TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2020/DS-PT
Ngày: 12/3/2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2019/ST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Bùi Văn C**, sinh năm: 1965

1.2 Bà **Phạm Thị D**, sinh năm: 1963

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã P, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà D: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1964, địa chỉ: Số B1, đường O, Khu phố H, thị trấn U, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1963; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B2, ấp S, xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Ấp G, xã I, huyện R, tỉnh Tây Ninh.

2.2 Chị **Nguyễn Thị Thúy L1**, sinh năm 1984; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp S, xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh.

2.3 Chị **Nguyễn Thị Thúy L2**, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Q, chị L1, chị L2: Ông **Lê Văn N**, sinh năm: 1965; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B3 đường O1, Khu phố H3, Phường U3, thành phố R2, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Nhà số B4, hẻm số K đường O3, Khu phố H4, Phường U3, thành phố R2, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2018, 24/11/2018 và 14/01/2019), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm: 1943; địa chỉ: Ấp G1, xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.2 Bà Nguyễn Thị Q2, sinh năm: 1965; địa chỉ: Xã I1, huyện R, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.3 Bà Nguyễn Thị Q3, sinh năm: 1969; địa chỉ: Khu phố H5, thị trấn Trảng Bảng, huyện R, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Văn Q4, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp G1, xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.5 Bà Nguyễn Thị Q5, sinh năm: 1976; địa chỉ: Khu phố H5, thị trấn Trảng Bảng, huyện R, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.6 Ông Nguyễn Văn Q6, sinh năm: 1979; địa chỉ: Khu phố H6, Phường U3, thành phố R2, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn do ông Lê Văn N – Người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn -ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Ngày 03/11/2014 ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L1 và chị Nguyễn Thị Thúy L2 có ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và Trạm xăng dầu NL" bằng giấy tay phần đất có diện tích 1.650 m^2 (đất trồng cây lâu năm 1.062 m^2, đất ở 188 m^2, đất sản xuất kinh doanh 400 m^2) thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh cùng tất cả các giấy tờ hợp pháp liên quan đến việc kinh doanh xăng dầu cho ông C, bà D với giá 8,5 tỷ đồng.

Ngày 05/11/2014, hai bên ra Phòng Công chứng số E Tây Ninh để ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với giá ghi trong hợp đồng là 05 tỷ đồng nhằm giảm tiền đóng thuế cho hai bên. Hợp đồng công chứng không thể hiện việc chuyển nhượng Trạm xăng dầu NL do chưa làm xong thủ tục hoàn công công trình.

Ngày 12/11/2014 ông C, bà D được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó bao gồm 400 m^2 nhà đất là trạm xăng dầu. Ngày 14/10/2015 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động đối với Chi nhánh Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu PT – Trạm xăng dầu PT 4. Ngày 16/01/2016, chị L2, chị L1 ký biên bản bàn giao Trạm xăng dầu NL cho ông C tiếp tục kinh doanh, có xác nhận của Công an xã A, huyện R, tỉnh Tây Ninh. Ngày 03/02/2016, Sở Công thương tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu. Hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng đất, sở hữu các tài sản và kinh doanh Trạm xăng dầu trên đất với tên Trạm xăng dầu PT 4 nhưng chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu trạm xăng dầu.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện các hợp đồng đã ký kết và tiến hành các thủ tục có liên quan nhằm hoàn thành nghĩa vụ của bên chuyển nhượng để nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất kể cả trạm xăng dầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn N trình bày:

Năm 2007 vợ ông Q là bà Nguyễn Thị Q7 chết có để lại phần đất có diện tích 1.650 m^2 cùng 02 căn nhà và trạm xăng dầu trên đất tọa lạc tại khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh, ông giao trạm xăng dầu cho chị L1 quản lý. Do làm ăn thua lỗ, vay mượn nhiều người nên tháng 10/2014 chị L1 đã cầm cố

giấy tờ trạm xăng cho vợ chồng ông C, bà D để vay số tiền 4,9 tỷ đồng. Ông Q đồng ý cho chị L1 bán đất và trạm xăng dầu cho ông C, bà D để trả nợ với giá 8,5 tỷ đồng, được chuộc lại trong thời hạn 01 đến 02 năm. Bà L1 soạn thảo hợp đồng bằng giấy tay tại nhà ông C, ông Q có đến ký nhưng không xem nội dung, sau đó chị L1 đem hợp đồng về trạm xăng dầu cho chị L2 ký.

Ngày hôm sau ông Q thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý bán nhà và đất, còn trạm xăng dầu và căn nhà thờ cúng để lại hùn vốn kinh doanh với vợ chồng ông C. Hai bên đồng ý nên đã tiến hành ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" tại Phòng Công chứng số E Tây Ninh vào ngày 05/11/2014. Sau đó, chị L1 ký nhận tiền vào phía sau hợp đồng viết tay để cấn trừ số tiền nợ 4,9 tỷ đồng của chị L1. Do chị L1 nợ nhiều người nên chị L1 tiếp tục mượn tiền ông C, bà D 02 lần với số tiền 3,6 tỷ đồng và hứa sẽ thuyết phục ông Q làm thủ tục bán trạm xăng dầu cho ông C, bà D nhưng ông Q không đồng ý. Đến tháng 10/2015 bà D làm hợp đồng hợp tác kinh doanh xăng dầu nhưng nội dung không rõ ràng nên ông Q không đồng ý ký tên nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Mặt khác, việc cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q, chị L1 và chị L2 là chưa đảm bảo quy định pháp luật vì tại thời điểm bà Q7 - vợ ông Q chết (ngày 25/02/2007) thì phát sinh quyền thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Q7 gồm cụ Nguyễn Thị Q1, cụ Nguyễn Văn Q8 (Q9) là cha mẹ bà Q7 và chồng, con của bà Q7 là ông Q, chị L2, chị L1. Đến ngày 04/02/2013 cụ Q8 chết, phát sinh quyền thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q8 (cụ Q1 và 06 người con của cụ Q8) đối với phần di sản lẽ ra cụ Q8 được hưởng của bà Q7. Do vậy, văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 12/8/2013 lập tại Phòng Công chứng R của ông Q, bà Q1, chị L2, chị L1 là trái pháp luật, dẫn đến việc UBND huyện R cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q, chị L1, chị L2 không đúng pháp luật và tiếp đó các hợp đồng chuyển nhượng từ ông Q, chị L2 và chị L1 cho ông C, bà D vô hiệu.

Ngoài ra, bị đơn xác định việc hai bên ký kết hợp đồng là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa chị L1 và vợ chồng ông C; ông Q là chủ doanh nghiệp nhưng ông Q không có bán, không bàn giao và cũng không có ủy quyền cho bất kỳ ai để bàn giao tài sản.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy các hợp đồng đã ký kết, yêu cầu nhận lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất,

nhà ở, các tài sản và trạm xăng dầu trên đất, đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn 8,5 tỷ đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét đối với lời trình bày về phần thừa kế của các đồng thừa kế của ông Q8 vì các đương sự trên không có ý kiến và không tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Q3, ông Nguyễn Văn Q4, bà Nguyễn Thị Q5 và ông Nguyễn Văn Q6 không có ý kiến và không tranh chấp về tài sản liên quan trong vụ án này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2 và chị Nguyễn Thị Thúy L2.

2. Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trạm xăng dầu NL ngày 03/11/2014 giữa ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D và ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2, chị Nguyễn Thị Thúy L1.

3. Ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1650m^2 thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 27 và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4A và trạm xăng dầu NL, hiện ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D đang sử dụng và kinh doanh.

4. Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật thông tin về tài sản trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CH 04967 cho phù hợp với quyết định của bản án.

5. Ghi nhận những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Q3, ông Nguyễn Văn Q4, bà Nguyễn

Thị Q5 và ông Nguyễn Văn Q6 không yêu cầu giải quyết, không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và định giá, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19 tháng 10 năm 2019, bị đơn do ông Lê Văn N là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Mặc dù "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được ký tại Phòng Công chứng ngày 05/11/2019 có giá trị chuyển nhượng nhà, đất là 5 tỷ đồng, không thể hiện nội dung có chuyển nhượng trạm xăng nhưng theo sự thừa nhận của chị L1 và thể hiện tại mặt sau của hợp đồng ký ngày 03/11/2014 thì chị L1 đã đại diện bên nhận chuyển nhượng nhận đủ số tiền 8,5 tỷ đồng. Do đó, có căn cứ để xác định hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng theo hợp đồng ký ngày 03/11/2014 là có cả trạm xăng, còn hợp đồng ngày 05/11/2014 là để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.800.000 đồng nên ghi nhận. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và điều chỉnh lại tên của đương sự tại phần quyết định của bản án cho chính xác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Xét kháng cáo của bị đơn:

1.1 Xét hợp đồng lập ngày 03/11/2014:

Đây là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trạm xăng dầu NL" được lập ngày 03/11/2014, hình thức viết tay giữa bên sang nhượng là ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L1, chị Nguyễn Thị Thúy L2 với bên nhận sang nhượng là ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D, nội dung chuyển nhượng là phần đất có diện tích 1.650 m^2 thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh cùng tất cả các giấy tờ hợp pháp liên quan đến việc kinh doanh xăng dầu với giá 8,5 tỷ đồng. Hợp đồng thể hiện chữ ký của hai bên và các lần nhận tiền với tổng số tiền là 8,5 tỷ đồng.

Phía bị đơn cho rằng hợp đồng này là vô hiệu vì: Việc bàn bạc thỏa thuận ký kết hợp đồng này chỉ do một mình chị L1 thực hiện nhằm cấn trừ các khoản nợ của chị L1 đối với với vợ chồng ông C, bà D vào tháng 10/2014; bên chuyển nhượng sẽ được chuộc lại sau 1-2 năm do hai bên có mối quan hệ thông gia; ông Q, chị L2 không biết việc chị L1 có nợ tiền vợ chồng ông C; việc chuyển nhượng không bao gồm trạm xăng dầu và giấy viết tay này là bản thảo ghi nhận cho hợp đồng chính thức được ký kết vào ngày 05/11/2014 nên bên nhận sang nhượng là bà D không tham gia ký tên và không có cơ quan chức năng xác thực.

Thấy rằng, việc ông Q, chị L1, chị L2 tự nguyện ký vào hợp đồng này là có thật (bút lục 86, 182, 193, 211). Tuy hợp đồng viết tay, chưa đảm bảo quy định pháp luật nhưng hai bên thực tế *"đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng"*, cụ thể: Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 8,5 tỷ đồng, bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà đất, trạm xăng dầu, được cấp GCNQSDĐ,QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/11/2014 và trực tiếp kinh doanh ổn định, được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động đối với Chi nhánh Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu PT – Trạm xăng dầu PT 4 vào ngày 14/10/2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này để cấn trừ số tiền mà chị L1 nợ của ông C, bà D 4,9 tỷ đồng nên cuối hợp đồng thể hiện các ngày chị L1 nhận tiền vào tháng 10/2014 nên hợp đồng này không có thật, nhưng căn cứ vào các lời khai, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện rằng việc bị đơn đã giao đủ số tiền 8,5 tỷ đồng, hai bên không tranh chấp và nay bị đơn cũng đề nghị được nhận lại tài sản và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 8,5 tỷ đồng, do vậy thời gian giao nhận các khoản tiền này không làm thay đổi bản chất của sự việc, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng ngày 03/11/2015 là có thật. Ngoài ra, việc thiếu chữ ký của bà D là bên nhận chuyển nhượng chỉ liên quan đến việc xác lập tài sản chung vợ chồng của bên nhận chuyển nhượng, không ảnh hưởng

đến hiệu lực của hợp đồng đã ký kết. Do vậy, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng trên có hiệu lực.

1.2 Xét hợp đồng lập ngày 05/11/2014:

Đây là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 05/11/2014 tại Phòng Công chứng số E Tây Ninh cũng được thực hiện giữa hai bên như hợp đồng lập ngày 03/11/2014, nội dung chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.650 m^2 thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 27 và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh với giá 05 tỷ đồng trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 04 tỷ đồng đồng và giá căn nhà là 01 tỷ đồng.

Phía nguyên đơn cho rằng do tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này trạm xăng dầu chưa hoàn công công trình, chưa được cấp giấy phép kinh doanh nên hợp đồng chỉ thể hiện là 05 tỷ đồng đối với phần nhà và đất chuyển nhượng. Còn phía bị đơn cho rằng hợp đồng này là hợp đồng chính thức, có giá trị pháp lý, thay thế cho hợp đồng lập ngày 03/11/2014 nhưng cần phải tuyên vô hiệu bởi lẽ: Thứ nhất, đây là tài sản chung của vợ chồng ông Q, sau khi vợ ông Q là bà Nguyễn Thị Q7 chết (ngày 25/02/2007) phát sinh quyền thừa kế đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Q7 là cha mẹ của bà Q7 là cụ Nguyễn Thị Q1, cụ Nguyễn Văn Q8 (chết ngày 04/02/2013), ông Q và các con là chị L2, chị L1. Do văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 12/8/2013 sau khi cụ Q8 chết nên phát sinh quyền thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q8 gồm bà Q1 và các con của cụ Q8, cụ Q1 gồm: bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Q3, ông Nguyễn Văn Q4, bà Nguyễn Thị Q5 và ông Nguyễn Văn Q6 nên việc bà Q1, ông Q, chị L1 và chị L2 tự định đoạt toàn bộ số tài sản của bà Q7 là trái pháp luật. Thứ hai, bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm Điều 2 của hợp đồng về phương thức thanh toán, cụ thể không thanh toán số tiền 05 tỷ đồng và không đủ 03 người nhận tiền với tư cách là đồng sở hữu chủ. Thứ ba, hợp đồng này vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa chị L1 và vợ chồng ông C, bà D số tiền 4,9 tỷ đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 12/8/2013 bà Q1, ông Q, chị L1 và chị L2 có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng công chứng không có sự tham gia của những người thừa kế của cụ Q8, đến ngày 30/5/2014 UBND huyện R cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q, chị L2, chị L1. Mặc dù GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Q, chị L2, chị L1 không đảm bảo theo quy định pháp luật tuy nhiên trong vụ án này những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Q1, bà Q2, bà Q3,

ông Q4, bà Q5 và ông Q6 đều không có ý kiến hay tranh chấp về phần tài sản lẽ ra họ được hưởng của bà Q7 thay cụ Q8 và tại cấp sơ thẩm bị đơn cũng đề nghị không xem xét phần này. Hơn nữa, số tiền thể hiện trong hợp đồng ngày 05/11/2014 là 05 tỷ đồng, còn số tiền hai bên giao nhận tại giấy tay ngày 03/11/2014 là 8,5 tỷ đồng nên lời trình bày của bị đơn cho rằng hợp đồng lập ngày 03/11/2014 vô hiệu và đã được thay thế bởi hợp đồng lập ngày 05/11/2014 là không có cơ sở. Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng hợp đồng ngày 05/11/2014 vô hiệu do giả tạo vì che giấu hợp đồng vay tiền 4,9 tỷ đồng nhưng phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh, mặt khác bị đơn cũng đã ký nhận đủ số tiền 8,5 tỷ đồng và thực tế đã giao tài sản cho nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

1.3 Đối với trạm xăng dầu trên đất:

Phía bị đơn cho rằng mặc dù vào ngày 03/11/2014 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trạm xăng dầu NL nhưng sau đó hai bên đã thay đổi thỏa thuận: Trạm xăng dầu NL sử dụng để hợp tác kinh doanh, chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bằng hợp đồng lập ngày 05/11/2014. Thực tế, ông Q cũng không nhận tiền, không bàn giao trạm xăng cho bất kỳ ai nên đến nay vẫn là tài sản của doanh nghiệp do ông Q làm chủ cơ sở.

Xét thấy, tại hợp đồng lập ngày 03/11/2014 đã thể hiện rõ nội dung là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trạm xăng dầu NL" trong đó thỏa thuận chuyển nhượng tất cả các giấy tờ hợp pháp liên quan đến việc kinh doanh xăng dầu, các bên đều thừa nhận. Phía bị đơn cho rằng hợp đồng này đã được thay thế bằng hợp đồng ngày 05/11/2014, hai bên không tiến hành chuyển nhượng trạm xăng dầu nhưng căn cứ vào lời khai, số tiền phía bị đơn đã nhận là 8,5 tỷ đồng, nội dung tại mục 2.1 và 2.2 Điều 2 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh xăng dầu ngày 10/10/2015 giữa Doanh nghiệp tư nhân I – Trạm xăng dầu NL do ông Nguyễn Văn Q làm đại diện và Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu PT do bà Phạm Thị D làm đại diện thể hiện: *"Ngày 05/11/2014 ông Nguyễn Văn Q có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D là chủ doanh nghiệp tư nhân PT nhưng vì lý do bên A chưa hoàn thành thủ tục hoàn công trình cho Trạm xăng dầu NL nên phần công trình kiến trúc không chuyển quyền cho bên B được. Vì vậy hợp đồng hợp tác này nhằm tạo điều kiện cho bên B kinh doanh trạm xăng dầu nói trên"*và *"Vì đây là hợp đồng để bên B xin ngành chức năng cho phép tiếp tục kinh doanh dầu trong khi chờ bên A xin phép hoàn công trình nên bên B không phải chi trả lợi nhuận cho bên A"*. Ông Q cho rằng ông không ký vào hợp đồng

hợp tác kinh doanh này do nội dung không rõ ràng nhưng thực tế hai bên đã thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý kinh doanh trạm xăng dầu, ông Q không yêu cầu chi trả lợi nhuận. Ngày 28/10/2016 ông Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà D trả lại cho ông trạm xăng dầu NL nhưng sau đó ông rút lại yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện R đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự vào ngày 11/9/2017 và hiện nay Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp do ông C, bà D khởi kiện.

Ngày 16/01/2016, chị L2, chị L1 và ông C có biên bản bàn giao Trạm xăng dầu NL cho ông C (có xác nhận của Công an xã A, huyện R). Trong quá trình giải quyết vụ án ông N – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn yêu cầu giám định chữ ký của chị L2 nhưng đã không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng chi phí giám định nên có căn cứ xác định chị L2 và chị L1 có ký vào biên bản bàn giao trạm xăng dầu ngày 16/01/2016 cho ông C.

Như vậy, đủ cơ sở xác định ông Q, chị L1, chị L2 đã tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và trạm xăng dầu NL cho ông C, bà D, không ai bị ép buộc, lừa dối, hai bên đã giao nhận đủ số tiền 8,5 tỷ đồng.

1.4 Đối với chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thỏa thuận phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.800.000 đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và điều chỉnh về cách tuyên án cho phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2 và chị Nguyễn Thị Thúy L1 do ông Lê Văn N đại diện theo ủy quyền.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* của ông Bùi Văn C bà Phạm Thị D đối với ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2 và chị Nguyễn Thị Thúy L1.

Tiếp tục lưu thông "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 05/11/2014 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và Trạm xăng dầu NL" lập ngày 03/11/2014 giữa ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2, chị Nguyễn Thị Thúy L1.

Ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.650 m^2 thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 27 và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4A diện tích xây dựng 188 m^2 tọa lạc tại khu phố H1, thị trấn H1, huyện R, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 009437, số vào sổ cấp GCN: CH04967 do Ủy ban nhân dân huyện R cấp ngày 12/11/2014 mang tên Bùi Văn C, Phạm Thị D và Trạm xăng dầu NL hiện ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D đang quản lý, sử dụng và kinh doanh,

Ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04967 trên cho phù hợp với quyết định của bản án.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thúy L2, chị Nguyễn Thị Thúy L1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0017643 ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận đã nộp án phí xong.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D 58.250.000 đồng (Năm mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

theo biên lai thu số 0016185 ngày 06/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ghi nhận ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị D tự nguyện chịu 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng), ghi nhận đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện R;
- CCTHADS huyện R;
- Phòng KTNV & THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Thị Thu Trang