

Bản án số: 487/2022/DS-PT

Ngày 22 – 7 – 2022

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: Ông Đỗ Đình Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân – 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 Út – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, 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: 566/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về 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: 1019/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Võ Thị T, sinh năm 1935; địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước, (*vắng mặt*);

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T (theo Giấy ủy quyền ngày 16/02/2022): Bà Đào Thị Ng, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước, (*có mặt*);

2. Cụ Nguyễn D, (đã chết ngày 29/7/2019);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D:

2.1. Cụ Võ Thị T, sinh năm 1935, (vắng mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1965, (xin vắng mặt);

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972, (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

2.4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp 4, xã TL, huyện DP, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

2.5. Ông Nguyễn Văn C, (đã chết ngày 19/9/2012);

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

2.5.1. Bà Ngô Thị Tuyết Ng1, sinh năm 1974, (xin vắng mặt);

2.5.2. Bà Nguyễn Thị Ánh Ng2, sinh năm 1994, (xin vắng mặt);

2.5.3. Bà Nguyễn Thị Phương Th, sinh năm 2002, (xin vắng mặt);

2.5.4. Trẻ Nguyễn Thị Thanh Th1, sinh năm 2007;

2.5.5. Trẻ Nguyễn Minh Th2, sinh năm 2009;

2.5.6. Trẻ Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ: Bà Ngô Thị Tuyết Ng1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số nhà 131, thôn 3, xã TN, huyện BD, tỉnh Bình Phước, (xin vắng mặt);

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Ngọc Th3, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 4, xã TL, huyện DP, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, (vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tiến Ng3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện DP, (vắng mặt).

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H.

Địa chỉ Công ty: Số 566 đại lộ BD, phường HT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hữu M – Giám đốc Công ty, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 15/7/2022): Bà Bùi Thị Mỹ D1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 12 Đường 35, phường CL, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972, (vắng mặt);

5. Bà Võ Thị D2, sinh năm 1973, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Ngô Thị Tuyết Ng1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 131, thôn 3, xã TN, huyện BD, tỉnh Bình Phước, (xin vắng mặt);

- *Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập những người có liên quan đến việc giải quyết kháng cáo:*

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhiên liệu xăng dầu T.N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng Ng4 – Giám đốc Công ty; địa chỉ: Số 119A LD, khu phố PL, phường TP, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

2. Công ty Cổ phần xăng dầu Petro B.P;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Bảo Th4 – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty; địa chỉ: Số 692 đường PRĐ, khu phố TT, phường TX, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước, (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vợ chồng cụ D, cụ T là cha, mẹ của ông Nguyễn Văn Q còn bà Nguyễn Ngọc Th3 là vợ của ông Q.

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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, do cụ Nguyễn D và cụ Võ Thị T nhận sang nhượng của ông Nguyễn Văn Th5 vào năm 2001; sau đó, cụ D và T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217096, số vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Nguyễn D với diện tích 782m²; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, số vào sổ

775QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Võ Thị T với diện tích 1.933m².

Cũng trong năm 2001, cụ T thành lập Doanh nghiệp tư nhân (sau đây viết tắt là DNTN) chi nhánh trạm xăng dầu N.T 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, cụ T, cụ D giao cho vợ chồng ông Q, bà Th3 trông coi việc kinh doanh mua bán xăng dầu, còn cụ D, cụ T 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 N.T.

Đến ngày 10/5/2009, bà Th3 tự ý lập Hợp đồng mua bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu N.T và giả mạo chữ ký của cụ T – Chủ doanh nghiệp để bán cho bà Th3, sau đó bà Th3 căn cứ vào hợp đồng này để đăng ký kinh doanh thành lập DNTN trạm xăng dầu Q.V nhưng cụ T 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 cụ T ký ra.

Tiếp đó, ngày 06/10/2011, vợ chồng ông Q, bà Th3 tiếp tục tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên từ hộ cụ D, cụ T sang cho ông Q, bà Th3, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã TL, huyện ĐP và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP) sang cho vợ chồng ông Q, bà Th3 vào ngày 13/10/2011 nhưng vợ chồng cụ D, cụ T không hề hay biết, chữ ký cụ D trong hợp đồng chuyển nhượng đã có kết luận giám định không phải do cụ D 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; cụ D, cụ T không ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Q, bà Th3 và cũng không đến UBND xã TL chứng thực hợp đồng. Cụ D, cụ T cũng không nhận bất cứ số tiền sang nhượng đất và tài sản trên đất của ông Q, bà Th3 là không đảm bảo về hình thức và nội dung của hợp đồng.

Ngày 03/9/2014, ông Q, bà Th3 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 Th3 mà không có ý kiến của cụ D, cụ T. Đến ngày 01/6/2015, bà Th3 tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H (sau đây viết tắt là Công ty TNHH H.H hoặc Công ty H.H) và Công ty H.H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015. Ngày 01/7/2015, bà Th3 tiếp tục chuyển nhượng tài sản trên đất cho Công ty H.H theo

Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa DNTN Q.V với Công ty H.H nhưng cụ D và cụ T không 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 cụ D, cụ T. Năm 2002 chỉ giao cho vợ chồng ông Q, bà Th3 đứng ra quản lý, kinh doanh. Tuy nhiên, đến ngày 10/5/2009, bà Th3 giả mạo chữ ký của cụ T 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 thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Th3 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với 02 thửa đất trên cho Công ty H.H là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ D, cụ T; hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Th3 với Công ty H.H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H.H được lập khi quyền sử dụng đất đang có tranh chấp, đang được Tòa án giải quyết là vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cụ D và cụ T yêu cầu Tòa án xem xét:

Hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu N.T đề ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà Th3;

Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3.

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

Buộc ông Q, bà Th3 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha mẹ là cụ D, cụ T. Năm 2002, cụ D, cụ T giao cho vợ chồng ông Q và bà Th3 quản lý, kinh doanh cho cụ D, cụ T.

Đối với Hợp đồng mua bán DNTN chi nhánh trạm xăng dầu N.T ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà Th3 xác lập thì ông không hề hay biết. Ông khẳng định không có việc cụ T bán DNTN cho bà Th3 như nội dung hợp đồng nêu.

Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3 mọi thủ tục do bà Th3 thực hiện, ông Q không hề hay biết. Chữ ký “Nguyễn Văn Q” trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đất đúng chữ ký của ông Q, tuy nhiên sở dĩ có chữ ký của ông là do trước đó cụ T, cụ D TN với gia đình có ý định tặng cho 02 thửa đất 105A và 117 nêu trên cho ông và bà Th3 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 không tặng cho ông Q nữa và đã bỏ hợp đồng tặng cho này. Không hiểu vì sao bà Th3 lại có hợp đồng tặng cho này và đã thay đổi thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Q đến UBND xã TL để ký chứng thực hợp đồng, mọi việc do bà Th3 thực hiện, ông không biết; không có việc bà Th3 thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1,7 tỷ đồng cho cụ D, cụ T.

Do mâu thuẫn vợ chồng, bà Th3 gây sức ép đòi ly hôn và mang con đi về quê sinh sống nên ngày 03/9/2014, ông Q thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng với bà Th3, trong đó có phân chia diện tích đất 782m² và diện tích đất 1.933m² cho bà Th3 mà không có ý kiến của cụ D, cụ T. Nhưng sau khi thỏa thuận phân chia tài sản bà Th3 làm đơn yêu cầu ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện ĐP thuận tình ly hôn theo Quyết định số 41/2014/QĐST-HNGĐ ngày 13/4/2015. Sau khi ly hôn, bà Th3 tiếp tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Công ty H.H thì ông Q không biết.

Do đó, ông TN với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ D, cụ T: Hủy hợp đồng mua bán DNTN Chi nhánh trạm xăng dầu N.T đề ngày 10/5/2009 giữa cụ T với bà Th3; hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3; hủy giấy chứng nhận QSD đất số BX 131861, sổ vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH H.H. Ông Q 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Phương Bình trình bày:

Trước đây bà Th3 với ông Q là vợ chồng, còn cụ D, cụ T là cha mẹ chồng của bà. Trong quá trình chung sống đến năm 2015, bà và ông Q 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 ĐP.

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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước,

bà Th3 TN nguồn gốc tài sản là của cụ D, cụ T nhận sang nhượng và xây dựng và thành lập DNTN chi nhánh trạm xăng dầu N.T vào năm 2001. Sau đó, cụ D, cụ T giao cho bà và ông Q quản lý, kinh doanh xăng dầu. Đến năm 2009, cụ T thỏa thuận bán chi nhánh trạm xăng dầu N.T (bao gồm tài sản là trạm xăng dầu) theo Hợp đồng ngày 10/5/2009 cho bà Th3 với giá 188.800.000đ, bà Th3 đã giao tiền cho cụ T, trên cơ sở đó bà Th3 đã thành lập DNTN trạm xăng dầu Q.V.

Tiếp đó, đến năm 2011, hộ cụ D, cụ T tiếp tục thỏa thuận sang nhượng 02 thửa đất trên cho bà và ông Q với giá 02 thửa theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực ngày 06/10/2011 là 363.000.000 đồng, tuy nhiên thực tế giá thỏa thuận sang nhượng là 1.700.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu N.T đề ngày 31/5/2009 và được UBND xã TL xác nhận ngày 11/12/2009, bà Th3 đã giao đủ tiền cho cụ T. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được chứng thực hợp pháp, bà Th3 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất 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 và ông Q vào ngày 13/10/2011.

Tiếp đó, đến ngày 03/9/2014, bà Th3 và ông Q 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 Th3 quản lý, sử dụng, việc thỏa thuận phân chia đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, sau đó đến ngày 17/12/2014, bà Th3 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 Th3.

Đến ngày 01/6/2015, bà Th3 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH H.H, việc sang nhượng có lập hợp đồng công chứng và Công ty H.H đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Tiếp đó, ngày 01/7/2015, bà Th3 tiếp tục bán trạm xăng dầu Q.V trong đó có tài sản trên đất là trạm xăng dầu cho Công ty TNHH H.H.

Do đó, bà Th3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ D, cụ T. Đối với 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 Th3 với Công ty TNHH H.H, bà Th3 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND tỉnh Bình Phước có Công văn số 2712/UBND-NC ngày 16/9/2016 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 Th3 với ông Q; theo đó, bà Th3 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 TL, huyện ĐP, tỉnh

Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ T và cụ D và điều chỉnh chủ sử dụng ngày 13/10/2011 cho ông Q, bà Th3.

Sau đó, đến ngày 01/6/2015, bà Th3 đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH H.H, 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 H.H 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 quyền sử dụng đất số BX 131861, số vào sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH H.H với tổng diện tích 2.932,9m², tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện ĐP có Công văn số 1754/UBND-NC ngày 27/6/2016 trình bày:

Diện tích đất diện tích đất 782m² và diện tích đất 1.933m² tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ cụ T và cụ D vào năm 2001.

Đến năm 2011, trên cơ sở 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3 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 ông Q, bà Th3.

Tiếp đó, trên cơ sở Văn bản phân chia tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà Th3 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 Th3.

Do đó, đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3 và đề nghị hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã điều chỉnh cho bà Th3 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, UBND huyện ĐP không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H do ông Phạm Hữu M đại diện trình bày:

Ngày 01/6/2015, Công ty TNHH H.H có ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công chứng, theo đó Công ty H.H 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217096, sổ vào sổ 777QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Nguyễn D; và diện tích 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, sổ vào sổ 775QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Võ Thị T. Cả 02 thửa đất trên đã đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Th3 với giá thỏa thuận sang nhượng là 03 tỷ đồng, Công ty TNHH H.H đã thanh toán cho bà Th3. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Công ty TNHH H.H đã làm thủ tục đăng ký và được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ số CT B6213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH H.H với diện tích 2.932,9m², thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Tiếp đó vào ngày 01/7/2015, bà Nguyễn Ngọc Th3 tiếp tục ký Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu cho Công ty TNHH H.H, theo đó, bà Th3 bán trạm xăng dầu bao gồm tài sản là cây xăng, các trụ bơm và nhà điều hành cho Công ty H.H.

Nhận thấy, 02 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 H.H đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp. Do đó, Công ty TNHH H.H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ T, cụ D 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị D2 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là tài sản của cha, mẹ là cụ D, cụ T tạo lập, không liên quan đến ông Đ, bà D2. Tuy nhiên, ông Đ, bà D2 khẳng định không có việc cụ D, cụ T chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Q, bà Th3; ông Đ, bà D2 cũng khẳng định không có việc ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3. Ông Đ, bà D2 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết Ng1 và bà Nguyễn Thị Ánh Ng2 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là tài

sản của là do cụ D, cụ T (là cha, mẹ của ông Nguyễn Văn C tạo lập, không liên quan đến vợ chồng bà ng1, ông C và bà Ng2. Tuy nhiên, bà ng1 khẳng định không có việc cụ D, cụ T chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Q, bà Th3; bà ng1 cũng khẳng định không có việc ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3. Bà ng1, bà Ng2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

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

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

1.1. Hủy Hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu N.T đề ngày 10/5/2009 và Hợp đồng ngày 31/5/2009 giữa cụ Võ Thị T với bà Nguyễn Ngọc Th3;

1.2. Hủy 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 Th3 đối với diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số s 217096, sổ vào sổ 777/QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Nguyễn D và 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 Th3 đối với diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, sổ vào sổ 775/QSDĐ/278PIĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ cụ Võ Thị T.

1.3. Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc Th3 với Công ty TNHH H.H đối với diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217096, sổ vào sổ 777/QSDĐ/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 Th3 và diện tích đất 1.933m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 217387, sổ vào sổ 775/QSDĐ/278HĐ/UB (H) ngày 16/8/2001 cho hộ bà Võ Thị T được điều chỉnh trang 04 ngày 17/12/2014 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Th3.

1.4. Hủy Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc Th3 với Công ty TNHH H.H;

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Ngọc Th3 hoàn trả lại cho cụ Nguyễn D, cụ Võ Thị T 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 131863, vào sổ sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 cho Công ty TNHH H.H, 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;

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.

1.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ sổ CT 06213 ngày 29/10/2015 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH H.H.

1.6. 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 Th3 với Công ty TNHH H.H và Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Nguyễn Ngọc Th3 với Công ty TNHH H.H.

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

Ngày 06/11/2018, bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H có Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm 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 Th3 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H, có bà Bùi Thị Mĩ D1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày, Công ty H.H vẫn giữ nguyên 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 Th3 với Công ty H.H đối với diện tích đất 782m² thuộc thửa đất số 105A, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 4, xã TL, huyện ĐP, 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 TL, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước; đồng thời, công nhận

Hợp đồng mua bán trạm xăng dầu ngày 01/7/2015 giữa bà Th3 với Công ty H.H. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, Công ty TNHH H.H không phải là người thứ ba ngay tình, là không có căn cứ. Công ty H.H không biết các tài sản này đang có tranh chấp nên mới tiến hành giao dịch với bà Thuỷ. Phía Công ty H.H cũng đã giao tiền đầy đủ cho bà Th3, đã nhận tài sản từ bà Th3, đã thực hiện thủ tục đăng ký và được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131863, vào sổ số CT 06213 ngày 29/10/2015. Sau đó, Công ty H.H đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản đã nhận chuyển nhượng của bà Th3 nêu trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhiên liệu xăng dầu T.N (Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020. Theo Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N cho biết, hiện nay Công ty này cũng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản tranh chấp trong vụ án cho Công ty Cổ phần xăng dầu Petro B.P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2020. Chính vì vậy, Công ty TNHH H.H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Công ty TNHH H.H 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 H.H.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H:

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2021/DS-GĐT ngày 28/10/2021, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2020/DS-PT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (xét xử phúc thẩm lần 1), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DSST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, sau khi xét xử phúc thẩm lần 1, Công ty TNHH H.H đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản tranh chấp trong vụ án cho Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N trình bày, hiện nay Công ty này cũng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản tranh chấp trong vụ án cho Công ty Cổ phần xăng dầu Petro B.P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2020. Đây là những tình tiết mới cần phải được xem xét giải quyết cùng với việc giải quyết vụ án này thì vụ án

mới được giải quyết triệt để, toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người liên quan theo quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Vụ án này được xét xử phúc thẩm lại, do Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2020/DS-PT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 47/2021/DS-GĐT ngày 28/10/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn cụ Nguyễn D chết ngày 29/7/2019. 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 xác định được những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ D gồm: vợ cụ D là cụ Võ Thị T và 04 người con là bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn C (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Thị Tuyết Ng1, bà Nguyễn Thị Ánh Ng2, bà Nguyễn Thị Phương Th, bà Nguyễn Thị Thanh Th1, trẻ Nguyễn Minh Th2, trẻ Nguyễn Minh Đ1.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thuộc trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Trạm xăng dầu N.T (gồm 6 trụ bơm, 3 bồn chứa xăng, các thiết bị và nhà điều hành) trên các thửa đất số 105A (diện tích 782m²), thửa đất số 117 (diện tích 1.933m²) 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 N.T ngày 09/10/2001 và hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 16/8/2001.

[3.2] Mặc dù, bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 cho rằng, vào ngày 10/5/2009, cụ T - Chủ DNTN chi nhánh trạm xăng dầu N.T đã bán tài sản doanh nghiệp là trạm xăng dầu cho bà Th3 với giá 188.800.000 đồng; bà Th3 đã thanh toán cho cụ T đủ số tiền bán doanh nghiệp 188.800.000 đồng và hai bên có lập Giấy cam

kết ngày 10/5/2009, cùng Thông báo bán doanh nghiệp tư nhân ngày 10/5/2009; sau đó, đến ngày 31/5/2009 cụ T tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất có trạm xăng dầu nêu trên cho bà Th3 với giá là 1,7 tỷ đồng (tổng giá trị tài sản là 1.188.800.000 đồng), việc sang nhượng hai bên có lập hợp đồng có xác nhận của UBND xã TL.

Tuy nhiên, qua xem xét nội dung Hợp đồng mua bán đề ngày 10/5/2009 thể hiện cụ T bán cho bà Th3 tài sản trạm xăng dầu gồm 06 trụ bơm, 03 bồn chứa, nhà điều hành, mái che và thiết bị chữa cháy với tổng giá trị là 188.800.000 đồng; tại phần cuối hợp đồng có nội dung “Đại diện bên A (bên bán)” có chữ ký Võ Thị T, đóng dấu chi nhánh trạm xăng dầu N.T nhưng phía dưới lại tiếp tục có chữ ký, chữ viết “Võ Thị T” không đóng dấu Doanh nghiệp là mâu thuẫn và thực tế 02 chữ ký “Võ Thị T” này là khác nhau về nét chữ, loại mực. 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 N.T ngày 10/5/2009, Thông báo bán doanh nghiệp tư nhân ngày 10/5/2009 không phải là chữ ký của cụ T.

Tại Hợp đồng ngày 31/5/2009 cũng thể hiện, cụ T bán cho bà Th3 tài sản trạm xăng dầu gồm 06 trụ bơm, 03 bồn chứa, nhà điều hành, mái che, thiết bị chữa cháy và tiền đất 1.700.000.000 đồng với tổng giá trị là 1.888.800.000 đồng; tại phần cuối của Hợp đồng ghi đại diện bên A chỉ có chữ ký Võ Thị T mà không đóng dấu chi nhánh trạm xăng dầu N.T, là không phù hợp về chủ thể mua bán. Hơn nữa, như nhận định trên, diện tích đất làm trạm xăng dầu là tài sản chung của vợ chồng cụ D, cụ T nhưng trong nội dung hợp đồng mua bán đề ngày 31/5/2009 không được cụ D ký xác nhận và bản thân cụ D cũng không biết gì về hợp đồng này.

Ngoài ra, Hợp đồng mua bán được lập từ ngày 31/5/2009 nhưng đến ngày 11/12/2009 mới được UBND xã TL xác nhận là không phù hợp về thời gian, mặt khác tại Biên bản xác minh ngày 27/3/2018, ông Trần Văn Giai và ông Chế Văn Đơ đều xác nhận không có chứng kiến việc các bên ký Hợp đồng mua bán.

Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định Hợp đồng mua bán ngày 10/5/2009 và Hợp đồng mua bán ngày 31/5/2009 là vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Qua đó nhận thấy, việc bị đơn bà Th3 yêu cầu giám định chữ ký “Võ Thị T” trong 02 hợp đồng mua bán chi nhánh trạm xăng dầu N.T ngày 10/5/2009 và ngày 31/5/2009 mà bà Th3 cung cấp là không cần thiết.

[3.3] Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với bà Th3, ông Q; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù, phần cuối của 02 hợp đồng chuyển nhượng thể hiện có chữ ký và

vân tay của cụ D, cụ T và được chứng thực tại UBND xã TL, huyện ĐP. Tuy nhiên, cụ D, cụ T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Q, bà Th3. Tại Kết luận giám định số 3223/C54B ngày 06/12/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành Phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký “Nguyễn D” trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do cụ D ký ra. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2018, ông Đặng Gia T1 là Công chức tư pháp xã TL thực hiện việc chứng thực 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/10/2011 xác định tại thời điểm chứng thực, ông T1 không trực tiếp chứng kiến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất mà do bà Nguyễn Ngọc Th3 mang đến nhờ chứng thực. Hơn nữa, tại 02 hợp đồng chuyển nhượng đất có nhiều trang nhưng không được các bên ký từng trang, tại trang 03 lại có gạch bỏ, hợp đồng có 02 “Điều 6” và phong chữ của trang 01, 02 và trang 03, 04 là khác nhau là vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng theo quy định tại Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ và Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, có đủ căn cứ xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/10/2011 giữa hộ cụ D, cụ T với ông Q, bà Th3 là vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 127, 128 Bộ luật Dân sự 2005.

[3.4] Tại Đơn khởi kiện ngày 25/5/2015, ông Q yêu cầu Tòa án chia tài sản của ông Q, bà Th3 sau ly hôn, trong đó có Trại xăng dầu N.T (nay là Trại xăng dầu Q.V) 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 Th3 phải trả lại Trại xăng dầu và hai thửa đất nêu trên.

Theo đó nhận thấy, ngày 01/6/2015 và ngày 01/7/2015, bà Th3 và Công ty TNHH H.H ký các hợp đồng về việc chuyển nhượng hai thửa đất và mua bán Trại xăng dầu nêu trên, là tại thời điểm giao dịch, tài sản giao dịch đang có tranh chấp và đã được Tòa án thụ lý đang giải quyết, nên việc chuyển nhượng 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. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2021/DS-GĐT ngày 28/10/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định, trong các giao dịch này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty TNHH H.H không phải là người thứ ba ngay tình và xác định các hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[3.5] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm theo Quyết định giám đốc thẩm số 47/2021/DS-GĐT ngày 28/10/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì phát sinh các tình tiết, sự kiện mới, như sau:

Sau khi vụ án được xét xử phúc thẩm lần 1, Công ty H.H đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản đã nhận chuyển nhượng của bà Th3 nêu trên cho Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nhiên liệu xăng dầu T.N trình bày, hiện nay Công ty này cũng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản tranh chấp trong vụ án cho Công ty Cổ phần xăng dầu Petro B.P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2020.

Thêm nữa, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày, hiện nay tài sản trên đất tranh chấp trong vụ án đã có sự thay đổi không còn nguyên trạng như tại thời điểm vụ án xét xử phúc thẩm lần 1.

[3.6] Xét các tình tiết, sự kiện mới như trên cần phải được xem xét giải quyết trong cùng một vụ án từ giai đoạn sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm TN với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để vụ án được giải quyết triệt để, toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo đúng quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đương sự kháng cáo là bà Nguyễn Ngọc Th3 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.H;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DSST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H không phải nộp.

+ Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Ngọc Th3 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà Th3 đã nộp theo Biên lai thu số 015139 ngày 06/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

+ Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H.H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Đỗ Quang Thọ nộp thay) theo Biên lai thu số 15140 ngày 07/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22 tháng 7 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Đương sự;
- Lưu (3), 24b (HQ).

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

Đỗ Đình Thanh