

Bản án số: 388/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy quyết định thu hồi đất và hủy hợp đồng thuê 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 Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 988/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy quyết định thu hồi và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 496/2025/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Vũ Hưu T, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương

2/ Ông Lê Công S, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C đường B, khu dân cư S – 143 ha, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A đường B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Công ty TNHH C2

Địa chỉ: khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: A V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Lê Trần Vân N, sinh năm 2001 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: A V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phan Ngọc T1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương

2/ Bà Phan Thị H1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C đường B, khu dân cư S – 143 ha, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà H1: Ông Bùi Duy T2, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: số D khu phố C, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An

3/ Ông Phan Văn Đ1, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: số T khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

4/ Ông Phan Thanh T3, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: số H khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

5/ Ông Phan Thanh C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương

6/ Ông Phan Thành P, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

7/ Ông Phan Thành M, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: số D khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương

8/ Ông Phan Thành N1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: số F khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

9/ Ông Phan Thành K, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: số G khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

10/ Ông Phan Thanh S1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: số T khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

11/ Ông Phan Thành T4, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: số T khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương

12/ Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam A.

13/ Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thái H3 – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

14/ Ủy ban nhân dân tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn H4 – Phó Chi cục trưởng C3 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T tỉnh Bình Dương, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là các ông Vũ Hữu T, Lê Công S; bị đơn Công ty TNHH C2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Phan Ngọc T1 và Phan Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/12/2022, các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Vũ Hữu T5 là chồng của bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S là chồng của bà Phan Thị H1.

Ông T5, bà T1 có tạo lập khối tài sản chung là diện tích đất 4.385m² (diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m²) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02592/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ Phan Ngọc T1 ngày 08/8/2003; nguồn gốc đất, do ông T5, bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T6, bà

Nguyễn Thị C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 867 ngày 03/4/2003 với số tiền 206.095.000 đồng.

Ông S, bà H1 có tạo lập khối tài sản chung là diện tích đất 7.624m² (diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m²) thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02036/QSĐĐ/TU ngày 17/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà Phan Thị H1; nguồn gốc đất, do ông S, bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Ú theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/8/2001 với số tiền 167.728.000 đồng.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông T5, ông S không biết việc bà T1, bà H1 đã tự ký chuyển nhượng cho Công ty TNHH C2 (viết tắt Công ty C2). Đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương gửi quyết định đình chỉ giải quyết vụ án cho bà T1, bà H1 thì biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C2. Từ trước đến nay, ông T5, ông S không tham gia ký một giao dịch nào liên quan đến phần đất của vợ chồng. Bà H1, bà T1 cũng không thông báo cho ông S, ông T5. Dù bà T1, bà H1 tranh chấp đất với Công ty C2 được Tòa án thụ lý, cũng không mời ông T5, ông S tham gia tố tụng. Việc Công ty C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới hình thức hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất) trong khi là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông T5, ông S không ký vào hợp đồng trên là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của ông T5, ông S.

Do vậy, ông T5, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là trả lại quyền sử dụng đất của ông T5, bà T1 là 4.360,5m² (diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m²), quyền sử dụng đất của ông S, bà H1 là 7.796,4m² (diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m²).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN06 ngày 21/3/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty C2.

- Hủy Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thuê cho Công ty C2.

- Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/3/2006 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty C2.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty C2 trả lại cho ông T5, ông S toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số 160 tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02592/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà Phan Thị H1 ngày 17/10/2001 và thửa đất số 149 tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02036/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà Phan Ngọc T1 ngày 08/8/2003. Đối với số tiền mà Công ty C2 đã thanh toán thì ông T5, ông S, bà T1 và bà H1 không tục tiếp nhận mà do mẹ bà T1, bà H1 là bà Nguyễn Thị Ú nhận, nhưng nay bà Ú đã chết nên ông Vũ Hữu T5, ông Lê Công S sẽ tự nguyện trả lại cho Công ty C2 theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đo vẽ, thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá, không ý kiến gì khác.

Theo đơn phản tố ngày 10/5/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Tân V trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 16.455,4m² thuộc thửa số 467, tờ bản đồ 38, tại phường K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN/06 ngày 21/3/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty C2 dưới hình thức cho thuê, trong quyền sử dụng đất nêu trên có một phần diện tích mà Công ty C2 bồi thường quyền sử dụng đất theo Hợp đồng bồi thường được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và bà Phan Thị H1 với Công ty C2 ngày 10/6/2005, được Ủy ban nhân xã (nay là phường) K xác nhận chứng thực ngày 15/6/2005. Tổng giá trị chuyển nhượng 1.681.260.000 đồng (tính tròn là 1.680.000.000 đồng), Công ty C2 đã giao cho bà T1, bà H1 số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 780.000.000 đồng chưa giao vì Công ty C2 đã giao nhiều lần nhưng bà T1, bà H1 không nhận và yêu cầu trả thêm tiền vì giá thỏa thuận ban đầu rẻ thể hiện tại Biên bản ngày 25/6/2007 của Ủy ban nhân dân xã K. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc thỏa thuận bồi thường là tự nguyện, bà T1, bà H1 có nhận tiền thể hiện tại đơn khởi kiện và biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mà bà T1, bà H1 đã từng khởi kiện, Nhà nước đã thu hồi và cấp giấy chứng nhận cho bị đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 20/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là có hiệu lực pháp

luật vì trên cơ sở các hợp đồng này Công ty C2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN06 ngày 21/3/2006.

Theo kết luận giám định thì chữ ký, chữ viết Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 20/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 không phải là chữ ký, chữ viết của bà Phan Ngọc T1 và bà Phan Thị H1 nên đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan điều tra xử lý về hành vi giả mạo chữ ký chiếm đoạt tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 do ông Bùi Duy T2 đại diện trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Lê Công S. Vợ, chồng bà H1 có phần đất diện tích 7.624m² (diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m²) thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02036/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà Phan Thị H1 ngày 17/10/2001. Nguồn gốc đất do bà vợ chồng bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Ú.

Bà H1 được biết, trên cơ sở Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực vào ngày 15/6/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00 1238/CN/06 ngày 21/3/2006 cho Công ty C2. Bà H1 không ký tên, không chuyển nhượng cho Công ty C2. Quyền sử dụng đất thửa số 160, tờ bản đồ 38, tại phường K, thành phố T thuộc quyền sử dụng chung của bà H1 và ông S. Ông S, bà H1 không chuyển nhượng cho ai nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc T1 do ông Bùi Duy T2 đại diện trình bày:

Bà T1 là vợ của ông Vũ Hữu T5. Vợ, chồng bà T1 có phần đất diện tích 4.385m² (diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m²) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02592/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Phan Ngọc T1 ngày 08/8/2003. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T6 và bà Nguyễn Thị C1.

Bà T1 được biết trên cơ sở Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được Ủy ban nhân dân xã K xác nhận chứng thực vào ngày 15/6/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00 1238/CN/06 ngày 21/3/2006 cho Công ty C2. Bà T1, ông T5 hoàn toàn không

biết về hợp đồng này. Bà T1 không ký tên, không chuyển nhượng cho Công ty C2. Quyền sử dụng đất thửa số 149, tờ bản đồ 38, tại phường K, thành phố T thuộc quyền sử dụng chung của bà T1 và ông T5. Ông, bà không chuyển nhượng cho ai nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh S1:

Thông nhất ý kiến của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ1 trình bày:

Ông Đ1 là chồng của bà Nguyễn Thị Ú (bà Ú đã chết ngày 24/4/2017), trong quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập một số tài sản chung, tuy nhiên trong số tài sản chung của ông Đ1 và bà Ú không có tài sản nào là quyền sử dụng đất thửa số 149, 160, tờ bản đồ 38 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Ngọc T1 và hộ Phan Thị H1. Quyền sử dụng đất nêu trên, ông Đ1 được biết là tài sản chung của Phan Ngọc T1, Vũ Hữu T5 và Phan Thị H1, Lê Công S. Việc bà Ú đứng ra chuyển nhượng các phần đất này cho ông Phan Văn H5 hay người nào khác, ông Đ1 không biết. Khi bà Ú còn sống, ông Đ1 cũng không nghe bà Ú nói gì với ông Đ1 về việc chuyển nhượng đất hay nhận tiền chuyển nhượng đất. Ông Đ1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh C, ông Phan Thành P, ông Phan Thành M, ông Phan Thành N1, ông Phan Thành K, ông Phan Thành T4 thống nhất trình bày:

Ông T3, ông C, ông P, ông M, ông N1, ông K và ông T4 là con của ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Ú. Thống nhất trình bày của ông Đ1 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H5 trình bày:

Ông H5 có quen biết với người đại diện của Công ty C2 là ông Chu Minh H6. Ông H5 có giới thiệu cho Công ty C2 và bà Nguyễn Thị Ú mua bán đất với nhau để nhận tiền huê hồng. Ông H5 đại diện cho Công ty C2 để thỏa thuận đền bù diện tích đất khoảng 12.000m², việc thỏa thuận giữa ông H5, bà Ú có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2005 và Giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 19/01/2006. Theo thỏa thuận, đơn giá là 140.000 đồng/m², tổng giá chuyển nhượng 1.680.000.000 đồng, ông H5 lấy tiền của Công ty C2 là 900.000.000 đồng và đã trực tiếp giao lại cho bà Ú số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 780.000.000 đồng là do Công ty C2 trực tiếp thanh toán cho bà Ú, Công ty C2 đã thanh toán cho bà Ú chưa thì ông H5 không biết. Nay các bên có

tranh chấp, ông H5 xác định không liên quan đến vụ án. Hiện ông H5 đang chấp hành án phạt tù nên xin vắng mặt tại Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường K trình bày: Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng của bà Phan Ngọc T1 và bà Phan Thị H1 với Công ty C2, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) K đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, xác nhận tình trạng bất động sản. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ hợp lệ, tài sản không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện các giao dịch nên đã tiếp nhận và chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Về việc cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C2: khu đất có nguồn gốc của các hộ dân đã được công ty bồi thường với diện tích 16.910,8m² thuộc xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), cụ thể:

- Diện tích 4.385m² tại thửa 149, tờ bản đồ 38, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W-248859 ngày 08/3/2003 của bà Phan Ngọc T1 (theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K).

- Diện tích 7.642m² (có 560m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa số 160, tờ bản đồ số 38, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-832806 ngày 17/01/2001 của bà Phan Thị H1 (theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K).

- Diện tích 1.257m² (có 242,4m² đất thuộc hành lang lộ giới, 236,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa số 182, tờ bản đồ số 38, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N-236562 ngày 17/5/1999 của ông Nguyễn Văn B (theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 45/BT ngày 25/8/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K).

- Diện tích 3.644,5m² tại thửa số 159, tờ bản đồ số 38, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q-340329 ngày 12/5/2000 của ông Nguyễn Văn S2 (theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 44/BT ngày 25-8-2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K).

Ngày 21/3/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1238/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ dân nêu trên với tổng diện tích 16.910,8m², cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AD-159066 cho Công ty C2 với diện tích 16.455,4m² đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (trong đó 15.470,8m² đất sử dụng; 242,4m² đất thuộc hành lang lộ giới; 742,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa đất số 467, tờ bản đồ 38, theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 và sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/10000 do Trung tâm K1 xác lập ngày 04/8/2005, Công ty C2 đã ký Hợp đồng thuê đất số 703/HĐ.TĐ ngày 29/3/2006.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C2 là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận theo số liệu đo đạc thực tế do Trung tâm K1 xác lập ngày 04/8/2005. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T5 và ông S đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ gốc, quy định pháp luật để giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Hữu T5 và ông Lê Công S, chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1 đối với bị đơn Công ty TNHH C2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

1.1 Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005, giữa bên nhận bồi thường bà Phan Thị H1, bên bồi thường Công ty TNHH C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 giữa bên nhận bồi thường bà Phan Ngọc T1, bên bồi thường Công ty TNHH C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là vô hiệu.

1.2 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN06 ngày 21/3/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty TNHH C2 (đối với phần đất thửa số 149 và thửa số 160 tờ bản đồ 38).

1.3 Hủy Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thuê cho Công ty TNHH C2 (đối với phần đất thửa số 149 và thửa số 160 tờ bản đồ 38).

1.4 Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 703/HĐ.TĐ ngày 29/3/2006 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty TNHH C2.

1.5 Công ty TNHH C2 phải giao trả cho ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1 quyền sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m² thuộc thửa số 149, tờ

bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giao trả cho ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.6 Ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 phải liên đới hoàn trả cho Công ty TNHH C2 số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 20.697.000.000 đồng (hai mươi tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng ông T5, bà T1, ông S, bà H1 phải thanh toán cho Công ty TNHH C2 số tiền là 21.597.000.000 đồng (hai mươi một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu đồng).

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

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH C2 về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/8/2024, bị đơn Công ty TNHH C2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 26/8/2024, nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Ngọc T1, Phan Thị H1 cùng có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, cùng thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định lại lỗi của hai bên trong việc làm cho Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày

10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 vô hiệu theo hướng ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 không có lỗi và chỉ buộc ông T5, bà T1, ông S, bà H1 trả lại Công ty C2 số tiền 900.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là có hiệu lực pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Ngọc T1 và Phan Thị H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn

cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích 4.385m² (diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m²) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông Vũ Hữu T5 và bà Phan Ngọc T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị C1, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 03/4/2003. Ngày 08/8/2003, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02592/QSDĐ/TU cho hộ Phan Ngọc T1. Như vậy quyền sử dụng đất này thuộc quyền sử dụng chung của ông Vũ Hữu T5 và bà Phan Ngọc T1.

[2.2] Quyền sử dụng đất diện tích đất 7.624m² (diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m²) thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do vợ chồng ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Ú, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 22/8/2001. Ngày 17/10/2001, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02036/QSDĐ/TU ngày 17/10/2001 cho hộ bà Phan Thị H1. Như vậy, quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Công S, bà Phan Thị H1.

[2.3] Ngày 10/6/2005, bà Phan Thị H1 và đại diện Công ty C2 là ông Liu Hsueh Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7.624m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38 với giá 838.640.000 đồng (110.000 đồng/m²), lý do bồi thường: thuê đất để xây dựng nhà máy sản xuất điện gia dụng, được Ủy ban nhân dân xã K xác nhận ngày 15/6/2005, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại được trả khi Nhà nước cho thuê đất.

Ngày 10/6/2005, bà Phan Ngọc T1 và đại diện Công ty C2 là ông Liu Hsueh Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất với diện tích 4.385m² thuộc thửa số 149 với giá 482.350.000 đồng (110.000 đồng/m²), lý do bồi thường: thuê đất để xây dựng nhà máy sản xuất điện gia dụng, được Ủy ban nhân dân xã K xác nhận ngày 20/6/2005, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại được trả khi Nhà nước cho thuê đất .

Ngày 19/01/2006, ông Phạm Văn H2 (đại diện cho Công ty C2) và bà Nguyễn Thị Ú (đại diện cho bà H1, bà T1) lập giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.000m² với giá 1.680.000.000 đồng (140.000 đồng/m²), ông H2 đã trả 900.000.000 đồng, còn lại 780.000.000 đồng sẽ trả trong vòng 60 ngày.

Ngày 03/3/2006, Công ty C2 có đơn xin thuê đất; ngày 21/3/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B ra Quyết định số 1238/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất của các hộ dân, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C2, kèm theo là danh sách các hộ dân đã được Công ty C2 bồi thường trong đó có hộ bà H1 (thửa số 160, diện tích 7.624m²), bà T1 (thửa số 149, diện tích 4.385m²), cùng ngày Công ty C2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN/2006, có diện tích 16.455,4m² thuộc thửa số 467, tờ bản đồ số 38, nguồn gốc đất Nhà nước cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm. Ngày 26/3/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B ký Hợp đồng thuê đất số 703/HĐ.TĐ đối với diện tích 15.470,8m².

[2.4] Quá trình tố tụng, bà Phan Thị H1 và bà Phan Ngọc T1 không thừa nhận tham gia giao dịch chuyển nhượng đất với Công ty C2; chữ ký, chữ viết Phan Thị H1, Phan Ngọc T1 trong các Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 không phải là của bà H1, bà T1. Tại Kết luận giám định số 4470/KL-KTHS ngày 04/10/2022 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành H của Bộ C4 kết luận:

1. Chữ viết họ tên “Phan Thị H1” dưới mục “Bên nhận bồi thường QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết họ tên “Phan Thị H1” dưới chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5 là không phải do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký đứng tên Phan Thị H1 dưới mục “Bên nhận bồi thường QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Phan Thị H1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là không phải do cùng một người ký ra.

3. Chữ ký đứng tên Phan Ngọc T1, chữ viết họ tên “Phan Ngọc T1” dưới mục “Bên nhận bồi thường QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Phan Ngọc T1, chữ viết họ tên “Phan Ngọc T1” dưới chữ ký trên 03 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M7, M5, M9; chữ ký dưới mục “Chữ ký của cha, mẹ HS” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 ngày 10/6/2005 được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực ngày

15/6/2005 là không phải do bà Phan Thị H1 xác lập; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 ngày 10/6/2005 được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực ngày 15/6/2005 là không phải do bà Phan Ngọc T1 xác lập nên các giao dịch này không có giá trị pháp lý.

Mặt khác, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), tỉnh Bình Dương là tài sản chung ông Vũ Hữu T5 và bà Phan Ngọc T1 nhưng trong Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất chỉ ghi tên bà Phan Ngọc T1 là bên nhận bồi thường là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T5. Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), tỉnh Bình Dương là tài sản chung ông Lê Công S và bà Phan Thị H1 nhưng trong Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất chỉ ghi tên bà Phan Thị H1 là bên nhận bồi thường là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

[2.5] Từ phân tích tại các mục [2.1] đến [2.4], có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 695 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.6] Về giải quyết số tiền đã nhận và xử lý hậu quả do hợp đồng vô hiệu, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 không thừa nhận có nhận số tiền 900.000.000 đồng của Công ty C2. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện bà H1, bà T1 nộp tại Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên (bút lục B) thì bà H1, bà T1 trình bày có chuyển nhượng hai thửa đất nói trên cho Công ty C2 với giá 1.680.000.000 đồng, đã nhận 900.000.000 đồng, Biên bản hòa giải ngày 24/8/2006 tại Ủy ban nhân xã B, huyện T (nay là phường B, thành phố T) (bút lục 290), bà Ú, bà H1, bà T1 trình bày ngày 19/01/2006 gia đình có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty C2. Ông Phạm Văn H2 đại diện Công ty C2 đã giao trước số tiền 900.000.000 đồng, còn lại 780.000.000 đồng hẹn 60 ngày thanh toán hết; tại biên bản làm việc ngày 09/01/2007 của Ủy ban nhân dân xã K, huyện T (nay là phường K, thành phố T), ông Phan Thanh C là người đại diện của bà Nguyễn Thị Ú, ông Phạm Văn H2 và ông Liu Hsueh Y – đại diện Công ty C2 thỏa thuận: ngày 10/02/2007, ông H2 sẽ giao đủ số tiền còn lại 780.000.000 đồng cho bà Ú, đồng thời phối hợp với Công ty C2 tìm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú. Sự thừa nhận của bà H1, bà T1 phù hợp với ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh S1, ông Phạm Văn H2. Do đó, có căn cứ xác định bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1 cùng với bà Nguyễn Thị Ú có nhận của Công ty C2 số tiền 900.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ú đã chết ngày 24/4/2017, bà Ú có chồng là

ông Phan Văn Đ1 và các người con là ông Phan Thanh S1 ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh C, ông Phan Thành P, ông Phan Thành M, ông Phan Thành N1, ông Phan Thành K, ông Phan Thành T4, bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1, cha mẹ bà Ú đều chết trước bà Ú. Do đó, những người thừa kế của bà Ú phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự không thực hiện được tương ứng với số tiền đã nhận theo giá thị trường hiện nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 yêu cầu được nhận lại đất và tự nguyện hoàn trả số tiền bà Ú đã nhận và bồi thường cho Công ty C2, không yêu cầu các đồng thừa kế của bà Ú phải bồi thường nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu nên Công ty C2 phải trả lại cho ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1 quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 4.198,2m² thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38; phải trả lại cho ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.690,9m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với số tiền đã giao nhận theo sự thừa nhận của các đương sự tại Giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 19/01/2006 thì tổng giá trị chuyển nhượng đất của thửa số 160 và thửa đất số 149, tờ bản đồ 38 là 1.680.000.000 đồng, Công ty C2 đã trả số tiền 900.000.000 đồng (tương đương 54% giá trị thỏa thuận), còn lại chưa thanh toán là 780.000.000 đồng (tương đương 46% giá trị thỏa thuận).

Theo kết quả đo đạc thực tế do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 01/4/2024 thì quyền sử dụng đất tranh chấp có tổng diện tích là 11.189,1m², (trong đó: thửa số 149 có diện tích là 4.198,2m², thửa số 160 có diện tích là 6.990,9m²). Tại biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2024 xác định giá đất tranh chấp là 7.000.000 đồng/m², thành tiền là 78.323.700.000 đồng (11.189,1m² x 7.000.000 đồng/m²).

Phần giá trị chưa thanh toán 780.000.000 đồng, tương đương 46% quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là 5.147,9m², nguyên đơn được quyền nhận lại mà không phải bồi thường.

Phần giá trị đã thanh toán 900.000.000 đồng, tương đương 54% quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là 6.042m², tính theo giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 42.294.000.000 đồng. Do bà T1, bà H1 cùng bà Ú đã nhận 900.000.000 đồng nên phải hoàn trả lại cho Công ty C2 900.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng còn lại là 41.394.000.000 đồng (42.294.000.000 đồng - 900.000.000 đồng). Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là có một phần lỗi của bà T1, bà H1; Hội đồng xét xử xác định lỗi ngang nhau nên giá trị chênh lệch mỗi bên chịu một nửa. Do giao dịch vô hiệu và Công ty C2 phải giao thửa số 149 có diện tích là 4.198,2m² cho ông Vũ Hữu T5 và bà

Phan Ngọc T1, giao thửa số 160 có diện tích là 6.990,9m² cho ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 nên ông T5, bà T1, ông S, bà H1 phải liên đới hoàn trả cho Công ty C2 số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 20.697.000.000 đồng, tổng cộng ông T5, bà T1, ông S, bà H1 phải thanh toán cho Công ty C2 số tiền là 21.597.000.000 đồng.

[2.7] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN06 ngày 21/3/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty C2 và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thuê cho Công ty C2 đối với thửa số 160 và thửa số 149, tờ bản đồ 38 được cấp trên cơ sở của các Hợp đồng vô hiệu nêu tại mục [2.5] nên cần phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần quyết định nêu trên đối với thửa số 160 và thửa đất số 149, tờ bản đồ 38.

[2.8] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/3/2006 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty C2: Theo kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sự thừa nhận của bị đơn thì từ khi ký hợp đồng thuê đến nay Công ty C2 chưa thanh toán phần tiền thuê nào cho Nhà nước và do phần đất này không thuộc quyền quản lý như nhận định tại phần [2.7] nên hợp đồng thuê không còn giá trị vì vậy cũng cần hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/3/2006.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là các ông Vũ Hưu T, Lê Công S; bị đơn Công ty TNHH C2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Phan Ngọc T1 và Phan Thị H1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là các ông Vũ Hưu T, Lê Công S; bị đơn Công ty TNHH C2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Phan Ngọc T1 và Phan Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

Áp dụng Điều 695 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 123; Điều 131; Điều 288; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 4; Điều 26; Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Hữu T5 và ông Lê Công S, chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc T1, bà Phan Thị H1 đối với bị đơn Công ty TNHH C2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyết định giao đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005, giữa bên nhận bồi thường bà Phan Thị H1, bên bồi thường Công ty TNHH C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 giữa bên nhận bồi thường bà Phan Ngọc T1, bên bồi thường Công ty TNHH C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là vô hiệu.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001238/CN06 ngày 21/3/2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty TNHH C2 (đối với phần đất thửa số 149 và thửa số 160 tờ bản đồ 38).

1.3. Hủy Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thuê cho Công ty TNHH C2 (đối với phần đất thửa số 149 và thửa số 160 tờ bản đồ 38).

1.4. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 703/HĐ.TĐ ngày 29/3/2006 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty TNHH C2.

1.5. Công ty TNHH C2 phải giao trả cho ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1 quyền sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế 4.198,2m² thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giao trả cho ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 diện tích đất đo đạc thực tế 6.690,9m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.6. Ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 phải liên đới hoàn trả cho Công ty TNHH C2 số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 20.697.000.000 đồng (hai mươi tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng ông T5, bà T1, ông S, bà H1 phải thanh toán cho Công ty TNHH C2 số tiền là 21.597.000.000 đồng (hai mươi một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu đồng).

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

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH C2 về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Ngọc T1 và Công ty C2 có xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được ký kết giữa bà Phan Thị H1 và Công ty C2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Khánh Bình ngày 15/6/2005 là có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH C2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005969 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

- Ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1 phải liên đới chịu 127.597.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông T5, ông S đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013366 ngày 16/10/2017 và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006600 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Ông T5, bà T1, ông S, bà H1 còn phải nộp thêm 126.997.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Hữu T5, bà Phan Ngọc T1, ông Lê Công S, bà Phan Thị H1, Công ty TNHH C2 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi đương sự đã nộp theo các biên lai thu số 0000324, 0000325, 0000323, 0000326 cùng ngày 26/8/2024 và số 0000331 ngày 28/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy