

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2019/DS-ST  
Ngày: 29-10-2019  
Về việc Tranh chấp hợp  
đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thắm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Phạm Tú Nhi;
2. Bà Trần Thị Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 10 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2018/TLST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ôn Thanh H, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1952; cùng thường trú: 17/7 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Thanh H, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ 10, ấp H, thị trấn A, huyện Ch, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019). Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Trần Văn L, sinh năm 1953, địa chỉ: 14/6C, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1953; địa chỉ: 351/5 (số mới 5), đường T, Phường 1, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 268/23/9 đường Tr, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2018). Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 16, đường Ph, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngành: Ông Nguyễn T, sinh năm 1971, địa chỉ: 232Bis/C, đường Võ Thị S, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2019). Có mặt.

2. Bà Lâm Hồng Tr, sinh năm 1967; địa chỉ: 018, chung cư 143/3B Ung Văn Kh, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trinh: Ông Nguyễn T, sinh năm 1971, địa chỉ: 232 Bis/C, đường Võ Thị S, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2019). Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 và ông Đặng Quốc Kh, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: số 130/B74 đường Phạm Văn H, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T: Trụ sở: Lô CC – 01 Đường số 4, khu công nghiệp T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T: Ông Thạch Kim Th, sinh năm 1972; địa chỉ: 58/5/6, Đường 5, Khu phố 2, phường L, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2018). Có mặt.

5. Chị Ôn Thị Thu O, sinh năm 1972;

Thường trú: Số 457, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

6. Anh Ôn Thanh T, sinh năm 1975;

7. Anh Ôn Thanh B, sinh năm 1977;

8. Anh Ôn Thanh M, sinh năm 1980;

09. Anh Ôn Thanh T, sinh năm 1982;

10. Chị Ôn Thị Thu H, sinh năm 1983;

11. Chị Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1977;

12. Chị Huỳnh Thị Phụng A, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: 17/7 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Anh T, anh B, anh M, anh T, chị H, chị M và chị A có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

13. Ông Ao Tấn T, sinh năm 1965; thường trú: 62/2A khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

14. Ông Bùi Thái D, sinh năm 1961; thường trú: 2/30 khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1946; địa chỉ: 48/4 khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1957; địa chỉ: 234/2A khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Ông Lê Văn K, sinh năm 1965; địa chỉ: 95/8C khu phố Đông Tác, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: 20/6C khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

19. Ông Đào Văn H, sinh năm 1945; địa chỉ: 32/2A khu phố Đ, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20. Ông Lê Thành S, sinh năm 1935; địa chỉ: 1/9 khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

21. Ông Lý Minh S, sinh năm 1959; địa chỉ: 32/16 khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

22. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1958; địa chỉ: 58/7C khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

23. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: 244/18 khu phố Ch, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

24. Bà Đào Ngọc N, sinh năm 1957; địa chỉ: 161/2A khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

25. Ông Đào Văn L, sinh năm 1958; địa chỉ: 58/1A khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

26. Bà Đào Hồng C, sinh năm 1959; thường trú: 209/2A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

27. Bà Đào Ngọc Y, sinh năm 1963; thường trú: 77/3A khu phố Đ, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

28. Ông Đào Công Kh, sinh năm 1968; thường trú: 42/3B, khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

29. Bà Đào Thị Mỹ H, sinh năm 1969; địa chỉ: 140/3A khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

30. Bà Đào Thị Diễm Tr, sinh năm 1972; thường trú: 84/4B khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Bà N, ông L, bà C, bà Y, ông Kh, bà H và bà Tr là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đào Văn S (chết năm 2004) đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

31. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1957; thường trú: 1/3B, khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

32. Ông, địa chỉ: 21/2 khu phố Tây B, phường Đ, thị xã D tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

33. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung Tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Anh T, chức vụ Phó chủ tịch là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2103 ngày 06/8/2019). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

34. Công ty C - Môi trường Bình D; địa chỉ: Số 11, đường Ngô Văn Tr, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty C- Môi trường Bình D: Ông Lê Minh B, nhân viên Công ty C - Môi trường Bình D là người đại diện theo ủy quyền văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

35. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Lê Hồng Ph, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của UBND phường T: Bà Nguyễn Thị Phương M – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/5/2018 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 15/5/2019 của ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V là người quản lý, sử dụng diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup>. Trước năm 2003 ông H, bà V có nghe ông Bùi Thái D nói với ông H, bà V là diện tích đất đang quản lý, sử dụng bị quy hoạch, sau đó ông H, bà V có nhận số tiền đền bù quy hoạch khoảng 180.000.000 đồng. Đến năm 2003, ông H, bà V phát hiện đất không quy hoạch nên đã đến gặp ông Bùi Thái D và nói với ông D đất không quy hoạch nữa thì ông H, bà V trả tiền lại cho ông D, ông D trả lại đất cho ông H, bà V. Lúc này ông D trả lời, mọi chuyện đã lỡ rồi ông sẽ kêu ông Trần Văn L đứng ra làm cam kết mua diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> với giá 150.000 đồng/m<sup>2</sup>. Lúc đầu ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V đồng ý nên đã ký với ông L một tờ giấy cam kết về việc sang nhận, chuyển nhượng đất ngày 03/11/2003 (được lập thành hai bản ông H, bà V giữ một bản, ông L giữ một bản), nội dung cam kết thể hiện ông Ôn Thanh H đồng ý sang nhượng 15.567 m<sup>2</sup> (nhưng trong tờ cam kết ông L chỉ ghi 12.219 m<sup>2</sup> với giá 130.000.000 đồng (sau khi trừ đi 20.000/m<sup>2</sup> tiền quy hoạch đã nhận). Sau đó, ông L cũng không thực hiện và đưa tiền cho ông H, bà V như đã cam kết. Lúc này giữa ông H, bà V đã thỏa thuận hủy tờ cam kết ngày 03/11/2003 nhưng không lập thành văn bản, chỉ nói miệng với nhau. Sau đó, ông L hỏi ông H, bà V có cần tiền không thì ông cho mượn, vì đang khó khăn nên ông H, bà V đã mượn

hiều lần của ông L với tổng số tiền 1.500.000.000 đồng, khi vay có lập giấy mượn tiền. Tuy nhiên, sau đó ông L đã tự ý bán toàn bộ diện tích đất của gia đình ông H, bà V cho bà Nguyễn Thị H mà không được sự đồng ý của gia đình ông H, bà V. Ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V và các thành viên trong hộ đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị H vì theo yêu cầu của ông L ký để đảm bảo cho khoản tiền 1.500.000.000 đồng mà ông H, bà V đã mượn của ông L. Khi gia đình ông H, bà V đến UBND phường T cũng không có bên nhận chuyển nhượng nhưng ông H, bà V cùng các thành viên trong hộ vẫn ký vào hợp đồng vì nghĩ ký là để đảm bảo cho khoản tiền vay. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bên nhận chuyển nhượng, hộ gia đình ông H không biết nội dung trong hợp đồng là gì và gia đình ông H cũng không biết bà H là ai nên hợp đồng này bị vô hiệu. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H, bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T phải trả lại diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, qua quá trình ông H, bà V tham gia giải quyết vụ án cho đến thời điểm này, ông H, bà V cũng thừa nhận sau khi trừ đi diện tích đất nhà nước đã thu hồi một phần để làm nhà máy xử lý nước thải là 732,6 m<sup>2</sup>, phần còn lại có diện tích 14.003,3 m<sup>2</sup> hiện Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T đang là người quản lý. Quá trình chuyển nhượng diện tích đất trên dù không đúng ý chí của gia đình ông, bà nhưng gia đình ông H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H (đại diện cho Công ty TNHH T), hiện Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T (trước đó là Công ty TNHH T) đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Vì vậy, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông H, bà V đề nghị Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T hỗ trợ cho ông, bà số tiền 5.300.000.000 đồng như đã thương lượng trước đó. Đồng thời ông H, bà V cũng đề nghị Tòa án công nhận cho Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 14.003, 3 m<sup>2</sup>.

*- Lời khai của bị đơn ông Trần Văn L trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn H thể hiện:*

Khoảng năm 2000, ông L cùng một số thành viên góp vốn gồm: Đặng Văn H, Bùi Thái D, Ao Tấn T, Trần Văn Tr, Phạm Văn Đây, Lê Thành S, Nguyễn Văn Kh, Đào Văn Sái, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị L, Đào Văn H, Lê Văn K, Lý Minh S đã thỏa thuận mua của ông Ôn Thanh H diện tích đất 12.219 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSDĐ số 641 ngày 26/8/1996 cấp cho hộ ông Ôn Thanh H. Hai bên thỏa thuận giá bán 20.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng số tiền các thành viên phải thanh toán cho gia đình ông H là 253.200.000đồng. Việc thanh toán làm nhiều

lần, có ký nhận và đều có chứng thực của ủy ban xã T (nay là UBND phường T), cụ thể: Lần một ngày 28/7/2000 thanh toán 15.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 18/9/2000 thanh toán 110.000.000 đồng, lần thứ ba ngày 23/10/2000 thanh toán 110.000.000 đồng, lần thứ tư ngày 30/11/2000 thanh toán 9.000.000 đồng, lần thứ năm ngày 29/7/2001 thanh toán 9.200.000 đồng, ông Đặng Văn H là người trực tiếp thanh toán, các lần thanh toán. Sau khi thanh toán đủ số tiền, ông H, bà V đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thành viên góp vốn (ông Sái là người giữ giấy chứng nhận QSDĐ). Sau đó, ông Đào Văn Sái thay mặt các thành viên góp vốn tiến hành san lấp diện tích đất đã mua của ông H và dựng tạm một căn nhà trên diện tích đất này. Việc san lấp mặt bằng nhằm thực hiện dự án xây dựng nghĩa trang, tuy nhiên khi các thành viên xin chủ trương UBND tỉnh Bình Dương thì không được chấp nhận. Trong thời gian này các thành viên góp vốn cũng nhiều lần yêu cầu ông H, bà V làm thủ tục sang nhượng diện tích đất 12.219 m<sup>2</sup> cho các thành viên (Các thành viên thống nhất ông Đào Văn Sái đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng ông H, bà V tránh né, không thực hiện. Khi ông Sái tiến hành san lấp lần đầu, diện tích đất là 14.660 m<sup>2</sup>, khi đo đạc lại để tiến hành san lấp lần hai, diện tích đất tăng 15.567 m<sup>2</sup>. Khoảng cuối năm 2003, do UBND tỉnh Bình Dương không chấp nhận chủ trương làm nghĩa trang, ông Phạm Hồng T là người môi giới cho công ty T (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) đến đặt vấn đề với ông H, bà V sẽ mua lại diện tích đất của các thành viên góp vốn là 15.567 m<sup>2</sup> (thời điểm này ông H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và đất của ông Nguyễn Văn C diện tích 3.162 m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất là 18.729 m<sup>2</sup> (trong đó trừ hành lang đường suối, đường bộ là 1.810 m<sup>2</sup>). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 290.000 đồng, tổng diện tích đất là 16.919 m<sup>2</sup> (trong đó đất của ông Ôn Thanh H là 13.757 m<sup>2</sup>). Ông Ôn Thanh H yêu cầu các thành viên phải tăng lên 130.000/m<sup>2</sup>, các thành viên đã thống nhất giao dịch mua bán với công ty TNHH T nên cũng đồng ý và tiếp tục thanh toán số tiền chênh lệch là 110.000/m<sup>2</sup> với tổng số tiền là 1.540.000.000 đồng, việc thanh toán này làm nhiều lần, ông H nhận 1.500.000.000 đồng, cho lại các thành viên góp vốn 40.000.000 đồng. Ngày 19/3/2004 gia đình ông Ôn Thanh H đến UBND xã T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị H (đại diện công ty TNHH Tứ Hải đứng tên). Đất này các thành viên đã mua của gia đình ông H nhưng thời điểm chuyển nhượng các thành viên để gia đình ông H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với bà H vì hộ gia đình ông H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/12/2004 bà V (vợ ông H lên xin thêm các thành viên góp vốn 20.000.000 đồng tiền bù lỗ do chậm trả, các thành viên góp vốn cũng đồng ý. Việc ông H và bà V trình bày ông H và bà V vay của ông H số tiền 1.500.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng sự thật, toàn bộ số tiền này là số tiền Công ty TNHH T đã thanh toán cho họ.

Việc thỏa thuận mua bán giữa các thành viên góp vốn với hộ gia đình ông Ôn Thanh H đã hoàn tất, tiền gia đình ông H đã nhận đủ và gia đình ông H cũng đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho Công ty TNHH T (đại diện là bà Nguyễn Thị H).

Vì vậy, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của họ.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận cho công ty 14.003,3 m<sup>2</sup> được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất này. Vì thực tế, công ty mới là người bỏ tiền ra mua đất của hộ gia đình ông H, bà V. Thời gian kiện tụng kéo dài, đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty.

*- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 13/12/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T là ông Thạch Kim Th trình bày:*

Trước đây việc chuyển nhượng giữa ông H, bà V và các thành viên góp vốn như thế nào công ty không biết. Nhưng năm 2004, do có nhu cầu sử dụng diện tích đất của ông H, bà V nên Công ty TNHH T (nay Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) đã thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất này thông qua sự giới thiệu của ông Phạm Hồng T. Lúc đầu, ông Ch có nhờ ông Tích đứng ra giao dịch với ông L, sau đó ông Ngô Quang Ch đã yêu cầu bà Nguyễn Thị H đứng tên giùm cho công ty trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, bà Lâm Hồng Tr và ông Nguyễn Văn Ng tiếp tục đứng tên giùm cho Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T. Hiện tại, Công ty vẫn đang quản lý diện tích đất còn lại 14.003,3 m<sup>2</sup> (sau khi trừ đi phần nhà nước thu hồi 732, 6 m<sup>2</sup>), tuy nhiên chưa thể sử dụng được vì còn tranh chấp. Nay Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của công ty.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, trường hợp nguyên đơn đồng ý thỏa thuận để kết thúc nhanh vụ án, không kiện tụng bất kỳ đương sự nào trong vụ án thì Công ty đồng ý hỗ trợ cho ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V số tiền là 5.300.000.000 đồng.

*- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Lâm Hồng Tr và ông Nguyễn Văn Ng là ông Nguyễn T trình bày:*

Bà Lâm Hồng Tr và ông Nguyễn Văn Ng chỉ là người đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T. Vì vậy, bà Tr và ông Ng đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất còn lại 14.003,3 m<sup>2</sup> (sau khi trừ đi phần nhà nước thu hồi 732, 6 m<sup>2</sup>) thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T.

*- Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết M và chị Huỳnh Thị Phụng A tại phiên tòa thể hiện:*

Tài sản là diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T là của ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V, không liên quan gì đến các anh, chị Ôn Thị Thu O, Ôn Thanh T, Ôn Thanh B, Ôn Thanh M, Ôn Thanh T, Ôn Thị Thu H, Trần

Thị Tuyết M và Huỳnh Thị Phụng A. Vì vậy, các anh, chị không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi cho ông H, bà V.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh, ông Ao Tấn T, ông Bùi Thái D, ông Đặng Văn H, ông Trần Văn Tr, ông Lê Văn K, ông Phạm Văn Đây, ông Đào Văn H, ông Lê Thành S, ông Lý Minh S, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị L, bà Đào Ngọc N, ông Đào Văn L, ông Đào Hồng C, bà Đào Ngọc Y, ông Đào Công Kh, bà Đào Thị Mỹ H, bà Đào Thị Diễm Tr, ông Nguyễn Văn Kh, ông Phạm Hồng T:*

Tất cả đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án họ đều có lời khai không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản tranh chấp là diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 14.003,3 m<sup>2</sup> sau khi trừ đi diện tích đất thu hồi làm nhà máy xử lý nước thải) tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Dĩ An là ông Võ Anh T có yêu cầu giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T, thị xã D là bà Nguyễn Thị Phương M có yêu cầu giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty C - Môi trường B là ông Lê Minh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại văn bản trình bày ý kiến số 630 ngày 15/5/2019 của người đại diện theo pháp luật ông Trần Chiến C thể hiện:*

Diện tích đất 732,6 m<sup>2</sup> là một phần trong tổng diện tích đất 14.735,9 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) tại khu phố Đ, phường Tân Đ thị xã D, tỉnh Bình Dương mà nguyên đơn, bị đơn và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T đang tranh chấp. Hiện Công ty C - Môi trường B đã tiếp quản, quản lý, sử dụng theo quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 25/10/2015, Văn bản số 193/UBND – KTN ngày 19/01/2012 của UBND tỉnh Bình Dương và đã xây dựng các công trình, hạng mục trên đất để phục vụ cho hoạt động của Nhà máy xử lý nước thải Dĩ An. Vì vậy, công ty không đồng ý trả lại diện tích đất này cho ông H, bà V.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương:*

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và các qui định pháp luật có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự,

nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết M, chị Huỳnh Thị Phụng A và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc nguyên đơn ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V về việc buộc bị đơn ông Trần Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T trả lại diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup>.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng bị che giấu) giữa Công ty TNHH Tứ Hải (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) với ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết M, chị Huỳnh Thị Phụng A.

Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 14003,3 m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đưa Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, phường Th, quận B, Thành phố Hà Nội và Công ty TNHH Ph; địa chỉ 169, đường Trần Hưng Đ, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 26/9/2019 Ngân hàng N có văn bản 1543 xác nhận Công ty TNHH Ph đã tất toán nợ vay (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) ngân hàng đã giải chấp, xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất số 5808 cấp ngày 12/3/2004, đây là khoản nợ của Công ty TNHH Ph đã vay theo hợp đồng tín dụng số 1900-LAV -200500456. Vì vậy, Tòa án không đưa họ vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu; buộc bị đơn ông Trần Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T phải trả lại diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh, ông Ao Tấn T, ông Bùi Thái D, ông Đặng Văn H, ông Trần Văn Tr, ông Lê Văn K, ông Phạm Văn Đ, ông Đào Văn H, ông Lê Thành S, ông Lý Minh S, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị L, bà Đào Ngọc N, ông Đào Văn L, bà Đào Hồng C, bà Đào Ngọc Y, ông Đào Công Kh, bà Đào Thị Mỹ H, bà Đào Thị Diễm Tr, ông Nguyễn Văn Kh, ông Phạm Hồng T, Ủy ban nhân dân thị xã D, Công ty C - Môi trường B, UBND phường T đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H thấy rằng: Các thành viên góp vốn gồm: Ông Trần Văn L, ông Đặng Văn H, ông Bùi Thái D, ông Ao Tấn T, ông Trần Văn Tr, ông Phạm Văn Đây, ông Lê Thành S, ông Nguyễn Văn Kh, ông Đào Văn S, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị L, ông Đào Văn H, ông Lê Văn K và ông Lý Minh S mua diện tích đất 12.219 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 641 ngày 26/8/1996 cấp cho hộ ông Ôn Thanh H (ông L đứng ra giao dịch), theo đó ông L đã thanh toán cho ông H, bà V tổng số tiền 253.200.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, các thành viên góp vốn và ông H, bà V vẫn chưa thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến cuối năm 2003, qua môi giới ông L cùng các thành viên góp vốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất đã mua của ông H, bà V cho Công TNHH Tứ Hải (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T), do bà Nguyễn Thị H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L đại diện cho các thành viên góp vốn đã thanh toán đủ cho ông H, bà V số tiền chênh lệch 1.500.000.000 đồng theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 110.000/m<sup>2</sup> (đã trừ 20.000/m<sup>2</sup> chuyển nhượng năm 2000). Việc giao nhận số tiền này làm nhiều lần và có ký nhận giữa hai bên. Đồng thời, ông H, bà V cũng cam kết sau khi nhận đủ tiền sẽ chuyển nhượng cho bất kỳ ai theo yêu cầu của ông L. Việc giao dịch chuyển nhượng trên là có thật và trên cơ sở tự nguyện của các bên, cụ thể:

Ngày 28/4/2004, ông H, bà V cùng các thành viên trong gia đình đã đến UBND xã T (nay là UBND phường T) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị H (đại diện cho Công ty TNHH T). Việc ông H, bà V cho rằng thời điểm gia đình ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản tiền vay 1.500.000.000 đồng là không có cơ sở, việc bà H chưa có mặt tại thời điểm ông H, bà V cùng các thành viên trong gia đình vẫn đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý chí tự nguyện của họ, không ai ép buộc. Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng này bị vô hiệu do giả tạo về chủ thể ký kết hợp đồng. Thực chất, giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> là giao dịch giữa Công ty TNHH T (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) với ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V (giao dịch bị che giấu), chứ không phải giao dịch giữa bà Nguyễn Thị H với ông H và bà V (giao dịch giả tạo). Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”. Vì vậy, giao dịch giữa Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T với ông H, bà V vẫn có hiệu lực pháp luật.

[5] Như phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup>: Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng diện tích theo GCNQSDD số 641 ngày 26/8/1996 cấp cho hộ ông Ôn Thanh H giữa Công ty TNHH Tứ Hải (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) với hộ gia đình ông Ôn Thanh H thông qua người môi giới là ông Phạm Hồng T thấy rằng: Năm 2004, bà Hứa Thị Ph người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T giao cho ông Ngô Quang Ch đại diện cho công ty thực hiện giao dịch mua bán diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> nhằm xây dựng khu dân cư Lạc Nghiệp. Điều này thể hiện rõ trong biên bản bàn giao ngày 02/01/2012 giữa bà Hứa Thị Ph với bà Lý Kim Ch (người đại diện theo pháp luật mới của công ty) (BL 680 - 684) và tại bản tự khai ngày 11/4/2014 của bà Nguyễn Thị H (trích từ hồ sơ dân sự sơ thẩm thụ lý số 24/2014/TLST-DS ngày 19/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương) (BL 841 - 842). Ngày 20/01/2006 bà Nguyễn Thị H thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> cho bà Lâm Hồng Tr và ông Nguyễn Văn Ng. Tại biên bản lấy lời khai bà Tr ngày 22/5/2019 và lời khai của ông T người đại diện hợp pháp của bà Tr, ông Ng cũng khẳng định, bà Tr và ông Ng chỉ đứng tên giùm cho Công ty TNHH T (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T), không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với diện tích đất này. Hiện tại, sau khi trừ đi diện tích đất nhà nước thu hồi để làm nhà máy xử lý nước thải còn lại diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup> Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T đang quản lý. Như trên đã phân tích, mặc dù hai hợp đồng chuyển

nhượng số 463/CN ngày 08/4/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 bị vô hiệu do giả tạo về mặt chủ thể ký kết hợp đồng, nhưng giao dịch thực tế (giao dịch bị che giấu) giữa ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V và các thành viên trong hộ gia đình với Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T vẫn có hiệu lực pháp luật. Bởi lẽ, thực tế Công ty là người mua (thể hiện trên các phiếu chi do Công ty cung cấp), đã thanh toán đủ tiền cho ông H, bà V; hộ gia đình ông H, bà V đã nhận đủ tiền, ký vào hợp đồng chuyển nhượng và đã giao đất, hiện nay đất do Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, có cơ sở để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T với hộ gia đình ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V là hợp pháp.

[7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu. Không có cơ sở để chấp nhận câu của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H, bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T phải trả lại diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup>. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của công ty là có cơ sở chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản; lệ phí ủy thác tư pháp: Ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V phải chịu 5.905.770 đồng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án. Ông H, bà V được trả lại 200.000 đồng lệ phí ủy thác tư pháp đã nộp.

[9] Ghi nhận việc Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T đồng ý hỗ trợ số tiền 5.300.000.000 đồng cho ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V có đơn xin miễn nộp án phí, theo quy định của điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông H, bà V đã trên 60 tuổi nên được xét miễn án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập là 300.000 đồng và  $\frac{1}{2}$  số tiền án phí có giá ngạch là 56.650.000 đồng trên số tiền 5.300.000.000 đồng. Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V tự nguyện chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền án phí có giá ngạch là 56.650.000 đồng trên số tiền 5.300.000.000 đồng theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 122, 129, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 69, 91, 93, 94, 95, 147, 157, 165, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 8 Điều 4, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 463/CN ngày 08/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết M, chị Huỳnh Thị Phụng A và Hợp đồng chuyển nhượng số 910/CN ngày 30/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Quốc Kh với bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V về việc buộc bị đơn ông Trần Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lâm Hồng Tr, ông Nguyễn Văn Ng và Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T trả lại diện tích đất 15.567 m<sup>2</sup> cho ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 14.003,3 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) thuộc các thửa 1362, 1363, 1364, nương (thửa mới), tờ bản đồ 26 (8TDH.B) giữa Công ty TNHH T (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T) với ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, chị Ôn Thị Thu O, anh Ôn Thanh T, anh Ôn Thanh B, anh Ôn Thanh M, anh Ôn Thanh T, chị Ôn Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết M, chị Huỳnh Thị Phụng A.

Công nhận diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1362, 1363, 1364, nương (thửa mới), tờ bản đồ 26 (8TDH.B) tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản, lý sử dụng của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T. (Có sơ đồ kèm theo).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5808 QSDĐ/ĐC.TĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/3/2004 cho hộ ông bà Ôn Thanh H được cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị H ngày 17/5/2004 và cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Lâm Hồng Tr ngày 15/02/2006.

5. Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T được lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 14.003,3 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1362, 1363, 1364, mương (thửa mới), tờ bản đồ 26 (8TDH.B) tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T hỗ trợ cho ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V số tiền 5.300.000.000 (năm tỷ ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Ôn Thanh H, bà Nguyễn Thị V phải chịu 5.905.770 (năm triệu chín trăm lẻ năm nghìn bảy trăm bảy mươi) đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V được miễn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V tự nguyện chịu 56.650.000 (năm mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng, được khấu trừ 7.000.000 (bảy triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010732 ngày 08/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương, ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V còn phải nộp 49.650.000 đồng.

Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T phải chịu 56.950.000 (năm mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng án phí được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027849 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và xây dựng T còn phải nộp 56.650.000 (năm mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

9. Về lệ phí ủy thác tư pháp: Ông Ôn Thanh H và bà Nguyễn Thị V được trả lại 200.000 (hai trăm nghìn) đồng lệ phí ủy thác tư pháp đã nộp theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0010802 ngày 31/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

10. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo

trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 theo quy 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:***

- VKSND TX. Dĩ An;
- CCTHA dân sự TX Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

**Nguyễn Thị Thắm**