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

Bản án số: 16/2025/DS-ST
Ngày: 19-5-2025
V/v: "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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đinh Thị Minh

Ông Chu Minh Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2025/QĐ-ST ngày 15/4/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự số 186/TB-ST ngày 21/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Như H, sinh năm: 1974; địa chỉ: số D, đường D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Bá S, sinh năm: 1962; địa chỉ: tổ B, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 08879, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 17/10/2023), có mặt.

Bị đơn: Công ty T7; địa chỉ trụ sở: số B, đường N, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số B, đường Ba tháng T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyen Hieu M (Nguyễn Minh H1), là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Thùy L, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn A, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên lạc: số C, chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 68/GUQ-VRM ngày 04/4/2025), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thanh T, sinh năm: 1975; cư trú tại số G, đường L, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; hiện đang tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh L, vắng mặt.

2/ Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Lê D, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt

3/ Vợ chồng ông Ngô Văn T1, sinh năm: 1956, bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm: 1969; cư trú tại số B, đường N, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Bà Phạm Thị T3, sinh năm: 1942; cư trú tại số C, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Ông Võ H2, sinh năm: 1967; cư trú tại số C, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Bà Võ Thị Thu T4, sinh năm: 1977, vắng mặt.

7/ Bà Võ Thị Hoàng O, sinh năm: 1970, vắng mặt.

Cùng cư trú tại số C, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

8/ Công ty trách nhiệm hữu hạn T8; địa chỉ: số G, đường V, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn An X, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

9/ Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm: 1967; địa chỉ: D Palo Ranch Place G, USA, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị Thu H3, sinh năm: 1968; địa chỉ: số B, đường B, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 0305C1A, quyển số 01/2025-SCT/HĐ, GD do T9 tại S, Hoa Kỳ chứng nhận ngày 05/3/2025), vắng mặt.

10/ Ông Huỳnh Văn H4, sinh năm: 1972; địa chỉ: thửa H, đèo M, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 08/9/2023 của bà Võ Thị Thu H5, lời trình bày tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng của ông Phạm Bá S, người đại diện theo ủy quyền của bà H5, thì: Bà Võ Thị Như H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất từ Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x (sau đây gọi tắt là Công ty D1.e.m.a.x), cụ thể:

+ Diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 5.422m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

+ Diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

Để thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất trên, bà Võ Thị Như H và Công ty D1.e.m.a.x đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 19/8/2022. Sau đó hai bên lại tiếp tục ký kết với nhau Phụ lục hợp đồng vào ngày 10/01/2023. Theo đó bà Võ Thị Như H đã thanh toán cho Công ty D1.e.m.a.x số tiền là 32.200.000.000đ; đồng thời bà H cũng đã được Công ty D1.e.m.a.x bàn giao toàn bộ hiện trạng đất, khuôn viên cây xanh cảnh quan và các công trình, công trình phụ trên đất để quản lý, sử dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết thì Công ty D1.e.m.a.x bị bà Trần Thanh T khởi kiện ra Tòa án làm cho việc thực hiện hợp đồng bị chậm trễ, không theo đúng như thỏa thuận ban đầu. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty D1.e.m.a.x với bà Võ Thị Như H là hoàn toàn hợp pháp, có căn cứ pháp luật vì được hai bên lập văn bản ký kết rõ ràng, bà H đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất từ Công ty D1.e.m.a.x để sử dụng ổn định đồng thời bà H cũng đã thanh toán 32.200.000.000đ, trong đó có 24.000.000.000đ tiền cây xanh, công trình trên đất và 8.200.000.000đ tiền chuyển nhượng cho Công ty D1.e.m.a.x.

Tuy nhiên, do giữa bà H với Công ty D1.e.m.a.x có thể tự thương lượng giải quyết được một phần tranh chấp đối diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II; diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do đó nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu đối với phần diện tích đất nông nghiệp thuộc các thửa số 95, tờ bản đồ E118II, diện tích 3.742m^2, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (đèo M) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008 và thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, diện tích 1.378m^2 tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (đèo M) do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty D1.e.m.a.x thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty D1.e.m.a.x đã ký kết với bà H đối với các thửa đất sau:

+ Diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà Võ Thị Như H và Công ty D1.e.m.a.x là hợp pháp.

- Theo lời trình bày của bà Bùi Thị Thùy L, người đại diện theo ủy quyền của Công ty V, thì: Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x là chủ sử dụng các thửa đất tại đèo M, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, cụ thể theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

+ Diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

Công ty D1.e.m.a.x đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nói trên cho bà Võ Thị Như H quản lý, sử dụng. Tuy nhiên đến thời điểm này Công ty D1.e.m.a.x vẫn chưa thực hiện được các thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng vì lý do khách quan, với các lý do như sau: Do Công ty D1.e.m.a.x bị bà Trần Thanh T khởi kiện ra Tòa án liên quan tới các thửa đất mà Công ty D1.e.m.a.x thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H. Các quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217, số M604202, số M, số M604204 mặc dù Công ty D1.e.m.a.x đã lập hợp đồng chuyển nhượng của ông Võ S1 và bà Phạm Thị T3; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Minh T5 nhưng Công ty D1.e.m.a.x vẫn chưa làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Bị đơn rất thiện chí trong việc chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 18/9/2023 và phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2023 với bà H. Nhưng vì những lý do nêu trên nên chưa thể thực hiện được đúng thời gian như đã thỏa thuận.

Do vậy, Công ty D1.e.m.a.x có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa đất 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ .

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 6.384m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5.

- Theo lời trình bày bà Trần Thanh T thì: Bà và bà Võ Thị Như H không có quan hệ gì, có quen biết nhau ngoài xã hội. Đối với nội dung đơn khởi kiện của bà trước đây tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt thì bà đã có đơn xin rút đơn khởi kiện và đã được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 22/2023/QĐST-DS ngày 18/10/2023. Bà không thắc mắc, khiếu nại gì đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nói trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Như H đối với Công ty T7 R.EM.A.X về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến các thửa đất gồm:

+ Diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

+ Diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008.

Toàn bộ diện tích đất nói trên trước đây bà đã làm đơn khởi kiện. Tuy nhiên tại thông báo Kết luận giám định số 568/TB-VPCQCSĐT ngày 18/7/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L thì bà thống nhất toàn bộ nội dung tại thông báo Kết luận giám định nói trên và bà đã rút đơn khởi kiện, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà. Do vậy bà không còn liên quan gì đến các diện tích đất hiện nay bà H đang tranh chấp tại vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 thì: Trước đây, vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số E118II, diện tích 6.348m^2 tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998. Ngày 24/11/2008 vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho Công ty D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 làm đại diện ký tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Minh H1 là người trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Đồng thời vợ chồng ông, bà đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng nói trên cho Công ty D1.e.m.a.x quản lý và sử dụng. Kể từ đó đến nay vợ chồng ông, bà không còn liên quan và không tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh H1 thì: Bà Trần Thanh T khởi kiện Công ty D1.e.m.a.x, bà T cung cấp tài liệu, chứng cứ cho tòa gồm tài liệu là Giấy cam kết đề ngày 20/10/2016 và Biên Bản thỏa thuận và cam kết đề ngày 18/11/2008.

Theo những tài liệu này thể hiện Công ty D1.e.m.a.x do ông là đại diện ký thỏa thuận thừa nhận với bà T về việc bà T bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202; M604203; M604204 của gia đình ông Võ S1, bà Phạm Thị T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 của gia

đình ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5, địa chỉ tại đèo M, phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cũng như việc cam kết trả lại tiền cho bà T.

Ông khẳng định tất cả các giấy tờ do bà T cung cấp cho Tòa án thể hiện Công ty D1.e.m.a.x do ông làm đại diện ký kết với bà Trần Thanh T là tài liệu giả, chữ ký tại các tài liệu này không phải là chữ ký của ông. Ông không đại diện cho Công ty D1.e.m.a.x ký bất cứ, tài liệu giấy tờ gì với bà Trần Thanh T liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5, không có việc Công ty D1.e.m.a.x vay tiền bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Công ty D1.e.m.a.x nhận chuyển nhượng các thửa đất của gia đình ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Phạm Thị Minh T6 không liên quan gì đến bà Trần Thanh T, bà T chỉ là người môi giới, giới thiệu cho Công ty D1.e.m.a.x nhận chuyển nhượng đất, ngoài ra bà T không có bất cứ quyền lợi gì đối với các thửa đất trên của Công ty D1.e.m.a.x.

Năm 2011 bà T làm Giám đốc Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x giao cho Chi nhánh thành phố Đ có trách nhiệm quản lý các thửa đất trên của Công ty. Thời kỳ đó với tư cách là Giám đốc, người đại diện pháp luật Công ty D1.e.m.a.x, ông không ký bất cứ Giấy ủy quyền nào cho Chi nhánh Công ty hay ủy quyền cho bà T là Giám đốc Chi nhánh được đại diện Công ty D1.e.m.a.x ký hợp đồng cho thuê đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x tại thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nếu bà T có xuất trình Giấy ủy quyền hay bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc Công ty D1.e.m.a.x cho thuê đất tại thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do ông ký thì tất cả đều là giả mạo. Việc bà T, đại diện Chi nhánh Công ty tại Đ ký kết hợp đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 thuê đất, ông cũng không được biết, bà T không báo cáo lãnh đạo công ty việc này. Bà T phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về việc tự ý đại diện Chi nhánh ký hợp đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 thuê đất.

Việc bà T giả mạo tài liệu, giấy tờ để khởi kiện Công ty D1.e.m.a.x tại Tòa án là hành vi vi phạm nghiêm trọng pháp luật của nhà nước Việt Nam.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông trình bày toàn bộ những vấn đề liên quan để có cơ sở để Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn An X, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8, thì: Trước đây Công ty ông có thuê diện tích đất 20.000m^2 tại đèo M với thời hạn thuê là 10 năm (từ 16/12/2016 đến hết ngày 16/12/2026). Sau khi thuê đất Công ty cũng đã đầu tư trồng cây cảnh, tạo cảnh quan để du khách tham quan.

Hiện tại việc thuê đất đã chấm dứt, vườn cây và các công trình trên đất Công ty cũng đã chuyển nhượng, nhận đủ tiền và bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng. Nên Công ty hoàn toàn không còn liên quan gì tới việc thuê đất cũng như tài sản trên diện tích đất này. Mọi quyền lợi, nghĩa vụ của của Công ty đã được giải quyết xong.

Bà cam kết không khiếu nại, kháng cáo kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân các cấp, xin chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

- Theo lời trình bày của chị Võ Thị Thu T4, ông Võ H2, chị Võ Thị Hoàng O trình bày: Trước đây, cha mẹ ông, bà là ông Võ S1 (sinh năm: 1946, chết năm: 2022), mẹ là bà Phạm Thị T3, sinh năm: 1942, là chủ sử dụng các thửa đất sau:

+ Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998.

+ Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

Các ông, bà được biết vào ngày 24/11/2008 ông Võ S1, bà T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho Công ty D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 làm đại diện tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng. Ông H1 đại diện cho Công ty D1.e.m.a.x trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho cha mẹ ông, bà. Đồng thời cha mẹ ông, bà cũng đã bàn giao các thửa đất đã chuyển nhượng như trình bày ở trên cho Công ty D1.e.m.a.x quản lý và sử dụng.

Đối với yêu cầu của Công ty D1.e.m.a.x về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa đất 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty D1.e.m.a.x đối với

diện tích đất 6.384m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5.

Các ông, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, các ông, bà không có ý kiến gì.

Đối với việc bà Võ Thị Như H khởi kiện Công ty D1.e.m.a.x, các ông, bà không ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Các ông, bà đồng ý việc chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà vợ chồng ông S1, bà T3 đã chuyển nhượng từ năm 2008 cho Công ty D1.e.m.a.x như kể trên cho tổ chức, cá nhân khác.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Lê D, là người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng, thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 (Nguyen Hieu M) làm đại diện đối với diện tích đất 6.348m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5 số công chứng 3833, quyển số 23/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2008; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 (Nguyen Hieu M) làm đại diện đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 1.791m^2 thuộc thửa 94, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998, số công chứng 3827, quyển số 23/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2008.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng nhận thấy các văn bản công chứng nêu trên do công chứng viên Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Tại thời điểm công chứng các bên đương sự đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng; tại thời công chứng, các bên giao kết hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự, tư cách pháp nhân phù hợp theo quy định của pháp luật; sự thỏa thuận của các bêm trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên Huỳnh Thị Bích Đ.

Đối với cả hai văn bản công chứng nêu trên ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 là bên chuyển nhượng cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 (Nguyen Hieu M) làm đại diện cam đoan những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại điều 01 của hợp đồng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Hai bên cam đoan việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Bá S, người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Như H, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng ý trả cho Công ty D1.e.m.a.x số tiền 50.951.925.000đ còn thiếu.

Bà Bùi Thị Thùy L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý chịu nhận án phí Dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn và án phí công nhận các hợp đồng giữa các bên.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất được với nhau cụ thể như sau: Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/01/2023 mà Công ty D1.e.m.a.x đã ký kết với bà Võ Thị Như H đối với diện tích đất 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5; diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích 684m^2 thuộc các thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ .

Đồng thời, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng

xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa đất 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 6.384m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa bà Võ Thị Như H và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x có xác lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/01/2023 và phụ lục hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 19/8/2022 đối với lô đất có diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998. Diện tích 5.422m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998. Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998. Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998. Diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được

Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008. Diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008, giá trị chuyển nhượng là 107.000.000.000đ (4.130.000đ/m^2), trong đó tiền cây xanh, tài sản và công trình trên đất là 24.000.000.000đ. Để thực hiện việc chuyển nhượng đất đã thỏa thuận bà H đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x số tiền 24.000.000.000đ tài sản trên đất (gồm cây xanh và công trình trên đất) và 8.200.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đất sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Do đó căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 19/8/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 10/01/2023 giữa bà Võ Thị Như H và Công ty D1.e.m.a.x thì giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 4.130.000đ/m^2, như vậy số tiền chuyển nhượng đất diện tích 14.321,6m^2 (trong đó có 466,7m^2 đất thuộc lộ giới) là 59.151.925.000đ, bà H đã thanh toán số tiền 24.000.000.000đ tiền cây xanh và công trình trên đất và 8.200.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó số tiền 50.951.925.000đ còn lại hai bên thỏa thuận sau này sẽ thanh toán đủ. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông S1, bà T3 và vợ chồng ông T1, bà T5 chưa hoàn tất thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x nên chưa tiến hành sang tên cho bà H. Do liên quan đến các thủ tục hành chính nên bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đã ký kết với bà H đối với các thửa đất số 83, 81, 94, 92, 93 tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng nói trên.

Đồng thời Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa đất 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 6.384m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5.

Do vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do hiện nay ông Nguyễn Minh H1 là người Việt Nam đang cư trú tại nước ngoài nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án; bà Trần Thanh T, người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Phạm Thị T3, ông Võ H2, bà Võ Thị Thu T4, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8, ông Huỳnh Văn H4 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Như H và yêu cầu độc lập của Công ty D1.e.m.a.x thì thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5. Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3; vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[3.2] Qua xem xét yêu cầu độc lập của Công ty D1.e.m.a.x đối với việc yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty

trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x và vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3; vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 thì thấy rằng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty D1.e.m.a.x do Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2008 đối với diện tích đất diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1, giá trị chuyển nhượng là 19.742.500.000đ. Quá trình giải quyết vụ án bà T3 thừa nhận ngày 18/6/2008 vợ chồng ông Võ S1, bà T3 và Công ty D1.e.m.a.x ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Minh H1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty D1.e.m.a.x đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền 19.742.500.000đ nói trên cho vợ chồng bà. Đồng thời vợ chồng bà đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho Công ty D1.e.m.a.x sử dụng từ đó cho đến nay. Hiện nay ông Võ S1 đã chết, bà và các con gồm anh Võ H2, chị Võ Thị Hoàng O, chị Võ Thị Thu T4 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói, gia đình bà không tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty D1.e.m.a.x do Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2008 đối với diện tích đất diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5, giá trị chuyển nhượng là 15.870.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T1, bà T5 thừa nhận ngày 24/11/2008 vợ chồng ông T1, bà T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty D1.e.m.a.x do ông Nguyễn Minh H1 là người đại diện theo pháp luật, vợ chồng ông T1, bà T5 đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng nói trên và đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay, hiện nay vợ chồng ông T1, bà T5 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ S1, bà T3; vợ chồng ông T1, bà T5 và Công ty D1.e.m.a.x đã hoàn tất, bên chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Đồng thời, theo văn bản trình bày của Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng thể hiện việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nói trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự, tư cách pháp nhân phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 đã được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên; khi chuyển nhượng hai bên đã tuân thủ hình thức của hợp đồng, được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi giao kết hợp đồng Công ty D1.e.m.a.x đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất để sử dụng, canh tác cho đến nay; các bên không phát sinh tranh chấp. Ngoài ra gia đình bà T3 đồng ý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ S1 sang cho người thứ ba theo quy định của pháp luật, gia đình bà không tranh chấp gì đối với toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho Công ty D1.e.m.a.x. Do đó căn cứ quy định tại các điểm a và b, tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/20204/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; cần công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x do Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2008 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Như H thì thấy rằng: Vào ngày 19/8/2022 giữa bà Võ Thị Thu H5 và Công ty D1.e.m.a.x có ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998. Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998. Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp

ngày 21/7/1998. Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998. Diện tích 3.742m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008. Diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008, với tổng giá trị chuyển nhượng là 107.000.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Thu H5 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất nông nghiệp thuộc các thửa số 95, tờ bản đồ E118II, diện tích 3.742m^2, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (đèo M) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008 và thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, diện tích 1.378m^2 tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Đ) do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008. Do đó cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H5 đối với yêu cầu này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H5 buộc Công ty D1.e.m.a.x thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty D1.e.m.a.x đã ký kết với bà H5 đối với các thửa đất sau: Diện tích 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5. Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998. Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998.

Xét thấy, như trên đã phân tích, toàn bộ diện tích đất nói trên có nguồn gốc là của vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn

Thị Minh T5 và đã chuyển nhượng cho Công ty D1.e.m.a.x theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích nói trên. Quá trình giải quyết vụ án Công ty D1.e.m.a.x đã có đơn yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và vợ chồng ông T1, bà T5 đối với toàn bộ diện tích đất này. Gia đình bà T3 và vợ chồng ông T1, bà T5 đồng ý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ S1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T5 sang cho người thứ ba theo quy định của pháp luật, gia đình bà T3 và vợ chồng ông T1, bà T5 không tranh chấp gì đối với toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông Võ S1, bà T3 và vợ chồng ông T1, bà T5 đã chuyển nhượng cho Công ty D1.e.m.a.x.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay giữa bà Võ Thị Thu H5 và Công ty D1.e.m.a.x thống nhất với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty D1.e.m.a.x đã ký kết với bà Võ Thị Như H đối với diện tích đất 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5. Diện tích 5.422m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998. Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998. Bà Võ Thị Như H đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x số tiền là 32.200.000.000đ (trong đó có 24.000.000.000đ tiền cây xanh và công trình trên đất, 8.200.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời bà H đã được Công ty D1.e.m.a.x bàn giao toàn bộ hiện trạng đất, khuôn viên cây xanh cảnh quan và các công trình, công trình phụ trên đất để quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án gia đình bà T3, ông Võ H2, chị Hoàng O, chị Thu T4 thống nhất việc chuyển tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ S1 và vợ chồng ông T1, bà T5 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên bà T5 trước đây đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty D1.e.m.a.x sang tên cho người khác theo quy định của pháp luật, gia đình bà T3, ông Võ H2, chị Hoàng O, chị Thu T4 và vợ chồng ông T1, bà T5 không tranh chấp gì đối với các diện tích đất nói trên.

Xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự. Tuy nhiên,

do toàn bộ diện tích đất nói trên đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ S1 và bà Nguyễn Thị Minh T5; chưa được đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D1.e.m.a.x. Do vậy cần ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đã ban hành bằng bản án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 23/01/2025 thì diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng đang sử dụng hiện nay là 14.321,6m^2 (trong đó có 466,7m^2 đất thuộc lộ giới) so với diện tích đất được cấp 14.245m^2, thiếu 1.118,3m^2; đương sự thống nhất với họa đồ này nên cần căn cứ vào số liệu thực tế đo vẽ để giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá hết 192.500.000đ, chi phí thẩm tra họa đồ và chi phí khai thác hồ sơ 1.643.000đ, tổng số tiền là 194.143.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên, xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Như H; chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty D1.e.m.a.x, để giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Võ Thị Như H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Công ty D1.e.m.a.x phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu H5 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đối với phần diện tích đất nông nghiệp thuộc các thửa số 95, tờ bản đồ E118II, diện tích 3.742m^2, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Đ) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604199 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008 và thửa đất số 96, 97 tờ bản đồ E118II, diện tích 1.378m^2 tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Đ) do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604198 ngày 21/7/1998, đăng ký sang tên Công ty D1.e.m.a.x ngày 10/10/2008. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Như H về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Phạm Thị T3, bà Võ Thị Thu T4, ông Võ H2; vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3827, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Võ S1, bà Phạm Thị T3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 5.422m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ S1; diện tích đất 684m^2 thuộc thửa đất 92, 93, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ .

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3833, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 24/11/2008 giữa vợ chồng ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Minh T5 và Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đối với diện tích đất 6.384m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như sau:

Thống nhất về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đã ký kết với bà Võ Thị Như H đối với diện tích đất 6.348m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604217 ngày 21/7/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T5. Diện tích 5.422m^2 thửa đất số 81, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604202 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 1.791m^2 thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ E118II tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604203 cấp ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ . Diện tích 684m^2 thuộc thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ E118II, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M604204 ngày 21/7/1998 mang tên ông Võ Sồ .

Công nhận hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký ngày 19/8/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/1/2023 mà Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x đã ký kết với bà Võ Thị Như H; bà Như H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên cùng với tài sản trên đất.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 23/01/2025 kèm theo).

4. Bà Võ Thị Như H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có tổng diện tích 13.854,9m^2 thuộc các thửa 83, 81, 94, 93 và thửa 92 tọa lạc tại đèo M, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật.

Tạm giao cho bà Võ Thị Như H quản lý, sử dụng 466,7m^2 đất thuộc lộ giới; khi Nhà nước có chủ trương thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

5. Buộc bà Võ Thị Như H phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn D1.e.m.a.x số tiền 50.951.925.000đ *(năm mươi tỷ chín trăm năm mươi mốt triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).*

6. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Như H tự nguyện chịu 194.143.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

7. Về án phí: Bà Võ Thị Như H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo B lại thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002884 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Công ty D1.e.m.a.x phải chịu 159.852.900đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà Công ty D1.e.m.a.x đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009674 ngày 11/4/2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Công ty D1.e.m.a.x còn phải nộp 159.252.900đ án phí Dân sự sơ thẩm.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

9. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng TTr, KTr & THA (01);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch