền khởi kiện ông A bằng một vụ án dân sự khác. Do đó, ý kiến của ông N không đồng ý trả tài sản trên đất cho ông A là không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A có nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Võ Trường N phải nộp 3.000.000 đồng để trả cho ông A.

[7] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí theo qui định của pháp luật.

*Vì những lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1/Áp dụng:** khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 262; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1, khoản 3 Điều 188; khoản 7 Điều 166 Luật đất đai;
- Điều 117; Điều 122; Điều 407; Khoản 1 Điều 166 Bộ Luật dân sự;
- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Luật thi hành án dân sự.

### **2/ Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Kiều A.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất thanh long lập ngày 25 tháng 8 năm 2017, giữa ông Võ Trường Thành và anh Nguyễn Hữu X, có xác nhận của UBND xã P, thành phố Phan Thiết là vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Hữu X và chị Nguyễn Thị Thanh Y phải trả lại cho ông Tô Kiều A thửa đất 44, tờ bản đồ số 43, ở thôn O, xã P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, diện tích 20.636,5m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG407428, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Mai Vũ DD vào ngày 18 tháng 5 năm 2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Tô Kiều A vào ngày 27 tháng 9 năm 2017) và tài sản gắn liền trên đất là 2000 trụ thanh long, một nhà ở tạm, một đầu bình điện 50KVA, một giếng khoan, một ao chứa nước cho ông Tô Kiều A.

**3/ Về án phí:** Ông Võ Trường N phải nộp 600.000 đồng(sáu trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Kiều A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Tô Kiều A số tiền 300.000 đồng(Ba trăm nghìn) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0024194 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

**4/ Về chi phí tố tụng:** Ông Võ Trường N phải nộp 3.000.000 đồng(Ba triệu) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho ông Tô Kiều A do ông A đã nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Ông Tô Kiều A không phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Án xử công khai có mặt ông Tô Kiều A, ông Phạm Công E, bà Phạm Thị Thanh Q, anh Nguyễn Hữu X; vắng mặt chị Nguyễn Thị Thanh Y, bà Lê Thị CC. Quyền kháng cáo của những người có mặt là 15 ngày kể từ ngày tuyên án(25/9/2020), của người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Phong Lan**