

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 47/2021/DS-GĐT

Ngày 28-10-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng  
mua bán tài sản và yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Văn Thuân;

Bà Lương Ngọc Trâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thu Hải Yến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Cụ Võ Thị T, sinh năm 1935; cư trú tại: Ấp 3, xã NT, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Đào Thị N, sinh năm 1978; cư trú tại: Văn phòng Luật sư HM, Quốc lộ 14, phường TB, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước.

2. Cụ Nguyễn D (chết ngày 29/7/2019).

*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn D:*

2.1. Cụ Võ Thị T, sinh năm 1935;

2.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965;

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Xã NT, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

2.4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975.

2.5. Ông Nguyễn Văn C (chết năm 2012).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C:* Bà Ngô Thị Tuyết N1, các anh chị Nguyễn Thị Ánh N2, Nguyễn Thị Phương T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Minh Đ1; cùng cư trú tại: Nhà số 131, Thôn 3, xã TN, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

*- Bị đơn:*

Bà Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1985.

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp TH, xã TH1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuệ H, Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

2. Ủy ban nhân dân huyện DP, tỉnh Bình Phước

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tiến N3, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện DP, tỉnh Bình Phước.

Công ty TNHH HH; địa chỉ: Số 566 Đại lộ BD, phường HT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Hữu M.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị N4; cư trú tại: 703 Quốc lộ 14, phường TB, thành phố DX, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972;

Bà Võ Thị D1, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Ấp 3, xã NT, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Bà Ngô Thị Tuyết N1, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 131, Thôn 3, xã TN, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 28/5/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T trình bày:*

Diện tích đất 782m<sup>2</sup> thuộc thửa số 105A, tờ bản đồ số 9 và diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 9 cùng tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước do vợ chồng cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn T5 vào năm 2001, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2001.

Năm 2001, cụ T thành lập DNTN chi nhánh trạm xăng dầu NT và tiến hành xây dựng cây xăng trên hai thửa đất nêu trên gồm 06 trụ bơm, 03 bồn chứa xăng, các thiết bị và nhà điều hành để kinh doanh. Năm 2002, vợ chồng cụ T giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q (con của vợ chồng cụ T) trông coi việc kinh doanh mua bán xăng dầu; vợ chồng cụ T vẫn là người quản lý điều hành, quản lý thu chi của doanh nghiệp.

Ngày 10/5/2009, bà Nguyễn Ngọc T4 (vợ ông Q) đã giả mạo chữ ký của cụ T để lập hợp đồng bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu NT cho bà T4, sau đó đăng ký kinh doanh thành lập DNTN trạm xăng dầu QV. Ngày 06/10/2011, ông Q, bà T4 giả mạo chữ ký của cụ T, cụ D để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên cho ông Q, bà T4. Vợ chồng cụ T không ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trạm xăng dầu NT từ ông Q, bà T4.

Ngày 03/9/2014, ông và bà T4 tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó phân chia cả diện tích thửa đất 782m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> cho bà T4 mà không có ý kiến của vợ chồng cụ T. Ngày 01/6/2015, bà T4 chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho Công ty TNHH HH, Công ty TNHH HH đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2015. Ngày 01/7/2015, bà T4 tiếp tục chuyển nhượng tài sản trên đất cho Công ty TNHH HH theo Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa DNTN QV với Công ty TNHH HH, nhưng vợ chồng cụ T không được biết. Do đó, vợ chồng cụ T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà T4; hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Nguyễn D, cụ T với ông Q, bà T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH HH, buộc ông Q, bà T4 hoàn trả lại diện tích đất 782m<sup>2</sup> và 1.933m<sup>2</sup> cùng

toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

*Bị đơn là ông Nguyễn Văn Q trình bày.*

Ông thừa nhận nguồn gốc diện tích 782m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9 và diện tích 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu nêu trên là tài sản của vợ chồng cụ T. Năm 2002, vợ chồng cụ T giao cho vợ chồng ông quản lý, kinh doanh. Đối với Hợp đồng mua bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà T4, ông không được biết. Ông khẳng định không có việc cụ T bán DNTN cho bà T4. Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với vợ chồng ông, mọi thủ tục đều do bà T4 thực hiện, ông không biết; không có việc bà T4 thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1.700.000.000 đồng cho vợ chồng cụ T.

Ngày 03/9/2014, ông và bà T4 thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó phân chia cả diện tích thửa đất số 105A và thửa số 117 nêu trên cho bà T4 mà không có ý kiến của vợ chồng cụ T. Sau khi thỏa thuận phân chia tài sản, bà T4 làm đơn yêu cầu ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện ĐP công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định số 41/2014/QĐST- HNGĐ ngày 13/4/2015. Việc bà T4 chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên và trạm xăng dầu trên đất cho Công ty TNHH HH ông không được biết. Ông đề nghị hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà T; hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông và bà T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH HH. Ông đồng ý hoàn trả lại diện tích của hai thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu cho vợ chồng cụ T.

*Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc T4 (do ông Hồ Phương B đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà T4 thừa nhận nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 105A và thửa số 117, tờ bản đồ số 9 cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu nêu trên là tài sản của vợ chồng cụ T. Năm 2009, cụ T thỏa thuận bán chi nhánh trạm xăng dầu NT (bao gồm tài sản là trạm xăng dầu) theo Hợp đồng ngày 10/5/2009 cho bà T4 với giá 188.800.000 đồng, bà T4 đã thanh toán tiền cho cụ T. Trên cơ sở đó, bà T4 đã thành lập DNTN trạm xăng dầu QV. Năm 2011, hộ cụ D, cụ T tiếp tục thỏa thuận sang nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà và ông Q với giá trên hợp đồng là 363.000.000 đồng, giá thực tế là 1.700.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 31/5/2009 và được Ủy ban nhân dân xã TL xác nhận ngày 11/12/2009; bà T4 đã thanh toán tiền cho cụ T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực hợp pháp và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện

ĐP (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP) xác nhận trang 04 chuyển nhượng cho bà T4 và ông Q vào ngày 13/10/2011.

Ngày 03/9/2014, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, ông Q và bà T4 thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó bà T4 được quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên. Ngày 17/12/2014, bà T4 đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP điều chỉnh trang 04 xác nhận quyền sử dụng đất của bà T4.

Ngày 01/6/2015, bà T4 chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho Công ty TNHH HH, việc sang nhượng có lập hợp đồng công chứng; Công ty TNHH HH đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Tiếp đó, ngày 01/7/2015, bà T4 bán trạm xăng dầu QV cho Công ty TNHH HH. Bà T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ T, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà T4 với Công ty TNHH HH.

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

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước trình bày: Ngày 13/10/2011, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP đã điều chỉnh chủ sử dụng sang tên ông Q, bà T4 đối với hai thửa đất số 105A và số 117. Theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được công chứng ngày 03/9/2014, thì bà T4 được quyền quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên. Ngày 01/6/2015, bà T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho Công ty TNHH HH tại Phòng công chứng BP. Trên cơ sở hai hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, Công ty TNHH HH có đơn đề nghị cho chủ trương giao đất để xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/10/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH HH với tổng diện tích 2.932,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH HH là đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật đất đai.

Ủy ban nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước trình bày: Diện tích đất 782m<sup>2</sup> và 1.933m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ T và cụ Nguyễn D vào năm 2001. Năm 2011, trên cơ sở hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với bà TH, ông Q và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, ngày 13/10/2011, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP đã điều chỉnh trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho bà T4, ông Q. Trên cơ sở Văn bản phân chia tài sản chung của vợ chồng bà T4, ông Q được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 03/9/2014, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP đã điều chỉnh

trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho bà T4. Ủy ban nhân dân huyện ĐP đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH HH (do ông Phạm Hữu M đại diện theo pháp luật) trình bày: Ngày 01/6/2015, Công ty TNHH HH nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 105A và 117 từ bà T4 với giá thỏa thuận sang nhượng là 3.000.000.000 đồng; Công ty TNHH HH đã thanh toán xong cho bà T4. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, Công ty TNHH HH đã làm thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2015 với diện tích 2.932,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Ngày 01/7/2015, bà T4 tiếp tục ký Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu cho Công ty TNHH HH bao gồm tài sản là cây xăng, các trụ bơm và nhà điều hành. Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2016 và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 nêu trên đã được các bên ký kết đúng quy định pháp luật, Công ty TNHH HH không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ T về việc trả lại diện tích 2.932,9m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị D1, bà Ngô Thị Tuyết N1, chị Nguyễn Thị Ánh N2 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 782m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha, mẹ là cụ D, cụ T tạo lập. Các ông bà khẳng định không có việc vợ chồng cụ T chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà T4, ông Q; không có việc ký vào hai hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với bà T4, ông Q. Do đó, các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà T4; hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Nguyễn D, cụ T với ông Q, bà T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH HH; buộc ông Q, bà T4 hoàn trả cụ D, cụ T diện tích đất 782m<sup>2</sup> và 1.933m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 11/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T.*

*Hủy Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu NT đề ngày 10/5/2009 và Hợp đồng ngày 31/5/2009 giữa cụ T với bà T4.*

*Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Nguyễn D với ông Q, bà T4 đối với diện tích đất 782m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217096, số vào sổ 777QSĐĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ ông Nguyễn D và Hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Võ Thị T với bà T4, ông Q đối với diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, sổ vào sổ 775QSĐĐ/278PIĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Võ Thị T.

Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH đối với diện tích đất 782 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217096, sổ vào sổ 777QSĐĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Nguyễn D được điều chỉnh trang 04 ngày 17/12/2014 đứng tên bà Nguyễn Ngọc T4 và diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, sổ vào sổ 775QSĐĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Võ Thị T được điều chỉnh trang 04 ngày 17/12/2014 đứng tên bà Nguyễn Ngọc T4.

Hủy Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH;

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Ngọc T4 hoàn trả lại cho cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T diện tích đất 782m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.933 m<sup>2</sup> (diện tích thực tế hiện nay là 2.932,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ sổ CT B6213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH HH, cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: Trạm xăng dầu: 06 trụ bơm, 03 bồn chứa xăng, mái che trụ bơm, nhà điều hành diện tích 93,6m<sup>2</sup>; nhà kho diện tích 84 m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 31,92m<sup>2</sup>, nhà ở nhân viên diện tích 44m<sup>2</sup>; hàng rào tường bao, hàng rào song sắt, mái vòm, bồn nước. Cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với 02 thửa đất nêu trên.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ sổ CT B6213 ngày 29/10/2015 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH HH.

Không xem xét giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH.

Ngày 06/11/2018 bà Nguyễn Ngọc T4 có đơn kháng cáo.

Ngày 22/10/2018, Công ty TNHH HH có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2020/DS-PT ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn D và cụ Võ Thị T về việc: Tuyên bố Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu NT đề ngày 10/5/2009 và Hợp đồng ngày 31/5/2009 giữa cụ Võ Thị T và bà Nguyễn Ngọc T4 vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Nguyễn D với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Ngọc T4 đối với diện tích đất 782m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ Võ Thị T với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Ngọc T4 đối với diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T về việc tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH đối với diện tích đất 782m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9 và diện tích đất 1.933m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước vô hiệu.*

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn D và cụ Võ Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc T4 với Công ty TNHH HH vô hiệu.*

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn D và cụ Võ Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, và sổ sổ CT B6213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH HH.*

*Buộc bà Nguyễn Ngọc T4 phải bồi thường cho cụ Nguyễn D và cụ Võ Thị T số tiền là 12.489.783.512 đồng.*

Ngày 01/8/2020, cụ Võ Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 48/2021/KN-DS ngày 06/9/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2020/DSPT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.



Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Trạm xăng dầu NT (gồm 6 trụ bơm, 3 bồn chứa xăng, các thiết bị và nhà điều hành) trên các thửa đất số 105A (diện tích 782m<sup>2</sup>), thửa đất số 117 (diện tích 1.933m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T theo Giấy chứng nhận đăng ký chi nhánh doanh nghiệp tư nhân Trạm xăng dầu NT ngày 09/10/2001 và hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 16/8/2001. Theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 06/11/2011 thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Ngọc T4 nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên từ vợ chồng cụ D, cụ T. Theo hai Hợp đồng mua bán chi nhánh Trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009, ngày 31/5/2009 thể hiện bà T4 mua trạm xăng dầu nêu trên từ cụ T. Tuy nhiên, tại các Biên bản lấy lời khai, Biên bản xác minh cùng ngày 27/3/2018 thì ông Trần Văn G (nguyên Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân xã TL), ông Đặng Gia T6 (nguyên cán bộ tư pháp xã TL) đều thừa nhận không chứng kiến việc hai bên ký các hợp đồng chuyển nhượng các tài sản nêu trên khi làm thủ tục chứng thực. Kết luận giám định số 3223/C54B ngày 06/12/2017, Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký mang tên Nguyễn D tại hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 06/11/2011 không phải là chữ ký của cụ D. Tại Kết luận giám định số 798/C54B ngày 08/02/2018, Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký mang tên Võ Thị T trên Giấy cam kết đã thanh toán xong tiền bán doanh nghiệp ngày 10/5/2009, Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu NT ngày 10/5/2009, Thông báo bán doanh nghiệp tư nhân ngày 10/5/2009 không phải là chữ ký của cụ T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định các hợp đồng nêu trên đều vô hiệu là có căn cứ.

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 25/5/2015, ông Q yêu cầu Tòa án chia tài sản của ông Q, bà T4 sau ly hôn, trong đó có Trạm xăng dầu NT (nay là Trạm xăng dầu QV) và hai thửa đất nêu trên, được Tòa án nhân dân huyện ĐP thụ lý vụ án theo Thông báo số 70/TB-TLVA(DS) ngày 26/5/2015. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/5/2015, vợ chồng cụ D, cụ T yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng tài sản, buộc ông Q, bà T4 phải trả lại Trạm xăng dầu và hai thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, ngày 01/6/2015, ngày 01/7/2015, bà T4 và Công ty TNHH HH lại ký các hợp đồng về việc chuyển nhượng hai thửa đất và mua bán Trạm xăng dầu nêu trên là trái pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ nhưng lại tuyên hủy các hợp đồng mà không tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Công ty TNHH HH là người thứ ba ngay tình (trong khi tại thời điểm giao dịch, tài sản giao dịch đang có tranh

chấp và đã được Tòa án thụ lý giải quyết), từ đó không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng cụ D, cụ T về việc tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 01/6/2015, Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 vô hiệu là không đúng pháp luật và không đảm bảo quyền lợi hợp pháp chính đáng của vợ chồng cụ D, cụ T.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 48/2021/KN-DS ngày 06/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2020/DSPT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là cụ Võ Thị T, cụ Nguyễn D với bị đơn là bà Nguyễn Ngọc T4, ông Nguyễn Văn Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ);
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC;
- Lưu: VP, TP, Vụ GDKT II (02 b).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Hồng Hà**