

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

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

Bản án số: 164/2020/DS-PT

Ngày: 12 - 6 - 2020

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**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền, 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020, 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: 42/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về việc “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”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 942/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn NĐ1 (đã chết ngày 29/7/2019)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn NĐ1

1.1 Bà Võ Thị NĐ2, sinh năm 1935 (vợ của ông NĐ1) (vắng mặt)

Địa chỉ: xã R, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

1.2 Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965 (con của ông NĐ1) (vắng mặt)

1.3 Ông Nguyễn Văn NLQ1, sinh năm 1972 (con của ông NĐ1) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã R, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

1.4 Ông Nguyễn Văn BĐ2, sinh năm 1975 (con của ông NĐ1) (có mặt)

Địa chỉ: xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

1.5 Ông Nguyễn Văn C (con của ông NĐ1) (đã chết ngày 19/9/2012)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cảnh:

1.5.1 Bà Ngô Thị Tuyết NLQ3, sinh năm 1974 (vắng mặt)

1.5.2 Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

1.5.3 Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

1.5.4 Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 2007 (vắng mặt)

1.5.5 Trẻ Nguyễn Minh T3, sinh năm 2009 (vắng mặt)

1.5.6 Trẻ Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 2009 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: số nhà 131, thôn 3, xã K, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ: Bà Ngô Thị Tuyết NLQ3 (vắng mặt)

2. Bà Võ Thị NĐ2, sinh năm 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã R, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Hoàng M, Quốc lộ 14, phường A1, thị xã S, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Ngọc BĐ1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà BĐ1: Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn BĐ2, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 341, Đường ĐT 741, Ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: ấp A5, xã A6, thị xã A7, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà BD1: Luật sư Võ Thanh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Tuệ H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

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

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh H1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tiến H2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện P (vắng mặt).

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn X.

Địa chỉ: Số 566 đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Hữu M1 – Giám đốc (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M2 (có mặt)

Địa chỉ: 703 quốc lộ 14, phường A1, thành phố S, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ liên hệ: 46 Nguyễn Tri Phương, khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố S, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Nguyễn Văn NLQ1, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Võ Thị NLQ2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã R, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Ngô Thị Tuyết NLQ3 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 131, thôn 3, xã K, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Ngọc BD1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Căn cứ vào đơn yêu cầu độc lập đề ngày 28/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn ND1, bà Võ Thị ND2 trình bày:

Vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 là cha, mẹ của ông Nguyễn Văn BĐ2 còn bà Nguyễn Ngọc BĐ1 là vợ của ông BĐ2.

Nguồn gốc Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9 và diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 cùng tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, do ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Văn E vào năm 2001, sau đó ông NĐ1, bà NĐ2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S 217096, số vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ ông Nguyễn NĐ1 với Diện tích 782m²; và giấy chứng nhận QSDĐ số S 217387, số vào sổ 775QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ bà Võ Thị NĐ2 với Diện tích 1.933m².

Cũng trong năm 2001, bà NĐ2 thành lập Doanh nghiệp tư nhân (sau đây viết tắt là DNTN) chi nhánh trạm xăng dầu R và tiến hành xây dựng cây xăng trên 02 thửa đất nêu trên gồm 06 trụ bơm, 03 bồn chứa xăng, các thiết bị và nhà điều hành để kinh doanh. Đến năm 2002, bà NĐ2, ông NĐ1 giao cho vợ chồng ông BĐ2, bà BĐ1 trông coi việc kinh doanh mua bán xăng dầu, còn ông NĐ1, bà NĐ2 vẫn là người quản lý, điều hành và quản lý thu chi và chịu trách nhiệm về hoạt động của DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu R.

Đến ngày 10/5/2009, bà BĐ1 tự ý lập Hợp đồng mua bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu R và giả mạo chữ ký của bà NĐ2 – chủ doanh nghiệp để bán cho bà BĐ1, sau đó bà BĐ1 căn cứ vào hợp đồng này để đăng ký kinh doanh thành lập DNTN trạm xăng dầu Quang V1 nhưng bà NĐ2 không hề hay biết. Sự việc đã có kết luận giám định chữ ký trong hợp đồng mua bán doanh nghiệp này không phải của bà NĐ2 ký ra.

Tiếp đó, ngày 06/10/2011, vợ chồng ông BĐ2, bà BĐ1 tiếp tục tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất trên từ hộ ông NĐ1, bà NĐ2 sang cho ông BĐ2, bà BĐ1, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã A, huyện P và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P) sang cho vợ chồng ông BĐ2, bà BĐ1 vào ngày 13/10/2011 nhưng vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 không hề hay biết, chữ ký ông NĐ1 trong hợp đồng chuyển nhượng đã có kết luận giám định không phải do ông NĐ1 ký ra. Thực tế 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên thể hiện việc gạch bỏ, lắp ghép từ hợp đồng khác; tại trang 01, 02 và trang 03, 04 có phong chữ khác nhau, hợp đồng lại bị gạch bỏ ở trang 3, và có tới 02 “Điều 6”, các trang của hợp đồng không được các bên ký từng trang xác nhận; ông NĐ1, bà NĐ2 không ký hợp đồng

chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông BĐ2, bà BĐ1 và cũng không đến UBND xã A chứng thực hợp đồng. Ông NĐ1, bà NĐ2 cũng không nhận bất cứ số tiền sang nhượng đất và tài sản trên đất của ông BĐ2, bà BĐ1 là không đảm bảo về hình thức và nội dung của hợp đồng.

Ngày 03/9/2014, ông BĐ2, bà BĐ1 tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó phân chia Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cho bà BĐ1 mà không có ý kiến của ông NĐ1, bà NĐ2. Đến ngày 01/6/2015, bà BĐ1 tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X (sau đây viết tắt là Công ty TNHH X) và Công ty TNHH X làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH X. Ngày 01/7/2015, bà BĐ1 tiếp tục chuyển nhượng tài sản trên đất cho Công ty TNHH X theo Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa DNTN Quang V1 với Công ty TNHH X nhưng ông NĐ1, bà NĐ2 không hề hay biết.

Nhận thấy, Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² và tài sản trên đất là trạm xăng dầu là tài sản của ông NĐ1, bà NĐ2. Năm 2002 chỉ giao cho vợ chồng ông BĐ2, bà BĐ1 đứng ra quản lý, kinh doanh. Tuy nhiên đến ngày 10/5/2009, bà BĐ1 giả mạo chữ ký của bà NĐ2 ký Hợp đồng mua bán DNTN đối với tài sản trên đất, sau đó đến ngày 06/10/2011 tiếp tục giả mạo chữ ký, làm tục chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất trên, việc giả mạo chữ ký đã có kết luận của Phân Viện khoa học hình sự - Bộ Công An nên Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 15/10/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 là vô hiệu. Do đó, ngày 01/6/2015 bà BĐ1 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH X là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông NĐ1, bà NĐ2; hơn nữa, việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất giữa bà BĐ1 với Công ty TNHH X và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty TNHH X được lập khi QSD đất đang có tranh chấp đang được Tòa án giải quyết là vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do đó, ông NĐ1, bà NĐ2 yêu cầu Tòa án xem xét:

Hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 10/5/2009 giữa bà NĐ2 với bà BĐ1;

Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X.

Buộc ông BĐ2, bà BĐ1 hoàn trả lại Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn BĐ2 trình bày:

Ông BĐ2 thừa nhận nguồn gốc Diện tích đất diện tích 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9 và diện tích 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9, cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha mẹ là ông NĐ1, bà NĐ2. Năm 2002, ông NĐ1, bà NĐ2 giao cho vợ chồng ông BĐ2 và bà BĐ1 quản lý, kinh doanh cho ông NĐ1, bà NĐ2.

Đối với Hợp đồng mua bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu R ngày 10/5/2009 giữa bà NĐ2 với bà BĐ1 xác lập thì ông không hề hay biết. Ông khẳng định không có việc bà NĐ2 bán DNTN cho bà BĐ1 như nội dung hợp đồng nêu.

Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1 mọi thủ tục do bà BĐ1 thực hiện, ông BĐ2 không hề hay biết. Chữ ký “Nguyễn Văn BĐ2” trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đất đúng chữ ký của ông BĐ2, tuy nhiên sở dĩ có chữ ký của ông là do trước đó bà NĐ2, ông NĐ1 K với gia đình có ý định tặng cho 02 thửa đất 105A và 117 nêu trên cho ông và bà BĐ1 nên đã lập hợp đồng tặng cho (*chưa có chữ ký đầy đủ của các thành viên trong gia đình, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực*). Sau đó cha mẹ tôi không tặng cho nữa và đã bỏ hợp đồng tặng cho này. Không hiểu vì sao bà BĐ1 lại có hợp đồng tặng cho này và đã thay đổi thành Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, trong 02 hợp đồng mới có sự khác biệt giữa tờ 01 và tờ 02 và có sự gạch bỏ ở trang 3, Fone chữ giữa các trang cũng khác nhau, không có chữ ký ở từng trang và ông khẳng định không có việc ông BĐ2 đến UBND xã A để ký chứng thực hợp đồng, mọi việc do bà BĐ1 thực hiện. Ông BĐ2 cũng thừa nhận có việc bà BĐ1 thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1,7 tỷ đồng cho ông NĐ1, bà NĐ2 như bà BĐ1 trình bày.

Do mâu thuẫn vợ chồng, bà BĐ1 gây sức ép đòi ly hôn và mang con đi về quê sinh sống nên ngày 03/9/2014, ông BĐ2 thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng với bà BĐ1, trong đó có phân chia Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cho bà BĐ1 mà không có ý kiến của ông NĐ1, bà NĐ2. Nhưng sau khi thỏa thuận phân chia tài sản bà BĐ1 làm đơn yêu cầu ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện P thuận tình ly hôn theo Quyết định số 41/2014/QĐST-HNGĐ ngày 13/4/2015. Sau khi ly hôn, bà BĐ1 tiếp tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Công ty TNHH X thì ông BĐ2 không biết.

Do đó, ông K với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ1, bà NĐ2: Hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 10/5/2009 giữa bà NĐ2 với bà BĐ1; Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X. Ông BĐ2 đồng ý hoàn trả lại Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và người đại diện ủy quyền ông Hồ Phương Bình trình bày:

Trước đây bà BĐ1 với ông BĐ2 là vợ chồng, còn ông NĐ1, bà NĐ2 là cha mẹ chồng của bà. Trong quá trình chung sống đến năm 2015, bà và ông BĐ2 thuận tình ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 41/2014/QĐST-HNGĐ ngày 13/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện P.

Về thửa đất Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, bà BĐ1 K nguồn gốc tài sản là của ông NĐ1, bà NĐ2 nhận sang nhượng và xây dựng và thành lập DNTN chi nhánh trạm xăng dầu R vào năm 2001. Sau đó, ông NĐ1, bà NĐ2 giao cho bà và ông BĐ2 quản lý, kinh doanh xăng dầu. Đến năm 2009, bà NĐ2 thỏa thuận bán chi nhánh trạm xăng dầu R (bao gồm tài sản là trạm xăng dầu) theo Hợp đồng ngày 10/5/2009 cho bà BĐ1 với giá 188.800.000đ, bà BĐ1 đã giao tiền cho bà NĐ2, trên cơ sở đó bà BĐ1 đã thành lập DNTN trạm xăng dầu Quang V1.

Tiếp đó, đến năm 2011, hộ ông NĐ1, bà NĐ2 tiếp tục thỏa thuận sang nhượng 02 thửa đất trên cho bà và ông BĐ2 với giá 02 thửa theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực ngày 06/10/2011 là 363.000.000đ, tuy nhiên thực tế giá thỏa thuận sang nhượng là 1.700.000.000đ theo Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 31/5/2009 và được UBND xã A xác nhận ngày 11/12/2009, bà BĐ1 đã giao đủ tiền cho bà NĐ2. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được chứng thực hợp pháp, bà BĐ1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P) xác nhận trang 04 chuyển nhượng cho bà và ông BĐ2 vào ngày 13/10/2011.

Tiếp đó, đến ngày 03/9/2014, bà BĐ1 và ông BĐ2 thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, trong đó hai bên đã thỏa thuận phân chia 02 thửa đất trên cho bà BĐ1 quản lý, sử dụng, việc thỏa thuận phân chia đã công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, sau đó đến ngày 17/12/2014, bà BĐ1

đã đăng ký chuyển QSD đất và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện P điều chỉnh trang 04 xác nhận QSD đất của bà BD1.

Đến ngày 01/6/2015, bà BD1 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH X, việc sang nhượng có lập hợp đồng công chứng và Công ty TNHH X đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Tiếp đó, ngày 01/7/2015, bà BD1 tiếp tục bán trạm xăng dầu Quang V1 trong đó có tài sản trên đất là trạm xăng dầu cho Công ty TNHH X.

Do đó, bà BD1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ND1, bà ND2. Đối với hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/6/2015 và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà BD1 với Công ty TNHH X, bà BD1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

Tại Công văn số 2712/UBND-NC ngày 16/9/2016, đại diện UBND tỉnh Bình Phước trình bày:

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 03/9/2014, giữa bà BD1 với ông BD2; theo đó, bà BD1 được quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà ND2 và ông Diễn và điều chỉnh chủ sử dụng ngày 13/10/2011 cho ông BD2, bà BD1.

Sau đó, đến ngày 01/6/2015, bà BD1 đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH X, hợp đồng cũng đã được công chứng hợp pháp tại Phòng công chứng Bình Phước. Trên cơ sở 02 hợp đồng chuyển nhượng đất trên, Công ty TNHH X 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 tham mưu, ngày 29/10/2015, UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH X với tổng Diện tích 2.932,9m², tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Nhận thấy, trình tự, thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty TNHH X là đúng quy định pháp luật đất đai. Do đó, UBND tỉnh Bình Phước không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của Công ty TNHH X.

Tại Công văn số 1754/UBND-NC ngày 27/6/2016, đại diện UBND huyện P trình bày:

Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà NĐ2 và ông NĐ1 vào năm 2001.

Đến năm 2011, trên cơ sở 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chứng thực ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1 và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, ngày 13/10/2011 Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã điều chỉnh trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho ông BĐ2, bà BĐ1.

Tiếp đó, trên cơ sở Văn bản phân chia tài sản chung của vợ chồng ông BĐ2, bà BĐ1 được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 03/9/2014, Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã điều chỉnh trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho bà BĐ1.

Do đó, đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2015 giữa hộ ông NĐ1 bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1 và đề nghị hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất đã điều chỉnh cho bà BĐ1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, UBND huyện P không có ý kiến.

Đại diện Công ty TNHH X do ông Phạm Hữu M1 đại diện trình bày:

Ngày 01/6/2015, Công ty TNHH X có ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công chứng, theo đó Công ty TNHH X nhận sang nhượng 02 thửa đất, cụ thể: Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S 217096, sổ vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ ông Nguyễn NĐ1; và Diện tích 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S 217387, sổ vào sổ 775QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ bà Võ Thị NĐ2. Cả 02 thửa đất trên đã đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà BĐ1 với giá thỏa thuận sang nhượng là 03 tỷ đồng, Công ty TNHH X đã thanh toán cho bà BĐ1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Công ty TNHH X đã làm thủ tục đăng ký và được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 131863, vào sổ số CT B6213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH X với Diện tích 2.932,9m², thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Tiếp đó vào ngày 01/7/2015, bà BĐ1 tiếp tục ký Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu cho Công ty TNHH X, theo đó, bà BĐ1 bán trạm xăng dầu bao gồm tài sản là cây xăng, các trụ bơm và nhà điều hành cho Công ty TNHH X.

Nhận thấy, 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 X đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp. Do đó, Công ty TNHH X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn, bà NĐ1 về việc trả lại Diện tích 2.932,9m², cùng toàn bộ tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Võ Thị NLQ2 K trình bày:

Nguồn gốc Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cùng tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha, mẹ là ông NĐ1, bà NĐ2 tạo lập, không liên quan đến ông NLQ1, bà NLQ2. Tuy nhiên, ông NLQ1, bà NLQ2 khẳng định không có việc ông NĐ1, bà NĐ2 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông BĐ2, bà BĐ1; ông NLQ1, bà NLQ2 cũng khẳng định không có việc ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1.

Ông NLQ1, bà NLQ2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị Tuyết NLQ3, chị Nguyễn Thị Ánh N1 K trình bày:

Nguồn gốc Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² cùng tài sản trên đất là trạm xăng dầu tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản của là do ông NĐ1, bà NĐ2 (là cha, mẹ của ông Nguyễn Văn C tạo lập, không liên quan đến vợ chồng bà NLQ3, ông Cảnh và chị Nguyệt. Tuy nhiên, bà NLQ3 khẳng định không có việc ông NĐ1, bà NĐ2 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông BĐ2, bà BĐ1; bà NLQ3 cũng khẳng định không có việc ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ2, bà BĐ1. Bà NLQ3, chị Nguyệt xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, 168, 227, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 108, 109, 122, 128, 129, 137, 689, 692, 697, 698, 700, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ và Thông tư liên tịch số 04/2006/1TLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp và Bộ tài nguyên môi trường;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1, bà Võ Thị NĐ2;

1.1 Hủy Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 10/5/2009 và Hợp đồng ngày 31/5/2009 giữa bà Võ Thị NĐ2 với bà Nguyễn Ngọc BĐ1;

1.2 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông Nguyễn NĐ1 với ông Nguyễn Văn BĐ2, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S 217096, số vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UBND (H) ngày 16/8/2001 cho hộ ông Nguyễn NĐ1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2011 giữa hộ bà Võ Thị NĐ2 với ông Nguyễn Văn BĐ2, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số s 217387, số vào sổ 775QSDĐ/278PIĐ/UBND (H) ngày 16/8/2001 cho hộ bà Võ Thị NĐ2.

1.3 Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BĐ1 với Công ty TNHH X đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số s 217096, số vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UBND (H) ngày 16/8/2001 cho hộ ông Nguyễn NĐ1 được điều chỉnh trang 04 ngày 17/12/2014 đứng tên bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số s 217387, số vào sổ 775QSDĐ/278HĐ/UBND (H) ngày 16/8/2001 cho hộ bà Võ Thị NĐ2 được điều chỉnh trang 04 ngày 17/12/2014 đứng tên bà Nguyễn Ngọc BĐ1.

1.4 Hủy Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BD1 với Công ty TNHH X;

Buộc ông Nguyễn Văn BD2, bà Nguyễn Ngọc BD1 hoàn trả lại cho ông Nguyễn ND1, bà Võ Thị ND2 Diện tích đất 782m² và Diện tích đất 1.933m² (Diện tích thực tế hiện nay là 2.932,9m² thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 131863, vào sổ sổ CT B6213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH X, 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 93,6m²; Nhà kho Diện tích 84m², nhà vệ sinh Diện tích 31,92m², nhà ở nhân viên Diện tích 44m²; hàng rào tường bao, hàng rào song sắt, mái vòm, bồn nước;

Ông Nguyễn ND1, bà Võ Thị ND2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định đối với 02 thửa đất nêu trên.

1.5 Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BX 131863, vào sổ sổ CT B6213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X.

1.6 Không xem xét giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu của 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BD1 với Công ty TNHH X và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BD1 với Công ty TNHH X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2018 bà Nguyễn Ngọc BD1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 22/10/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc BD1 có ông Nguyễn Quốc C1 là người đại diện theo uỷ quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn ND1 và bà Võ Thị ND2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà BD1 là Luật sư Võ Thanh V trình bày: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ ông ND1 và bà ND2 đã giao quyền quản lý cây xăng và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông BD2, bà BD1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà BD1 và Công ty TNHH X là không có cơ sở, vì phía nguyên đơn không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng này. Quan hệ tranh chấp trong vụ án này cần được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và các bên cần tiến hành hoà giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi khởi kiện tại Tòa án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại không đưa Ủy ban nhân dân xã A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng bởi cơ quan này có lỗi trong giao dịch dân sự giữa các bên. Từ đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X có bà Trần Thị M2 là người đại diện theo uỷ quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BD1 với Công ty TNHH X đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước và Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước và công nhận Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BD1 với Công ty TNHH X. Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty TNHH X không phải là người thứ ba ngay tình là không có căn cứ. Công ty TNHH X không biết các tài sản này đang có tranh chấp nên mới tiến hành giao dịch với bà BD1. Phía Công ty cũng đã giao tiền đầy đủ và thực hiện đăng ký đối với tài sản. Từ đó, đại diện Công ty đề nghị Hội đồng xét xử xác định Công ty TNHH X là người thứ ba ngay tình và áp dụng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Nguyên đơn bà Võ Thị ND2 có bà Đào Thị N là người đại diện theo uỷ quyền và bị đơn ông Nguyễn Văn BD2 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc BD1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Mặc dù các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông Nguyễn ND1 với ông Nguyễn Văn BD2, bà

Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ bà Võ Thị NĐ2 với ông Nguyễn Văn BĐ2, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước vô hiệu nhưng bà BĐ1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho Công ty TNHH X; việc thanh toán đã thực hiện xong. Ngày 29/10/2015, UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131861, sổ vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH X với tổng Diện tích 2.932,9m², tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà BĐ1 và Công ty TNHH X không biết các tài sản trên đang có tranh chấp nên việc chuyển nhượng giữa bà BĐ1 và Công ty TNHH X là ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng giữa bà BĐ1 và Công ty TNHH X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xác định người tham gia tố tụng:

Ngày 29/7/2019, nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 chết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”*. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn NĐ1 vào tham gia tố tụng gồm vợ ông NĐ1 là bà Võ Thị NĐ2 và 04 người con là: Bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn NLQ1, ông Nguyễn Văn BĐ2 và ông Nguyễn Văn C (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Thị Tuyết NLQ3, bà Nguyễn Thị Ánh N1, bà Nguyễn Thị Phương T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, trẻ Nguyễn Minh T3, trẻ Nguyễn Minh Đ1.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Bà Võ Thị NĐ2, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Ngô Thị Tuyết NLQ3, bà Nguyễn Thị Ánh N1, ông Trần Tuệ H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, ông Nguyễn Anh H1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

Bà Võ Thị NLQ2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án phúc thẩm vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 28/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1, bà Võ Thị NĐ2 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 10/5/2009 giữa bà NĐ2 với bà BD1; 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/10/2011 giữa hộ ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BD2, bà BD1 và giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X. Quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải quyết về quan hệ tranh chấp này nên không cần thiết phải hủy bản án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với vấn đề trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất nên các bên phải tiến hành thủ tục hoà giải cơ sở trước khi khởi kiện tại Tòa án là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Phần đất có Diện tích 782m², thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9 và phần đất có Diện tích 1.933m², thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn E vào năm 2001. Ngày 16/8/2001, hộ ông Nguyễn NĐ1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S217096, số vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UB(H) đối với Diện tích đất 782m²; hộ bà Võ Thị NĐ2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S217387, số vào sổ 775QSDĐ/278HĐ/UB(H) đối với Diện tích đất 1.933m². Sau đó, bà NĐ2 thành lập DNTN chi nhánh trạm xăng dầu R và cùng ông NĐ1 tiến hành xây dựng trạm xăng để kinh doanh rồi giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn BD2 và bà Nguyễn Ngọc BD1 quản lý.

[3.2] Bị đơn bà Nguyễn Ngọc BD1 khai nhận: Vào ngày 10/5/2009, bà và bà ND2 đã lập Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R, theo đó bà ND2 đã bán cho bà trạm xăng dầu gồm 06 trụ bơm, 03 bồn chứa, nhà điều hành, mái che và thiết bị chữa cháy với tổng số tiền là 188.800.000 đồng. Đến ngày 06/10/2011, hộ ông ND1, bà ND2 đã lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước) đối với 02 phần đất nêu trên cho ông BD2 và bà BD1. Ngày 13/10/2011, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đã điều chỉnh trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho ông BD2, bà BD1. Ngày 03/9/2014, ông BD2 và bà BD1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung (có công chứng của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước) về việc bà BD1 được quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất này. Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đã điều chỉnh trang 4 xác nhận chủ sử dụng đất cho bà BD1.

[3.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai nêu trên của bà BD1 không được phía nguyên đơn và bị đơn ông BD2 thừa nhận. Đồng thời, theo Kết luận giám định số 798/C54B ngày 08/02/2018 và số 3223/C54B ngày 06/12/2017 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký của bà ND2 trên Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R không phải chữ ký của bà ND2 và chữ ký “Nguyễn ND1” trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do ông ND1 ký. Về hình thức của các Hợp đồng trên cũng không đảm bảo theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại các Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên huỷ Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R và 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì huỷ hợp đồng là chế tài dành cho tranh chấp hợp đồng có hiệu lực.

[3.4] Ngoài ra, ngày 01/6/2015, bà BD1 đã sang nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH X thông qua 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty TNHH X đã giao cho bà BD1 số tiền 03 tỷ đồng và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX131863, vào sổ số B6213 ngày 29/10/2015. Ngày 01/7/2015, bà BD1 tiếp tục bán cho Công ty TNHH X trạm xăng dầu gồm cây xăng, các trụ bơm và nhà điều hành. Xét thấy, tại thời điểm tham gia giao dịch dân sự, Công ty TNHH X không có cơ sở để biết việc giao dịch với bà BD1 bị vô hiệu nên không có lỗi khi tham gia vào giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty TNHH X không phải là người thứ ba ngay tình nên không xem xét bảo vệ quyền lợi của Công ty TNHH X là không phù hợp quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH X.

Mặc dù giao dịch dân sự giữa bà BĐ1 và hộ ông NĐ1, bà NĐ2 vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho Công ty TNHH X và Công ty TNHH X đã thực hiện đăng ký đối với tài sản nên giao dịch giữa bà BĐ1 và Công ty TNHH X không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”*. Quy định này cho thấy ông NĐ1, bà NĐ2 không có quyền đòi lại tài sản từ Công ty TNHH X. Tuy nhiên, do bà BĐ1 là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba nên buộc bà BĐ1 phải bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều không có ý kiến về việc định giá. Theo đó, kết quả định giá ngày 09/4/2018 (bút lục 654 – 656) thì phần đất tranh chấp có Diện tích là 2932.9m² thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước có giá trị là 11.944.500.000 đồng (Mười một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) và tài sản trên đất có trị giá 545.283.012 đồng (Năm trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi ba nghìn không trăm mười hai nghìn đồng), tổng cộng 12.489.783.512 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm mười hai đồng). Do đó, buộc bà BĐ1 hoàn trả số tiền 12.489.783.512 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm mười hai đồng) cho nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đưa Ủy ban nhân dân xã A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ”*. Xét thấy việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã A nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp luật định. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị

đơn đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do đưa thiếu người tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và Công ty TNHH X không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 7, khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 168, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 267 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 108, Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 về việc:

1.1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu R đề ngày 10/5/2009 và Hợp đồng ngày 31/5/2009 giữa bà Võ Thị NĐ2 và bà Nguyễn Ngọc BĐ1 vô hiệu.

1.2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ ông Nguyễn NĐ1 với ông Nguyễn Văn BĐ2, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

1.3/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ bà Võ Thị NĐ2 với ông Nguyễn Văn BĐ2, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 đối với Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 về việc tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BĐ1 với Công ty TNHH X đối với Diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước và Diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc BĐ1 với Công ty TNHH X vô hiệu.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ số CT B6213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X.

5/ Buộc bà Nguyễn Ngọc BĐ1 phải bồi thường cho ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 số tiền là 12.489.783.512 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm mười hai đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn BĐ2 và bà Nguyễn Ngọc BĐ1 có trách nhiệm liên đới phải chịu 17.100.000 đồng, cụ thể, mỗi người phải chịu 8.550.000 đồng. Do ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 đã nộp nên ông BĐ2, bà BĐ1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông NĐ1, bà NĐ2 số tiền này.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn NĐ1 và bà Võ Thị NĐ2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 800.000 đồng đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, được cản trở vào số tiền tạm án án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0023073 ngày 22/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Hoàn trả cho ông NĐ1, bà NĐ2 số tiền là 9.200.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Quang và bà Nguyễn Ngọc BĐ1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc BĐ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 120.489.784 đồng (Một trăm hai mươi triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng) đối với số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn.

UBND tỉnh Bình Phước không phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ số CT B6213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH X.

8/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn, bà Nguyễn Ngọc BĐ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc BĐ1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 015139 ngày 06/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước; Hoàn trả cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 15140 ngày 07/11/2018 (do ông Nguyễn Đỗ Quang E1 nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hữu Ba

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Hòa Hiệp