

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 284/2019/DS-PT

Ngày 12 - 7 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Sáng;

Ông Lê Thành Văn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2018/TLPT-DS
ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên
bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018
của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1152/2019/QĐ - PT ngày
03 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH P

Địa chỉ: Số 1 đường số 4, Khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh
Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thạch Kim Th, sinh năm 1972; địa
chỉ: Số 1, đường số 4, khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh Bình
Dương. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1945.

Địa chỉ: đường T1, tổ 6, khu phố 3, phường T2, quận Th, Thành phố Hồ
Chí Minh. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N

Địa chỉ: Đường số 2, Khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy T

Địa chỉ: Lầu 11, Tòa nhà M, 235 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn N – Phó Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Ph, chức vụ: Chủ tịch. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Quốc Kh, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: đường G, khu phố 2, phường T2, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng H

Địa chỉ: đường số 3, Cư xá L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc Kh: Luật sư Trương Trọng Ngh – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

5. Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B 4, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T3, xã T3, huyện Th1, thành phố Hà Nội.

7. Ông Ngô Thanh S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: B H, Germany.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B 4, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu dân cư thương mại S, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu dân cư thương mại S, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Ngô Quang H, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

11. Bà Ngô Thị Thùy M, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: Chợ P, xã A, huyện H, thành phố Hà Nội.

12. Cháu Ngô Huỳnh Nh, sinh năm 1997. (vắng mặt)

13. Cháu Ngô Huỳnh Y, sinh năm 2003.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Y: Bà Huỳnh Thị Mộng T.

Cùng địa chỉ: đường Đ, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

14. Bà Nguyễn Thị Mai O, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr 2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Châu Nhật Th, sinh năm 1973. (vắng mặt)

17. Bà Nguyễn Thanh Th1, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố Đ1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

18. Công ty TNHH P1, do bà Lê Thị S là người đại diện theo pháp luật.
(vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr1, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Tỉnh lộ 743, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, do ông Nguyễn Phú C, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

20. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã D.

Địa chỉ: Đường L1, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, do bà Nguyễn Thị Phương M; chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

- *Người kháng cáo*: Ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh, Công ty TNHH thương mại dịch vụ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/9/2017 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH P và người đại diện theo ủy quyền ông Thạch Kim Th trình bày:

Phần đất có diện tích 7.105m² (đo đạc thực tế là 7.249,6 m²) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ở khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V chuyển nhượng cho Công ty TNHH T (nay là Công ty P) vào năm 2004 với giá là 4.263.000.000 đồng. Diện tích đất này là một phần trong số 4,2 ha đất do Công ty T mua để làm dự án Khu dân cư L. Nhưng khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thì ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T chỉ đạo để cho bà Trần Thị H đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Ngày 07/04/2004, bà H được Ủy ban nhân dân huyện D (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878QSDD/CN.TĐH nhưng vì Bà H chỉ là người đứng tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty T giữ.

Ngày 20/12/2005, ông Ngô Quang Ch bị tai nạn giao thông chết. Sau khi ông Ch chết, bà H làm đơn trình báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại. Ngày 01/9/2008, bà H được Ủy ban nhân dân huyện D (cũ) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756. Sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1. Ngày 10/10/2008, ông Th, bà Th1 được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cập nhật biến động. Sau đó ông Th, bà Th1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc Kh. Ngày 16/6/2009, ông Kh được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cập nhật biến động. Sau đó ông Kh chuyển nhượng cho Công ty TNHH dịch vụ thương mại N (Công ty N) một phần đất có diện tích 2.064,6m². Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00210 ngày 28/4/2010 với diện tích 2.064,6m².

Việc bà H làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và những giao dịch chuyển nhượng diện tích đất này tiếp sau đó Công ty P hoàn toàn không biết. Ngày 17/3/2011, Công ty N tiến hành san lấp mặt bằng và chuẩn bị xây dựng công trình trên đất, Công ty P biết và đã ngăn cản thì ông Kh cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của ông Th. Từ thời điểm đó Công ty P đã có nhiều đơn tố cáo bà H đến cơ quan công an và chính quyền địa phương nhờ can thiệp. Nhưng Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân huyện D trả lời là đất ông Kh và Công ty N đã được cấp giấy chứng nhận, nên không có cơ sở ngăn chặn.

Công ty P khẳng định diện tích đất 7.105m² do bà Trần Thị H đứng tên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty P. Vì vậy, Công ty P khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần diện tích 7.105m² nêu trên; yêu cầu Tòa án tuyên bố các

giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông Th, bà Th1, giữa ông Th, bà Th1 với ông Kh, giữa ông Kh và Công ty N là vô hiệu; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H (điều chỉnh biến động sang tên ông Kh) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty N ngày 28/4/2010; Công ty P tự nguyện hỗ trợ Công ty N toàn bộ trị giá tài sản gắn liền với đất theo giá Hội đồng định giá đã định và tự nguyện hỗ trợ ông Kh số tiền 3.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà và ông Ngô Quang Ch là bạn già, chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Diện tích đất Công ty P yêu cầu bà trả lại có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng của người khác, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ tên, giá chuyển nhượng bao nhiêu bà không nhớ, chỉ nhớ trước khi ký hợp đồng thì ông Ngô Quang Ch đã chỉ đạo nhân viên Công ty T chặt một số cây tràm trên đất nên phải bồi thường cho chủ đất 20 triệu đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Sau đó ông Ch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để góp vốn vào Doanh nghiệp tư nhân L do ông Nguyễn Quốc H làm chủ để thực hiện dự án Khu dân cư L trên diện tích 4,2 ha. Dự án Khu dân cư L chưa triển khai thì ông Ch bị tai nạn giao thông và qua đời vào ngày 20/12/2005. Từ đó, bà không được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất do bà đứng tên trên Giấy chứng nhận là tài sản riêng của bà, nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P. Bà không nhận khoản tiền nào từ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà Th1 nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 thống nhất trình bày: Ngày 23/9/2008, ông Châu Nhật Th nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H phần đất diện tích 7.105m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do Bà H đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 ngày 01/9/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà H được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày; giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng, nhưng đơn giá ghi trong hợp đồng là 400.000 đồng/m², tổng giá trị thửa đất là 2.842.000.000 đồng, thấp hơn giá thực tế. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Quốc Kh với giá 5.800.000.000 đồng. Ông bà chịu tiền môi giới và dịch vụ làm giấy tờ sang tên hết 200.000.000 đồng. Việc ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà H và chuyển nhượng lại cho ông Kh là hợp pháp. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc Kh trình bày:

Ngày 06/6/2009, vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Kh quyền sử dụng phần đất diện tích 7.105m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương mà ông Th đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H. Hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Kh đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuế và đã đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 16/6/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D.

Ngày 08/3/2010, ông Kh ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty N một phần đất có diện tích 2.064,6m² trong tổng số 7.105m², tách thửa mới là 1189, tờ bản đồ 08 (Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương lập ngày 13/2/2010). Hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng nhận. Công ty N đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00210 ngày 28/4/2010. Diện tích đất còn lại của ông Kh là 5.050,4m² và ông Kh đã đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 26/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Việc ông Kh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Th, bà Th1 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Kh đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời ông Kh có yêu cầu độc lập là: Đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Kh đối với phần diện tích đất còn lại của thửa số 131, tờ bản đồ số 08 nêu trên. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Kh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 08/3/2010, Công ty N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Kh theo Hợp đồng số 918, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng cùng ngày. Vì vậy, Công ty N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty N có yêu cầu độc lập là: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và Công ty N là hợp pháp. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì Công ty N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh T, đồng thời ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thanh S trình bày: Diện tích đất 7.105m² công ty P đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T, đồng thời là cha đẻ của ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn U với đơn giá 600.000 đồng/m². Việc nhận chuyển nhượng ông Ch giao cho ông, khi đó là Phó Giám đốc Công ty T trực tiếp đảm nhiệm và giao dịch với bà Nguyễn Thị L (là con của vợ chồng ông U, được vợ chồng ông U ủy quyền đại diện). Sau khi đạt được thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Ch chỉ đạo để bà Trần Thị H đứng tên hợp đồng. Vì vậy, trong hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T thì bà H ký tên bên nhận chuyển nhượng.

Sau khi bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ch tiếp tục chỉ đạo bà H lập giấy ủy quyền diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc H, Chủ Doanh nghiệp L để làm dự án khu dân cư L tổng diện tích 42.486m², trong đó ông Nguyễn Quốc H đứng tên 16.652m², bà Trần Thị H đứng tên 7.105m² và bà Nguyễn Thị H đứng tên 18.729m². Tuy nhiên, việc bàn giao chưa xong thì ông Ch bị tai nạn giao thông chết ngày 20/12/2005. Lợi dụng tình hình đó, bà H đã làm đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại để rồi sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã tự ý chuyển nhượng cho ông Châu Nhật Th diện tích đất nêu trên. Ông khẳng định quyền sử dụng đất là của Công ty T, bà H chỉ là người đứng tên giùm. Công ty T đã thỏa thuận bàn giao cho Công ty P theo thỏa thuận chuyển nhượng dự án, nên thuộc quyền sử dụng của Công ty P. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Ngô Quang H, Ngô Thanh B, Ngô Thị Thùy M, Ngô Thị Kim L và Ngô Thị Thu H thống nhất trình bày: Toàn bộ diện tích đất dự án Khu dân cư L là của ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T (đồng thời là cha của các ông, bà) nhận chuyển nhượng của các hộ dân nhưng nhờ người khác đứng tên giùm, trong đó có bà Trần Thị H đứng tên 7.105m². Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Huỳnh Y (chưa thành niên, do bà Huỳnh Thị Mộng T là người đại diện theo pháp luật) trình bày: Bà T có hai người con chung với ông Ngô Quang Ch là cháu Ngô Huỳnh Nh và Ngô Huỳnh Y. Phần đất đang tranh chấp là do ông Ngô Quang Ch bỏ tiền ra mua. Về sau ông Ch tặng cho ai hay mua bán gì thì bà không rõ. Trường hợp Tòa án xét xử phần đất đang tranh chấp là của ông Ch thì đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của các con ông Ch là cháu Nh và cháu Y. Vì hai cháu cũng là người thừa kế của ông Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Huỳnh Nh: Thống nhất với ý kiến của bà Huỳnh Thị Mộng T.

Tại Công văn số 650A/CCQLĐĐ-KTD ngày 22/12/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:

Ngày 06/6/2009, ông Nguyễn Quốc Kh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 theo Hợp đồng công chứng số 3300, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Ngày 03/3/2010, ông Nguyễn Quốc Kh chuyển nhượng một phần diện tích là 2.064,6m² đất cho Công ty N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, công chứng số 918 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 03/3/2010, Công ty N có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 02/4/2010. Ngày 28/4/2010, Công ty N được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 với diện tích 2.064,6m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N là đúng theo Luật Đất đai năm 2003.

Tại Công văn số 2767/UBND-KT ngày 21/9/2015, Ủy ban nhân dân thị xã D có ý kiến như sau:

Bà Trần Thị H có đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Công an thị trấn D (cũ) xác nhận ngày 30/5/2008. Bà H lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phòng Tài nguyên, Môi trường huyện D ra thông báo về việc mất giấy chứng nhận, tổ chức niêm yết theo quy định. Kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân xã T có Công văn số 244/UBND-TNMT ngày 29/7/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Thông báo số 44/TB-VPĐKQSDĐ ngày 26/8/2008 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H. Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 29/8/2008 về việc hủy giấy chứng nhận bị mất để cấp giấy chứng nhận mới cho bà H và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 ngày 01/9/2008. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày: Diện tích đất do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng tọa lạc tại công Khu công nghiệp T B, thuộc địa bàn xã T. Tại thời điểm Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, Ủy ban nhân dân xã T xác định đất không có tranh chấp và việc chuyển nhượng là giữa cá nhân với cá nhân nên đã chứng thực hợp đồng (số chứng thực 1177 ngày 23/9/2008); việc chứng thực thời điểm đó là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương, do ông Nguyễn Phú C Trưởng phòng làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 với ông Nguyễn Quốc Kh (Hợp đồng số 3300, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh với Công ty N (Hợp đồng số 918, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2010). Các hợp đồng nêu trên được công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp liên quan đến hai hợp đồng này, Phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Xác định diện tích đất 7.105 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 ngày 07/4/2004 (đo thực tế 7.249,6 m²) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường T, thị xã D), tỉnh Bình Dương thuộc quyền hợp pháp của Công ty P.

1.2. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N cùng có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty P diện tích đất 7.249,6 m² ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này.

1.3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Châu Nhật Th do Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân phường T) chứng thực số 1177 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/9/2008 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/6/2009 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích 2.064,6 m² là diện tích ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh về yêu cầu:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/6/2009 là hợp pháp.

3.2. Xác định toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.185 m² (sau khi trừ 2.064,6 m² ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty N) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quốc Kh.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/3/2010 có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể như sau:

5.1. Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Châu Nhật Th số tiền 2.842.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.2. Buộc ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 5.800.000.000 đồng.

5.3. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh trả lại cho Công ty N số tiền 150.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng.

6. Công ty P thanh toán số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng cho Công ty N (từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất), số tiền 694.015.432 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty P như sau:

7.1. Bồi hoàn cho ông Nguyễn Quốc Kh toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất gồm phần tường rào gạch bloc, nhà bảo vệ và khung móng bê-tông cốt thép do ông Kh xây dựng trên thửa đất tranh chấp (ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này).

7.2. Hỗ trợ ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N số tiền 2.000.000.000 đồng.

7.3. Hỗ trợ ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 số tiền 1.000.000.000 đồng.

8. Sau khi thanh toán xong các khoản tiền bồi hoàn giá trị tài sản gắn liền với đất ghi tại mục 7.1 của phần Quyết định này, Công ty P được sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09756 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H.

10. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00210 ngày 28/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty N.

11. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị H để điều chỉnh sang tên người sử dụng là Công ty P, đồng thời điều chỉnh về diện tích phù hợp với diện tích đo thực tế là 7.249,6 m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định, án phí và thông báo cho các đương sự về quyền kháng cáo.

Ngày 15/01/2018, ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P.

Ngày 15/01/2018, ông Nguyễn Quốc Kh có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, đồng thời công nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh gồm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và ông Châu Nhật Th và xác định quyền sử dụng đất của

ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM827517 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 diện tích là 5.050,4m², đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 26/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và diện tích đất tăng thêm là 144,6m² theo bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 08/8/2017.

Ngày 15/01/2018, Công ty N có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N, đã được Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 08/3/2010 và Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 179039 ngày 28/4/2010.

Tại Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời chưa thu thập đầy đủ chứng cứ có liên quan đến vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư Trương Trọng Ngh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N trình bày: Không có bằng chứng chứng minh nguồn tiền không nằm trong sổ sách kế toán; việc Công ty T nhờ bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ; mối quan hệ giữa Công ty N và bà H là một quan hệ tranh chấp khác; hợp đồng chuyển nhượng dù có vô hiệu nhưng những người như ông Th, bà Th1, ông Kh, Công ty N là người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông Kh và Công ty N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh bổ sung thêm: Không có tài liệu gì chứng minh Công ty P đã thanh toán tiền cho bà V, ông U. Việc bà H được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được pháp luật thừa nhận, do vậy việc chuyển nhượng của bà H ngay tình, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và những người sau này đều ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh và Công ty N.

Đại diện Công ty P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của ông Kh, Công ty N, ông Th và bà Th1 do bà H có hành vi lừa dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh và đơn kháng cáo của Công ty N hợp lệ về hình thức và được làm trong thời hạn luật định; Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng được ban hành trong thời hạn luật định, nên những kháng cáo và kháng nghị này là cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh và đơn kháng cáo của Công ty N đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P thì thấy:

Công ty P khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H trả lại quyền sử dụng 7.105m² đất (đo đạc thực tế là 7.249,6m²) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ở khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P, cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng của người khác, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ tên, giá chuyển nhượng bao nhiêu, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản riêng của bà. Tuy nhiên, lời trình bày của bà H mâu thuẫn với các chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, thể hiện dưới đây:

- Tại “Biên bản lấy lời khai” ngày 24/11/2017, ông Ngô Thanh T, Phó Giám đốc Công ty T khẳng định Công ty T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V (do bà Nguyễn Thị L là con của ông U, bà V và được ông U, bà V ủy quyền giao dịch); ông T là người thương lượng thỏa thuận giá cả là 600.000 đồng/m², tổng diện tích 7.105m², thành tiền 4.263.000.000 đồng; bà L nhận tiền làm nhiều đợt tại văn phòng Công ty T.

- Ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V có lời khai xác định ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông Ngô Thanh T ở Công ty T, không chuyển nhượng đất cho ai khác.

- Bà Nguyễn Thị L cũng có lời khai xác định bà được cha mẹ ủy quyền trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất cho Công ty T, cụ thể: Năm 2004 khi mở đường vào khu Công nghiệp thì người của Công ty T đã chặt một số cây tràm trên đất của gia đình bà. Gia đình bà phản ứng thì ông Ngô Thanh T đại diện cho Công ty T thương lượng và bồi thường cho gia đình bà 20.000.000 đồng. Ông T có nói khi nào gia đình bà bán đất thì bán cho Công ty T. Vì vậy, khi cha mẹ bà có ý bán đất để chia tiền cho các con thì bà có báo cho ông T biết. Bà và ông T trực tiếp thương lượng việc mua bán đất. Diện tích bán theo sổ đỏ là 7.105m², giá 600.000 đồng/m². Ông T nói là mua đất cho Công ty T, nhưng khi lên Ủy ban nhân dân xã T ký hợp đồng chuyển nhượng thì thấy bà H đứng tên hợp đồng. Bà có thắc mắc thì ông T nói là Công ty T mua đất nhưng để bà H đứng tên giùm và đề nghị bà đến trụ sở Công ty T để nhận tiền. Bà chỉ gặp mặt bà H

duy nhất lần đó. Thực tế Công ty T là người thanh toán tiền mua đất và trả làm nhiều đợt. Lần cuối cùng bà nhận rất nhiều tiền, sợ đi đường không an toàn nên ông T đưa bà mang tiền về bằng xe hơi. Ngoài giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T thì bà không giao dịch với ai.

- Phiếu chi ngày 25/9/2004, Công ty T thanh toán cho bà Nguyễn Thị L 1.400.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất theo “số số 5878 ngày 07/4/2004, diện tích 7.105m²”. Bà L thừa nhận phiếu chi này là đúng.

- Bản cam kết về thanh toán tiền chuyển nhượng đất ngày 26/8/2004, mặt sau có chữ viết của bà L xác nhận vào ngày 01/11/2004 bà L đã nhận đủ số tiền 4.263.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền Công ty T hỗ trợ cây trồng trên đất.

- Tại “Bản tự khai” ngày 11/9/2008 (trong hồ sơ vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Ôn Thanh H với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), bà H thừa nhận có đứng tên một phần đất có diện tích 7.105 m² trong số 4,2 ha đất do ông Ngô Quang Ch nhận chuyển nhượng để làm dự án Khu dân cư L.

- Tại “Giấy ủy quyền” ngày 31/12/2004, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T3, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi Bà H cư trú), bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc H sử dụng phần đất 7.105m² để thực hiện dự án Khu dân cư L. Tại “Biên bản làm việc” ngày 22/11/2017, bà H thừa nhận bà làm giấy ủy quyền nêu trên theo chủ trương của ông Ch.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDĐ/CNTĐH ngày 07/4/2004 do bà Trần Thị H đứng tên hiện nay Công ty P vẫn đang giữ.

Những chứng cứ nêu trên còn phù hợp với lời khai xác nhận của nhiều người làm chứng khác như ông Dương Ngọc Kh (trú tại: khu phố Đ2, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương), ông Đào Nhật L (trú tại: quốc lộ 13, khu phố 4, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Nguyễn Văn Vi Ph (trú tại: Khu phố T A, phường Đ3, thị xã D, tỉnh Bình Dương), ông Phạm Hồng T (trú tại khu phố T A, phường Đ3, thị xã D, tỉnh Bình Dương).

Bà H cho rằng nguồn gốc đất này do bà nhận chuyển nhượng của người khác, khi còn sống ông Ch đã viết giấy tay xác nhận đất này là tài sản riêng của bà, nhưng bà H không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, cũng như để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có đủ cơ sở xác định: Vào thì điểm năm 2004, Công Ty T do ông Ngô Quang Ch là Chủ tịch Hội đồng thành viên, bà Nguyễn Thị Mai O là Giám đốc điều hành có chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư L tại vị trí công Khu công nghiệp T B nên đã nhận chuyển nhượng tổng diện tích 42.486m² đất, trong đó có diện tích 7.105m² nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn U. Ông Ch giao cho ông Ngô Thanh T là Phó giám đốc Công ty T trực tiếp thương lượng, giao dịch với bà L (được vợ chồng ông U ủy quyền), sau đó để bà H (chung sống như vợ chồng với ông Ch) đứng tên hợp đồng với tư

cách là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Rồi ông Ch tiếp tục chỉ đạo bà H làm thủ tục ủy quyền giao đất cho ông Nguyễn Quốc H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân L để thực hiện dự án Khu dân cư L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp diện tích theo giấy chứng nhận là 7.105m² (đo đạc thực tế là 7.249,6m²) là do Công ty T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V; bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên hợp đồng, sau đó đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho Công ty T là có căn cứ.

Bà Trần Thị H không phải chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên, nhưng đã lợi dụng sự việc ông Ngô Quang Ch chết đột ngột do tai nạn giao thông và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDD/CNTĐH ngày 07/4/2004 do Công ty P cầm giữ, để làm đơn báo mất và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Nhật Th. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Th bị vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng này là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H không kháng cáo, chứng tỏ bà H đã chấp nhận với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông Th, bà Th1, kháng cáo của ông Kh và kháng cáo của Công ty N đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Do bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, cũng không được Công ty T ủy quyền, nhưng bà H đã gian dối xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để sau đó làm cho ông Châu Nhật Th làm tưởng là bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng mà giao kết hợp đồng, nên giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Th bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (người chuyển nhượng tài sản không có quyền chuyển nhượng) và do lừa dối theo quy định tại Điều 128 và Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Kh (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Th, bà Th1) và Công ty N (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh) đều là “người thứ ba” nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Tuy nhiên, cơ sở để xác lập quyền sử dụng đất của ông Kh cũng như của Công ty N là bắt nguồn từ giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với ông Kh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh với Công ty N cũng bị vô hiệu do quyền lợi của “người thứ ba ngay tình” không thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ nên người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và vợ chồng ông Châu Nhật Th được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 1177 quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2008, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th và ông Nguyễn Quốc Kh do Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền 01/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyển 01/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Diện tích đất các bên đương sự có tranh chấp trong vụ án này đã đủ cơ sở xác định là do Công ty T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông U, bà V. Công ty T chuyển giao quyền sử dụng đất và toàn bộ dự án Khu công nghiệp T B và dự án Khu dân cư L cho Công ty P theo Biên bản bàn giao ngày 02/8/2005. Do đó, quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là của Công ty P.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H là do bà H khai gian dối về lý do xin cấp lại, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (đã cập nhật đăng ký biến động từ bà Trần Thị H sang ông Châu Nhật Th và từ ông Châu Nhật Th sang ông Nguyễn Quốc Kh) là có căn cứ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDĐ/CN.TĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Nhưng qua các chứng cứ đã thu thập thì đủ cơ sở xác định chủ sử dụng đất hợp pháp là Công ty P; bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên dùm cho Công ty P, đồng thời do có sự chênh lệch về diện tích so với thực tế đo đạc (144,6m²) nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương thu hồi để điều chỉnh lại tên người sử dụng đất là Công ty P và điều chỉnh diện tích đất phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là đúng với hiện thực khách quan.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/4/2010 cho Công ty N trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp và có hiệu lực pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và Công ty N bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm không hủy mà kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi là có căn cứ.

[6] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thấy rằng:

[6.1] Về việc không đưa bà Nguyễn Thị Tường G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là một pháp nhân (Công ty P) với bị đơn là cá nhân (bà Trần Thị H), đồng thời nguyên đơn còn có các yêu cầu là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Quốc Kh có yêu cầu độc lập là đề nghị công nhận phần diện tích đất còn lại sau khi ông chuyển nhượng một phần diện tích

đất cho Công ty N là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án. Trong nội bộ Công ty P cũng không có tranh chấp giữa Công ty với thành viên của Công ty. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 (ngày 28/12/2005) thì 3 thành viên góp vốn Công ty T là ông Ngô Quang Ch, bà Ngô Kim H và bà Hứa Thị P, bà G không còn là thành viên của Hội đồng thành viên Công ty T. Ngày 28/9/2006, Công ty T chính thức đổi tên thành Công ty P. Như vậy, bà G không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến các quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà G vào tham gia tố tụng là đúng. Cho đến thời điểm này, bà G cũng không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

[6.2] Về việc giải quyết nội dung vụ án: Những phân nhận định ở trên đã chứng minh bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho Công ty T; việc bà H thực hiện những thủ tục như lập giấy ủy quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H hay ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty P1 chỉ là những thủ tục nhằm để Công ty T thực hiện dự án Khu dân cư L. Bà H không phải là chủ sử dụng diện tích đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án này. Cũng cần nhắc lại đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là vụ án về tranh chấp chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty T. Các bên liên quan đến Biên bản bàn giao ngày 02/8/2005 trong quá trình giải quyết vụ án đều không có ý kiến tranh chấp về những nội dung đã ghi nhận trong biên bản bàn giao.

Như vậy, những nội dung nêu trong kháng nghị là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh, kháng cáo của Công ty N;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 137, khoản 2 Điều 138 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 48 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 (Điều khoản chuyên tiếp); Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Xác định diện tích đất 7.105m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 ngày 07/4/2004 (diện tích đo đạc thực tế 7.249,6m²) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường T, thị xã D) tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH P.

1.2. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N cùng có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Công ty TNHH P diện tích đất 7.249,6m² ghi tại mục 1.1 của phần quyết định này

(Có bản vẽ kèm theo gồm các phần ký hiệu A, A1, B1, B2, B3, B4)

1.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Châu Nhật Th do Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) chứng thực số 1177 quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/9/2008 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền 01 TP/CC-STC/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích đất 2.064,6m² là diện tích đất ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh về việc yêu cầu:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh (Hợp

đồng Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009) là hợp pháp.

3.2. Xác định toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.185m² (sau khi đã trừ 2.064,6m² ông Kh đã chuyên nhượng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ghi tại mục 1.1 của phần quyết định này.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyển 01 TP/CC-STC/HĐGD ngày 08/3/2010 có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể như sau:

5.1. Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Châu Nhật Th số tiền 2.842.000.000 (hai tỷ tám trăm bốn mươi hai triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.2. Buộc ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 5.800.000.000 đồng (năm tỷ tám trăm triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

5.3. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, dịch vụ N 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng.

6. Buộc Công ty TNHH P thanh toán số tiền thuê chuyển mục đích sử dụng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N (từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất), số tiền là 694.015.432 đồng (sáu trăm chín mươi bốn nghìn không trăm mười lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH P như sau:

7.1. Bồi hoàn cho ông Nguyễn Quốc Kh toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất gồm phần tường rào gạch Block, nhà bảo vệ và khung móng bê tông cốt thép do ông Kh xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp (ghi tại mục 1.1 của quyết định này), số tiền 632.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi hai triệu đồng).

7.2. Hỗ trợ cho ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng);

7.3. Hỗ trợ cho ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

8. Sau khi thanh toán xong các khoản tiền bồi hoàn giá trị tài sản gắn liền với đất ghi tại mục 7.1 của phần quyết định này, Công ty TNHH P được sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không Th toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì

hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H.

10. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 ngày 28/4/2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N.

11. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận số 5878 QSDĐ/CNTĐH ngày 07/4/2004 cấp cho bà Trần Thị H để điều chỉnh, sang tên người sử dụng đất là Công ty TNHH P, đồng thời điều chỉnh về diện tích phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là 7.249,6m².

12. Chi phí đo đạc, định giá và thẩm định giá tài sản tranh chấp:

12.1. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH P chịu số tiền là 11.500.000 đồng.

12.2. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Số tiền là 20.360.000 đồng

- Công ty TNHH P chịu 50% tương ứng với số tiền là 10.180.000 đồng. Công ty TNHH P phải nộp số tiền này để hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh đã nộp tạm ứng.

- Ông Nguyễn Quốc Kh chịu 50% tương ứng số tiền là 10.180.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

13. Chi phí ủy thác tư pháp: Số tiền là 5.800.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh T chịu số tiền này (đã quyết toán xong).

14. Án phí dân sự sơ thẩm:

14.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Bị đơn bà Trần Thị H phải chịu số tiền 129.748.800 đồng theo vụ án dân sự có giá ngạch và 600.000 đồng theo vụ án dân sự không có giá ngạch; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu là 130.348.000 đồng (một trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH P số tiền là 26.249.250 đồng theo Biên lai thu tiền số 04462 ngày 10/01/2014; số tiền 11.145.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010757 ngày 13/9/2017 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010785 ngày 03/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

14.2. Đối với yêu cầu độc lập:

- Ông Nguyễn Quốc Kh phải chịu số tiền 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 31.145.000 đồng còn thừa theo các Biên lai thu tiền số 04532 ngày 08/7/2014 và số 0010779 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010780 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

15. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010892 ngày 16/01/2018 (ông Th, bà Th1 nộp 600.000 đồng); biên lai số 0010890 ngày 15/01/2018 (Công ty N nộp 300.000 đồng; biên lai số 0010891 ngày 15/01/2018 (ông Kh nộp 300.000 đồng), cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Các đương sự đã thực hiện xong.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ĐS (22);
- Lưu VP(3), HS(2). 32b. MSL38.

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

Trần Thị Thu Thủy