

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 712/2024/DS-ST

Ngày: 12/9/2024

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trương Văn Dừa

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Nguyễn Ngọc Phương

2. Bà Trần Thị Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Quách Minh Tuyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 705/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ)

Địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lưu Nguyễn Huy H, sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Nguyễn Thị Hồng V là luật sư Văn phòng L và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

**Bị đơn:**

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1968;

Ông Trương Văn Hoài P1, sinh năm: 1990;

Cùng địa chỉ: 1 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Huy S, sinh năm: 1983;

Ông Phan Phương B, sinh năm: 1985;

Bà Phan Thị Bích T, sinh năm: 1987;

Ông **Phan Văn H1**, sinh năm: 1968;

Bà **Nguyễn Thị P2**, sinh năm: 1965;

Cùng địa chỉ: C tổ A, ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: 3 B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của: Bà Nguyễn Thị P, ông Trương Văn Hoài P1, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị H2 có **Ông Bùi Đức T1**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: D C, N, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông **Nguyễn Văn H3**, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: G đường số A, tổ I, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. **UBND xã P, huyện B.**

Đại diện theo ủy quyền có bà Nguyễn Thị Kiều O, theo Văn bản cử người tham gia tố tụng số: 21987/UBND ngày 20/8/2024 của Chủ tịch UBND xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Đại diện nguyên đơn – Ông Lưu Nguyễn Huy H trình bày:** Trước đây, ông Nguyễn Văn D là chủ sử dụng đối với phần diện tích đất nông nghiệp 3.141 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, số vào sổ 016QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 25/01/1992.

Ngày 25/10/2007, Công ty Cổ phần Đ1 (nay là Công ty TNHH MTV Đ) ("Công ty") và ông Nguyễn Văn D có ký Biên bản thỏa thuận số 143/BBTT/KDCPP2/2007. theo đó Hộ gia đình ông D ("Hộ ông D") chuyển nhượng cho Công ty phần diện tích đất nông nghiệp 3.141 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B ("Khu đất") theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, số vào sổ 016QSDĐ cấp ngày 25/01/1992 ("Giấy Chứng Nhận") với giá trị chuyển nhượng là 785.250.000 đồng; Công ty hoán đổi cho ông Nguyễn Văn D 01 nền đất AF26, diện tích 227,5 m<sup>2</sup> tại Khu Đ, xã P với đơn giá chuyển nhượng là 4.331.275 đồng/m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Văn D chỉ định Công ty chuyển nhượng và giao nền AF26 cho ông Nguyễn Văn H3.

Thực hiện theo Biên Bản Thỏa Thuận trên, ngày 29/10/2007, Công ty đã ký nhận chuyển nhượng Khu đất trên từ ông Nguyễn Văn D và các thành viên còn lại trong gia đình: Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị P2, Phan Huy S, Phan Phương B, Phan Thị Bích T, Phan Văn H1, Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/10/2007.

Công ty đã hoàn tất thanh toán giá trị chuyển nhượng Khu đất trên cho Hộ ông D là 785.250.000 đồng theo Phiếu chi tiền số PC 2456 ngày 05/11/2007

(đính kèm) và Hộ ông D cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích Khu đất cho Công ty để quản lý, sử dụng từ 2007 đến nay theo Biên bản giao nhận đất tháng 10/2007. Công ty là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích Khu đất từ đó đến nay mà không có tranh chấp nào.

Về việc hoán đổi nền đất ở, theo chỉ định của ông Nguyễn Văn D về việc giao nền cho ông Nguyễn Văn H3, ngày 07/11/2007, Công ty đã ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 515ĐC/P/HĐ.TTCNQSDĐ/KĐC/P/AF26.2007 với ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn H3 đã thanh toán tiền cho Công ty và nhận nền đất theo Hợp đồng.

Như vậy, toàn bộ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất trên giữa Công ty và ông Nguyễn Văn D theo Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, tuy nhiên Công ty vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với Khu đất do bản chính Giấy chứng nhận Hộ ông D còn đang giữ. Công ty đã nhận chuyển nhượng hợp pháp Khu đất từ toàn bộ các thành viên trong Hộ ông D, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, đã hoàn tất thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất và thực tế quản lý, sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Suốt quá trình Công ty quản lý sử dụng Khu đất thì phía Hộ ông D cũng không có bất kỳ hành vi khiếu nại tranh chấp nào và cũng không quản lý, sử dụng Khu đất.

Tại văn bản số 393/UBND của Ủy ban nhân dân xã P ngày 30/3/2022 cũng thể hiện rõ: Khu đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD ngày 29/10/2007; Tình trạng tranh chấp, khiếu nại: không; Hiện trạng tranh chấp, khiếu nại: không. Như vậy, Hộ ông D đã không có bất kỳ tranh chấp khiếu nại nào với Khu đất và cũng không can thiệp, sử dụng Khu đất trên từ trước tới nay.

Gần đây, chỉ khi Ủy ban nhân dân xã P có 03 thư mời Hộ ông D lên nộp bản chính Giấy chứng nhận cho Công ty để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định thì Công ty mới biết ông Nguyễn Văn D đã chết và các thành viên còn lại trong Hộ ông D có ý kiến phản đối. Theo đó, thư mời ngày 24/2/2022 và ngày 16/3/2022 thì gia đình ông D không đến; thư mời ngày 24/3/2022 thì gia đình ông D có bà Nguyễn Thị Phương D1 và có ý kiến "...gia đình tôi không có mua bán, chuyển nhượng gì với Công ty Cổ phần Đ1 liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019 nêu trên.

Đồng thời, các con của ông Nguyễn Văn D đã tự ý thực hiện kê khai di sản thừa kế đối với Khu đất đã chuyển nhượng cho Công ty theo Văn bản khai nhận di sản có số công chứng 010503, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 12/10/2023. Nay, bà Nguyễn Thị P - con ông Nguyễn Văn D lại đang tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cập nhật kê khai di sản thừa kế và cấp đổi Giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân xã P.

Việc gia đình ông Nguyễn Văn D (bà Nguyễn Thị P - đại diện) cố tình không bàn giao Giấy chứng nhận cho Công ty nhằm mục đích thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế, xin cấp đổi Giấy Chứng Nhận và bán giấy tay Khu đất nêu trên cho các cá nhân khác là hành vi vi phạm pháp luật, có dấu hiệu chuyển

dịch tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ.

Từ trình bày nêu trên, bằng văn bản này, Công ty kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xem xét, giải quyết như sau:

1/ Buộc Hộ ông D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/10/2007 với Công ty TNHH MTV Đ, bàn giao Bản chính Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 707019, số vào sổ 016QSDĐ ngày 25/01/1992 cho Công ty TNHH MTV Đ và buộc Hộ ông D phải thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên đối với phần diện tích đất nông nghiệp 3.141m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, số vào sổ 016QSDĐ ngày 25/01/1992 cho Công ty TNHH MTV Đ theo quy định của pháp luật.

2/ Công ty TNHH MTV Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất nông nghiệp 3.141m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, số vào sổ 016QSDĐ ngày 25/01/1992 cho Công ty theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà P, thì đại diện nguyên đơn không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có bổ sung yêu cầu nào khác.

**Đại diện bị đơn – Ông Bùi Đức T1 trình bày:** Như đã trình bày thì tại thời điểm chứng thực Hợp đồng ngày 29/10/2007 thì ông Nguyễn Văn D đang bệnh: nằm một chỗ không đi lại được và mất ngày 04/01/2008 sau đó khoảng 2 tháng. Trong suốt năm 2007. Ông Nguyễn Văn D không thể đi lại. bàn thảo hay ký kết bất kỳ loại giấy tờ nào.

Thậm chí, tiền lương hưu hàng tháng nhận lãnh ở Ủy ban Xã cũng không đi lãnh được mà do bà Nguyễn Thị P ký nhận thay. Bà Nguyễn Thị P có xin Ủy ban Xã cho trích lục thông tin này nhưng Ủy ban Xã không còn lưu hồ sơ nhận lương hàng tháng của ông Nguyễn Văn D do bà Nguyễn Thị P ký nhận thay. Cho nên, việc ông Nguyễn Văn D đi lên Xã để làm hồ sơ ký chuyển nhượng đất là hoàn toàn không thể xảy ra.

Trước đó, môi giới có đưa cho bà Nguyễn Thị P và những người khác ký trước, chờ ông Nguyễn Văn D ở bệnh viện về thì mới ký và bàn giao sổ đỏ. Nhưng ông Nguyễn Văn D sau đó đã không đồng ý bán và cũng không chịu ký nên giao dịch này đã hủy bỏ kể từ đó. Gia đình bà Nguyễn Thị P không nhận tiền và dĩ nhiên cũng không bàn giao sổ đỏ. Thực tế, gia đình bà Nguyễn Thị P vẫn liên tục sử dụng thửa đất này để trồng lúa cho đến đợt dịch Covid năm 2021. Về Công ty CP Đ1:

Chuyển nhượng đất trồng lúa là chuyển nhượng có điều kiện cho cả hai bên: bên chuyên nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Như đã đề cập ở văn bản ý kiến ngày 14/03/2024 về việc nhận chuyển nhượng đất trồng lúa của Tổ chức kinh tế và việc yêu cầu phía Công ty cung cấp văn bản chấp thuận của UBND Thành phố H về việc cho phép sử dụng cơ chế tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân trong phạm vi dự án.

Tuy nhiên, theo thông tin chính thức trên website của Công ty K thì ngày 14/05/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố H mới có công văn số 2092/UBND-ĐTMT chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty CP Đ1 đầu tư xây dựng Khu Dân Cư P tại xã P, Huyện B.

Nghĩa là, tại thời điểm 2007 thì Công ty CP Đ1 sẽ chưa có văn bản chấp thuận cho việc thực hiện phương thức tự thỏa thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án P (nơi thửa đất lúa 712 tờ bản đồ số 5 tọa lạc) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

Do đó, hoàn toàn có căn cứ để cho rằng: Công ty CP Đ1 không được phép nhận chuyển nhượng đất trồng lúa tại thời điểm 2007.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng này đương nhiên vô hiệu do vi phạm điều cấm của Pháp Luật. Cụ thể là Khoản 2, Điều 103 - Nghị định 181/2004/NĐCP về Thi hành Luật đất đai 2003.

b/. Về nội dung "Hợp đồng chuyển nhượng" - Điều kiện chuyển nhượng:

- Có hơn 10 lỗi soạn thảo: sai chính tả, bôi xóa, chèn dòng...
- Sai nguồn gốc sử dụng đất
- Không ghi rõ thời hạn sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất là một trong các điều kiện bắt buộc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Căn cứ Luật đất đai 2003/QH11, Điều 106, Khoản 1, Mục d)

Do đó, có thể xác định rằng thửa đất 712 này chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng do thiếu thông tin cụ thể về thời hạn sử dụng đất.

c/. Về hình thức - chứng thực " Hợp đồng chuyển nhượng"

- Không có chữ ký của người thực hiện chứng thực ở 3 trang nội dung hợp đồng (trang đầu tiên thậm chí không có đánh số trang)

- Hợp đồng được chứng thực sử dụng điểm chỉ thay thế chữ ký mà không có người làm chứng.

Ông Nguyễn Văn D là người biết chữ và có thể ký tên được.

Hơn nữa, cũng có quy định rõ trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải có người làm chứng khi thực hiện chứng thực. (Căn cứ Nghị Định 75/2000/NĐ-C2, Chứng T2 - Điều 8, Khoản 1)

Do thời gian này ông D không hề đi lại được và cũng không ra khỏi nhà để làm gì nên Tôi đã yêu cầu Ủy ban Xã cho trích lục bộ hồ sơ chứng thực hợp

đồng ngày 29/10/2007 để xác định ai là người đã lấy dấu tay yêu cầu thực hiện việc chứng thực hợp đồng.

Sau nhiều lần hẹn, cuối cùng thì sau thời gian 1 tháng thì Ủy Ban X cũng trả kết quả cho bà Nguyễn Thị P là không có bộ hồ sơ lưu này ngoài thông tin được cho là Sổ chứng thực có lưu thông tin chứng thực có dấu tay của Ông Nguyễn Văn D và chữ ký của các thành viên khác trong hộ gia đình và không có chữ ký của người đại diện Công ty.

Tuy nhiên, Gia đình bà Nguyễn Thị P cho rằng đây không phải là nội dung của S1 Chứng thực mà chỉ là sổ ghi chú cá nhân mà thôi.

Theo hướng dẫn của Bộ Tư Pháp thì S2 chứng thực - Hợp đồng. Giao dịch bao gồm các nội dung được đánh số theo từng cột như sau:

Số thứ tự/số chứng thực; Ngày, tháng, năm chứng thực; Họ tên, S2 giấy CMND/Hộ chiếu của người yêu cầu chứng thực; Tên hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực; Họ tên, chức danh người ký chứng thực; Lệ phí chứng thực; Ghi chú

Rõ ràng, nội dung mà Ủy ban xã cung cấp không phải là nội dung của Sổ chứng thực. Hơn nữa, ngày chứng thực trong nội dung này là ngày 23/10/2007 trong khi ngày ký chứng thực hợp đồng là ngày 29/10/2007.

Xét các chứng cứ, quan điểm nêu trên, Gia đình bà Nguyễn Thị P đề nghị cụ thể như sau:

Đề Nghị 1:

Đề nghị Quý Tòa xem xét và tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng này do không đủ các điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của các bên chủ thể đồng thời vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng.

2/. Về việc giao nhận tiền:

Như đã trình bày, Gia đình bà Nguyễn Thị P đã yêu cầu môi giới hủy giao dịch mua bán này do ông Nguyễn Văn D không đồng ý. Kể từ đó, bà Nguyễn Thị P vẫn giữ sổ đỏ và thực hiện chuyển nhượng có đăng ký thay đổi thông tin đăng bộ cho thửa 866 vào năm 2009 và một phần thửa 759 vào năm 2010.

Thửa 712 thì vẫn do gia đình bà Nguyễn Thị P quản lý và sử dụng liên tục để trồng lúa cho đến đợt dịch 2021. Kể từ đó, phía Công ty CP Đ1 đã không có bất cứ hành vi tranh chấp hay khởi kiện gì.

Bằng chứng giao nhận tiền mà Công ty đưa ra là phiếu chi tiền số PC2456 là không hợp lệ và cũng không hợp pháp vì các lý do sau:

Không có chữ ký của ông Nguyễn Văn D; Không rõ Họ tên và chữ ký của Người Lập Phiếu, Thủ quỹ; Không có chữ ký duyệt chi của Kế toán và Thủ trưởng đơn vị; Nội dung chi tiền là chi cho Hợp đồng 143 ngày 25/10/2007. Không liên quan đến Hợp đồng số 160 được chứng thực ngày 29/10/2007.

Ngoài ra, nếu xem xét kỹ thì có khả năng phiếu chi này là giả mạo vì định khoản không đúng. Tài khoản ghi nợ là tài khoản 6211 - là tài khoản dùng để

phản ánh chi phí nguyên liệu, vật liệu dùng để sản xuất sản phẩm, thực hiện dịch vụ. Điều này không phù hợp với nghiệp vụ kế toán nhận chuyển nhượng đất của doanh nghiệp kinh doanh, phát triển bất động sản.

Do vậy, gia đình bà Nguyễn Thị P có đề nghị cụ thể như sau:

Đề nghị 2: Đề nghị Q Toà án xem xét và tuyên bố không chấp nhận bằng chứng phiếu chi này do không hợp lệ.

Xét các dữ kiện:

1. Tổng diện tích đất ở được hoán đổi là  $3141 \text{ m}^2 \times 8\% = 251,28\text{m}^2$  (Tỉ lệ hoán đổi 8% theo quy định)

2. Diện tích đất nền (hoán đổi) AF.26 (Nền góc) là  $227,5 \text{ m}^2$  tương đương diện tích đất ruộng là  $2.843,7 \text{ m}^2$  (theo tỉ lệ 8%)

3. Tăng 30% diện tích đất ruộng:  $2.843,7 \text{ m}^2 \times 1.3 = 3.696,87 \text{ m}^2$

4. Phần chênh lệch đất ruộng thiếu:  $3.141 \text{ m}^2 - 3.696,87\text{m}^2 = 555.87\text{m}^2$

5. Phần chênh lệch diện tích bị thiếu so với diện tích đất nền quy hoạch:  $555,87 \text{ m}^2 \times 8\% = -44,47\text{m}^2$

6. Công ty bán lại với đơn giá là  $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2$

7. Ông Nguyễn Văn D phải nộp thêm cho Công ty số tiền là:  $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 44,47\text{m}^2 = 200.115.000\text{đ}$ .

Trên đây là các dữ kiện, số liệu tính toán để đưa ra kết quả ông D phải nộp thêm số tiền là  $200.115.000\text{đ}$  Cách tính này là SAI

Ở dữ kiện số (5) - phần diện tích bị thiếu là  $555,87\text{m}^2$  không thể dùng tỉ lệ hoán đổi 8% để cho ra kết quả phần diện tích bị thiếu là  $44.47\text{m}^2$ .

Do phần diện tích bị thiếu  $555,87\text{m}^2$  này đã chịu sự tác động của quy định tăng 30% áp dụng cho nền góc.

Cho nên, để quy ra diện tích bị thiếu thì không thể dùng tỉ lệ 8% áp dụng cho đất nền thông thường mà phải dùng tỉ lệ hoán đổi cho nền góc được xác định như sau:

1. Để hoán đổi  $227,5\text{m}^2$  thì phải có  $3.696,87\text{m}^2$  đất ruộng Nói cách khác:  $3.696,87\text{m}^2 \times \text{Tỉ lệ nền góc} = 227,5\text{m}^2$

Suy ra tỉ lệ nền góc =  $227,5\text{m}^2 : 3.696,87\text{m}^2 = 6,15\%$  Do vậy, các dữ kiện (5) và (7) ở trên phải thay đổi là:

1. Phần chênh lệch diện tích bị thiếu so với diện tích đất nền quy hoạch:  $555,87 \text{ m}^2 \times 6,15 \% = -34,19\text{m}^2$

2. Ông Nguyễn Văn D phải nộp thêm cho Công ty số tiền là:  $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 34,19\text{m}^2 = 153.855.000$  đồng.

Chênh lệch:  $200.115.000 - 153.855.000 = 46.260.000\text{đ}$

Các vấn đề đặt ra là:

Thứ nhất, về nội dung thì đây là thỏa thuận để Ông D có được 227,5m<sup>2</sup> lô nền góc AF.26 ở KDC Phong phú D đã hoàn thiện hạ tầng.

Để có được điều này thì ông D phải chuyển nhượng thửa đất 712 diện tích 3.141 m<sup>2</sup> cho Công ty và phải bù thêm số tiền là 200.115.000 đồng.

Vậy tại sao ông D không bù tiền để nhận lô đất AF.26 ngay lúc này nếu đã hoàn thiện hạ tầng rồi?

Thực tế, thửa đất 712 thuộc quy hoạch KDC Phong Phú 2 nằm cách dự án KDC P 4 vài trăm mét thôi và cho đến năm 2015 vẫn bỏ hoang và Ông D cũng không có nhu cầu về đất ở (Còn nhà ở thửa 759 và nhà ở thửa 866 chưa sử dụng hết)

Nếu quy định rõ giá đất nền AF.26 là 4.500.000đ/m<sup>2</sup>, G chuyển nhượng đất ruộng của ông D là 250.000.000 đ/m<sup>2</sup> thì tại sao lại phải dùng phương pháp tính chuyển đổi hệ số...phức tạp để làm gì? Có phù hợp và có thể hiểu được đối với những người nông dân ít học hay không?

Họ chắc chắn không thể hiểu nổi và kết quả cuối cùng là bị gian lận mất tiền do phương pháp tính phức tạp này. Cụ thể ở trường hợp này, ông D đã bị tính sai, gian lận số tiền 46.266.000đ.

Một thỏa thuận mang tính lừa dối, gian lận để chiếm đoạt tiền gây thiệt hại cho người ký là những người nông dân ít học thì có được xem là thỏa thuận hợp pháp hay không?

Thứ hai, chưa dừng lại ở đó vì phía Công ty cũng bị thiệt hại từ cách tính sai này do đơn giá đất từ 4.500.000đ/m<sup>2</sup> đã bị giảm còn 4.331.275đ/m<sup>2</sup>. Cụ thể số tiền mà Công ty sẽ bị thiệt hại ở trường hợp này là:  $(4.500.000 - 4.331.275) \times 227,5\text{m}^2 = 38.384.937,5 \text{ đ}$ .

Vậy, thỏa thuận này gây thiệt hại cho cả hai bên để làm gì? Ai là người hưởng lợi trong việc này?

Đó chính là ông Nguyễn Văn H3, là người không có bất kỳ quan hệ gì với Ông Nguyễn Văn D mà đương nhiên được hưởng đơn giá 4.331.275đ/m<sup>2</sup> - thấp hơn đơn giá quy định 4.500.000đ.

Thực tế, đến thời điểm tháng 3/2012 thì Công ty mới giao nền AF.26 cho ông H3 (sau hơn 5 năm tính từ thời điểm Ông H3 ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2007 với Công ty CP Đ1)

Đây rõ ràng là chiêu trò làm giá để đầu cơ sớm đất nền dự án Phong phú D. Yếu tố Hợp đồng chuyển nhượng của ông D ở đây chỉ là yếu tố phụ nhằm hợp thức hóa cho thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H3 và Công ty với giá chuyển nhượng được kéo giảm xuống.

Sau 5 năm thì giá trị lô đất nền AF.26 này sẽ chênh lệch bao nhiêu tiền so với giá 4.331.275 đồng ban đầu?



Việc chuyển nhượng giữa ông D với Công ty và việc chuyển nhượng giữa ông H3 và Công ty là hai việc hoàn toàn khác nhau. Giữa ông D và ông H3 thực tế hoàn toàn không có mối quan hệ nào.

Công ty CP Đ1 đã tự tạo ra thỏa thuận này để phục vụ cho việc đầu cơ giá đất với ông H3 mà thôi.

Cho nên, thỏa thuận này không thể làm bằng chứng và hoàn toàn không có liên quan đến việc chuyển nhượng (nếu có) giữa hộ ông Nguyễn Văn D và Công ty CP Đ1.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024 bà Nguyễn Thị P có yêu cầu phản tố:

Yêu cầu Tòa án buộc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 29/10/2007 giữa công ty TNHH MTV Đ và hộ ông Nguyễn Văn D, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hội đủ các điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của các bên chủ thể, đồng thời vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng. Cụ thể là chứng thực hợp đồng không có chữ ký của bên chuyển nhượng và không có người làm chứng theo luật định cho trường hợp sử dụng điểm chỉ thay thế chữ ký.

Đề nghị Tòa án xem xét và tuyên không chấp nhận bằng chứng phiếu chi tiền mà nguyên đơn cung cấp do không hợp lệ.

Tại phiên hòa giải đại diện bị đơn ông Bùi Đức T1 không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 29/10/2007.

Bị đơn yêu cầu đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015: Bị đơn cho rằng giao dịch mà hai bên thực hiện vào năm 2007 cho đến ngày Tòa án thụ lý đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 429. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đã hết và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án.

Tại phiên tòa ông T1 vẫn giữ yêu cầu như trên.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:***

Khoảng năm 2007, tôi được biết ông Nguyễn Văn D bán đất lúa ở xã P, huyện B cho Công ty cổ phần Đ1 để thực hiện dự án. Ông D cũng được mua 01 nền đất ở tại dự án khu Đ, huyện B, vì vậy tôi có liên hệ ông D để mua lại nền này và ông D đồng ý làm việc với Công ty để Công ty giao nền đất ở cho tôi và tôi được đứng tên trên hợp đồng.

Sau đó, tôi được biết Công ty và ông D có biên bản thỏa thuận số 143/BBTT/KDCPP2/2007 ngày 25/10/2007 trong đó ông D đã đề nghị công ty giao nền AF26 cho tôi và tôi sẽ là người đứng tên trên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Đến ngày 07/11/2007, Công ty đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Đ số 515ĐC/PĐ.TTCNQSDD/KDCPP/AF.26/2007 để bán nền AF26 cho tôi. Tôi đã nhận bàn giao nền AF26 này và đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 mà không có bất kỳ ai tranh chấp, khiếu nại.

Nay tôi đã chuyển nhượng nền AF26 cho người khác nên tôi không còn liên quan đến vụ việc trên. Vì vậy, tôi kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã P, huyện B có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:** Ngày 29 tháng 10 năm 2007 hộ ông Nguyễn Văn D cùng các thành viên khác của hộ gia đình (gồm: Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị P2, Phan Huy S, Phan Phương B, Phan Thị Bích T, Phan Văn H1, Nguyễn Thị H2, Trương Văn Hoài P1) chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3141m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 712, tờ bản đồ số 5 (TLCL1992) cho ông Nguyễn Hoàng T3 (Đại diện Công ty Cổ phần Đ1) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 160 quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD ngày 29 tháng 10 năm 2007.

Đồng thời, căn cứ số chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã T4 bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn D và những người có tên nêu trên, bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Hoàng T3 (Đại diện Công ty Cổ phần Đ1) có lăn tay, ký tên và ghi rõ họ tên tại số chứng thực số 3/2007 của Ủy ban nhân dân xã. Hiện Ủy ban nhân dân xã P chưa tìm thấy bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực thì bên chuyển nhượng (do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình) đã ký bàn giao khu đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng (là Công ty Cổ phần Đ1) theo biên bản giao nhận đất tháng 10 năm 2007 (biên bản không có thể hiện ngày). Hiện trạng đất trống, không có nhà.

Từ những cơ sở nêu trên, việc hộ ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH MTV Đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện cập nhật biến động theo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử theo quy định và cho Tôi được vắng mặt tại Tòa trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên (kể cả trong các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử của Tòa).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu về tố tụng nhưng không phát biểu quan điểm về nội dung vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty TNHH MTV Đ (trước đây là Công ty cổ phần Đ1) được gọi chung là Công ty Đ khởi kiện tranh chấp với bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Kiều O có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Công ty Đ khởi kiện tranh chấp với Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2007 số chứng thực 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện B. Do giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Về xác định hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn D: Ông Nguyễn Văn D chết năm 2008: Hàng thừa kế thứ nhất của ông D theo văn bản tường trình quan hệ nhân thân và cũng như xác nhận của đại diện bị đơn tại phiên tòa gồm: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị H2.

[5] Về các yêu cầu của các đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[5.1] Về nguồn gốc và vị trí phần đất tranh chấp:

Phần diện tích đất 3.141m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 05, (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) tương ứng một phần thửa 47, 48 và trọn thửa 49 tọa lạc xã P, huyện B theo Bản đồ vị trí hiện trạng do Trung tâm kiểm định bản đồ và T5 thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 28/5/2024 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, sổ vào số 016/QSDĐ được UBND huyện B cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn D ngày 25/01/1992.

[5.2] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2007 được lập thành văn bản và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện B số chứng thực 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD theo đúng quy định của Luật đất đai.

Tại Công văn: 1719/UBND của UBND xã P thể hiện:

*“Căn cứ số chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã T4 bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn D và những người có tên nêu trên, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng T3 (Đại diện Công ty Cổ phần Đ1) có lãn tay, ký tên, ghi rõ họ và tên tại số chứng thực số 3/2007 của Ủy ban nhân dân xã...”*

*Tại số chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P quyền 3/2007 bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích*

*T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 có ký tên, ghi rõ họ và tên.*

Do vậy về hình thức của giao dịch hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[5.3] Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 25/10/2007, Công ty Đ và ông Nguyễn Văn D có ký Biên bản thỏa thuận số 143/BBTT/KDCPP2/2007, theo đó Hộ gia đình ông D chuyển nhượng cho Công ty Đ phần diện tích đất nông nghiệp 3.141 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B với giá trị chuyển nhượng là 785.250.000 đồng; theo đó Công ty hoán đổi cho ông Nguyễn Văn D 01 nền đất AF26, diện tích 227,5 m<sup>2</sup> tại Khu Đ, xã P với đơn giá chuyển nhượng là 4.331.275 đồng/m<sup>2</sup> ông Nguyễn Văn D chỉ định Công ty chuyển nhượng và giao nền AF26 cho ông Nguyễn Văn H3.

Thực hiện theo Biên Bản Thỏa Thuận trên, ngày 29/10/2007 Công ty đã ký nhận chuyển nhượng Khu đất trên từ ông Nguyễn Văn D và các thành viên còn lại trong gia đình gồm: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện B.

Sau đó Công ty Đ đã hoàn tất thanh toán giá trị chuyển nhượng Khu đất trên cho Hộ ông D là 785.250.000 đồng theo Phiếu chi tiền số PC 2456 ngày 05/11/2007 và Hộ ông D cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích Khu đất cho Công ty để quản lý, sử dụng từ 2007 đến nay theo Biên bản giao nhận đất tháng 10/2007.

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 quy định Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

*Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

- a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;*
- b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;*
- c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.*

Do đó nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[5.4] Bị đơn có ý kiến về việc giao nhận tiền: Phía bị đơn cho rằng nội dung chi tiền ghi Hợp đồng 143 ngày 25/10/2007 không liên quan đến Hợp đồng số 160 được chứng thực ngày 29/10/2007 Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Văn D thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên thỏa thuận số 143 ngày 25/10/2007, thỏa thuận này các bên thống nhất với nhau về diện tích chuyển nhượng, giá trị đất và các vấn đề khác liên quan

đến việc chuyển nhượng. Sau đó, Công ty Đ và ông D tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã S3 quyển số 3 là hoàn toàn tự nguyện. Công ty Đ và phía ông D ngoài giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác và phiếu thu đã thể hiện rõ nhận tiền và chi tiền. Do đó, có cơ sở xác định phiếu chi tiền PC2456 ngày 05/11/2007 là phiếu chi tiền cho Hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 712 như trên và người nhận là ông D. căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ có đủ cơ sở khẳng định ông D nhận số tiền trên là có căn cứ. Do đó ý kiến của bị đơn không có cơ sở.

[5.5] Về giao đất: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng Hộ ông D cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích Khu đất cho Công ty để quản lý, sử dụng từ 2007 đến nay theo Biên bản giao nhận đất tháng 10/2007 là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Bị đơn cho rằng từ trước tới nay gia đình ông D vẫn sử dụng phần đất trên: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy các văn bản hai bên ký kết và biên bản bàn giao đất từ Hộ ông D cho Công ty Đ đều thực hiện theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn cho rằng thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên do Công ty T6 thực hiện nhiều dự án nên không thể giám sát hết những phần đất mà Công ty đã thực hiện chuyển nhượng từ đó bị các hộ dân tái chiếm và sử dụng. Bởi lẽ theo ý kiến của UBND xã P thì phía Hộ ông D đã bàn giao khu đất trên cho Công ty Đ và xác định hiện trạng là đất trống, không có nhà. Do đó, có cơ sở xác định ông D đã thực hiện việc giao đất cho Công ty Đ là có thật. Việc hộ ông D thực hiện hành vi sử dụng phần đất đã bàn giao cho người khác là trái với quy định pháp luật và lời trình bày của mình không có căn cứ.

[6] Về phía bị đơn cho rằng Công ty Đ không được phép nhận chuyển nhượng đất trồng lúa tại thời điểm năm 2007 Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2001 Công ty Đ có xin chủ trương đầu tư Khu dân cư P tại xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh đến ngày 16/11/2001, Ủy ban nhân dân huyện B ra Thông báo số 500/TB-UB về việc thông qua quy hoạch xây dựng khu dân cư Phong Phú 2 do Công ty Cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư.

Ngày 31/5/2002, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Văn bản số 1295/VP-DA phê duyệt việc giao cho Công ty cổ phần Đ1 (tiền thân của Công ty Đ) làm chủ đầu tư dự án trên. Ngày 09/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện B ra Thông báo số 18/TB-UB về việc thông qua, quy hoạch xây dựng khu dân cư Phong Phú 2 tại xã P do Công ty Cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư.

Sau đó, Công ty đã tự thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân trong dự án, trong đó có thửa 712, diện tích 3.143 m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Văn D. Việc Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là dựa trên cơ sở thỏa thuận của các bên là phù hợp theo quy định của pháp luật và các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm thực hiện dự án.

Tại Công văn số 9212/VPĐK-ĐK ngày 17/8/2020 của Văn Phòng đăng ký đất đai và Công văn số 322/TCQLĐĐ – CĐKĐĐ của T7 đều thể hiện Ủy ban nhân dân Thành phố C3 địa điểm đầu tư cho Công ty cổ phần Đ1 được đầu tư xây dựng khu dân cư Phong Phú 2. Tuy nhiên, Công văn cũng thể hiện đến nay văn bản chấp thuận đã hết hạn thì Công ty vẫn được đăng ký biến động (xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư) theo quy định. Thực tế, Công ty đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với hầu hết diện tích đất đã mua trước đây và chỉ còn lại phần đất đang tranh chấp.

Căn cứ vào các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có trong hồ sơ vụ án thì theo từng thời kỳ, quy định của pháp luật về đầu tư có những thay đổi. Tuy nhiên, đến ngày 17/7/2023, Ủy ban nhân dân thành phố H đã có Văn bản số 3400/UBND-ĐT chấp thuận cho Công ty Đ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã P, huyện B để thực hiện dự án nhà ở (thực chất là thu hẹp dự án theo đề xuất của Chủ đầu tư Công ty Đ). Phần đất mà Công ty Đ được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc khu đất thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 295/ĐA-2022 do Công ty TNHH T8 lập trong đó có phần đất tranh chấp trên.

Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định, tại thời điểm 2007, Công ty Đ có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất ruộng để thực hiện dự án Khu dân cư Phong Phú theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng ... khi có các điều kiện sau đây:

- a) *Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) *Đất không có tranh chấp;*
- c) *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) *Trong thời hạn sử dụng đất.*

Từ những nhận định trên có cơ sở xác định tại thời điểm ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng phần đất trên cho Công ty K1 đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Do đó phía nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có căn cứ và ý kiến của bị đơn không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Về hoán đổi nền:

Về việc hoán đổi nền đất ở, theo chỉ định của ông Nguyễn Văn D về việc giao nền cho ông Nguyễn Văn H3, ngày 07/11/2007, Công ty đã ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Đ số 51/HĐ.TTCNQSDĐ/KĐCĐP/AP26.2007 với ông Nguyễn Văn H3, ông H3 đã thanh toán tiền cho Công ty Đ và nhận nền đất theo Hợp đồng trên.

Cụ thể: Công ty Đ thực hiện theo chủ trương hoán đổi cho ông Nguyễn Văn D 01 nền đất AF26, diện tích 227,5 m<sup>2</sup> tại Khu Đ, xã P với đơn giá chuyển

nhượng là 4.331.275 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Theo chỉ định của ông Nguyễn Văn D, Công ty Đ đã thực chuyển nhượng và giao nền AF26 cho ông Nguyễn Văn H3 hai bên đã thực hiện xong các thỏa thuận. Ông H3 không có yêu cầu gì, Hộ gia đình ông D không có ý kiến gì Hội đồng xét xử ghi nhận. Nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[8] Xét yêu cầu của Công ty Đ yêu cầu bị đơn bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa Bị đơn xác nhận hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019 số vào sổ 016/QSDĐ ngày 25/01/1992 do bà P đang giữ. Đại diện bị đơn xác nhận hiện nay trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chỉ còn lại thửa 712, diện tích 3.143 m<sup>2</sup> các thửa còn lại gia đình ông D đã tách thửa hết cho người khác. Do yêu cầu của nguyên được chấp nhận do đó cần buộc phía bị đơn bàn giao cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Đ thì Công ty Đ được quyền tự mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành án về việc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

[9] Xét yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P: Như đã phân tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ với hộ ông Nguyễn Văn D được chứng nhận tại UBND xã P số 160 quyền số 3/2007/TP/CC-CST/HĐGD ngày 29/10/2007 được thực hiện đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai. Do đó, không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bà Nguyễn Thị P.

[10] Xét đề nghị yêu cầu áp dụng thời hiệu của Bị đơn:

Xét yêu cầu của Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015: Bị đơn cho rằng giao dịch mà hai bên thực hiện vào năm 2007 cho đến ngày Tòa án thụ lý đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 429. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đã hết và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng và cũng không có văn bản nào thể hiện hai bên thỏa thuận về thời hiệu.

Tại Điều 155 Bộ luật dân sự quy định: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp sau đây:

“ ...*Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”.

Do đó yêu cầu của phía Bị đơn không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ:

Căn cứ theo quy định của pháp luật và phân tích như trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Công ty Đ yêu cầu buộc hộ ông Nguyễn Văn D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 160 quyền số 3/2007/TP/CC-CST/HĐGD, được chứng nhận tại UBND xã P ngày 29/10/2007 là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho Công ty Đ theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 bàn giao cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019 số vào sổ 016/QSDĐ ngày 25/01/1992 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn H4 P1 không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Đ thì Công ty Đ được quyền tự mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành án về việc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/10/2007 giữa Hộ ông D với Công ty Đ.

[12] Về chi phí tố tụng: Công ty Đ đã tạm ứng tổng số tiền 57.831.926 (năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng) đồng. Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Đ số tiền trên.

Trường hợp Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì ông, bà còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[13] Về án phí: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.



Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 217, khoản 2, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Đ:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/10/2007 với Công ty TNHH MTV Đ phần đất có diện tích 3.141m<sup>2</sup>, thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 05, (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) tương ứng một phần thửa 47, 48 và trọn thửa 49 tọa lạc xã P, huyện B theo Bản đồ vị trí hiện trạng do Trung tâm kiểm định bản đồ và T5 thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 28/5/2024 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019, số vào sổ 016/QSDĐ được UBND huyện B cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn D ngày 25/01/1992.

1.2. Công ty TNHH MTV Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho Công ty TNHH MTV Đ2 theo quy định của pháp luật.

2. Buộc Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 bàn giao cho Công ty TNHH MTV Đ3 Phúc bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A707019 số vào sổ 016/QSDĐ ngày 25/01/1992 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn D ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn H4 P1 không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty TNHH MTV Đ thì Công ty TNHH MTV Đ được quyền tự mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành án về việc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc hủy

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 Quyền số 03/2007/TP/CC-CST/HĐGD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 29/10/2007 giữa hộ ông Nguyễn Văn D với Công ty TNHH MTV Đ.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH MTV Đ đã tạm ứng đã đủ số tiền 57.831.926 (năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng) đồng. Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Đ số tiền trên.

Trường hợp Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì các ông, bà trên còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

#### 5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P2, ông Phan Huy S, ông Phan Phương B, bà Phan Thị Bích T, ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn Hoài P1 phải chịu án 300.000 (ba trăm nghìn) đồng phí dân sự sơ thẩm. H5 lại cho Công ty TNHH MTV Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 17.705.000 (mười bảy triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/23P/0033195 ngày 31/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Phương C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/23P/005772 ngày 23/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

#### 4.

#### **Nơi nhận:**

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trương Văn Dự**

