

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày 25-3-2024

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu, tranh chấp hủy
đăng ký biến động quyền sử dụng
đất, tranh chấp yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, tranh chấp đất đai và tài
sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Tám

2. Ông Đào Văn Sáng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023; Thông báo hoãn phiên tòa số 199/TB-TA ngày 24 tháng 10 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2023/QĐST-DS ngày 16/11/2023 và Thông báo mở phiên tòa số 19/TB-TA ngày 07/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lò Công P, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A V, thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Công P1: Ông Phan M, sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2017)

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số G đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hương T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà A đường T, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Trần Thị H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông Lương Công Hữu Đ, sinh năm 1956 (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018)

Địa chỉ: Số B đường V, khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng C3;

Địa chỉ: F đường T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng Văn phòng C3. (có văn bản vắng mặt đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vy Chấn S – Chủ tịch UBND xã H, huyện B (theo văn bản ủy quyền số 655 ngày 19/3/2024).

- *Người làm chứng*: Bà Giang Thị C, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lò Công P1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan M trình bày:*

Vào ngày 07/3/2016, bà Lò Công P1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hương T, số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Thửa đất chuyển nhượng có diện tích

98,7m², loại đất ở nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015.

Trên thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là một hợp đồng giả cách, được lập ra để che giấu một hợp đồng vay tài sản. Theo đó, bà Lò Công P1 vay của bà Nguyễn Thị Hương T số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) vào ngày 07/3/2016, căn cứ giấy làm ăn giữa hai bên do bà Nguyễn Thị Hương T lập cùng ngày 07/3/2016. Ngoài ra, bà Lò Công P1 có vay của bà Giang Thị C, là người làm ăn chung với bà Nguyễn Thị Hương T số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Hương T và bà Giang Thị C cho bà góp 350.000 đồng/ngày/17 tháng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được soạn sẵn, do nhân viên Văn phòng công chứng Phan Rí C1 tên là Nguyễn Thế N mang đến nhà bà Giang Thị C, tại đây hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào 3 bản hợp đồng, giao lại cho ông Nguyễn Thế N. Đồng thời, ông N cũng đã nhận từ bà Nguyễn Thị Hương T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà L Công Phòng ngày 17/3/2015, để mang về Văn phòng công chứng đưa cho Công chứng viên Trần Hồng K xem, trước khi ký lời chứng của Công chứng viên.

Sau đó, ông Nguyễn Thế N đã mang bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 và hai bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07 tháng 3 năm 2016 tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận đến nhà giao cho bà Giang Thị C, người không có tên liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 01/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất của bà Lò Công P1 cho bà Nguyễn Thị Hương T, trong khi cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không hề hay biết việc này.

Đến ngày 15/9/2017, bà P1 đã trả xong các khoản tiền vay nêu trên cho bà T, kể cả bà C, các bên không còn nợ nần gì nhau. Lẽ ra theo thỏa thuận, bà Lò Công P1 và bà Nguyễn Thị Hương T sẽ cùng nhau ký hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C3 ngày 07/3/2016. Sau đó, bà T trả lại cho bà L Công Phòng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015, là thanh lý hoàn tất giao dịch phát sinh giữa các bên.

Tuy nhiên, do bà Giang Thị C chiếm giữ trái phép bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 và hai bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07 tháng 3 năm

2016, nên việc thanh lý theo thỏa thuận không thực hiện được, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 do Văn phòng C3 cung cấp thì bà Nguyễn Thị Hương T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017. Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T cho biết, bà T không hề gặp bà Trần Thị H để giao dịch, không cùng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, không nhận bất cứ số tiền nào từ bà Trần Thị H, bởi: quyền sử dụng đất đó là tài sản của bà mà sau khi đã nhận đủ tiền trả nợ, bà T có trách nhiệm cùng với bà P1 ký hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C3 ngày 07/3/2016, hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1, không có lý do gì bà T lại ký bán cho bà H, chiếm đoạt trái phép tài sản của bà P1. Do bà Giang Thị C chiếm giữ trái phép các bản chính giấy tờ nên bà chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến sự việc xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1.

Vì vậy, bà Lò Công P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận vào ngày 07/3/2016 giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T.

+ Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền bà L Công Phòng thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015, mà chỉ yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H thì bà Lò Công P1 không đồng ý.

**Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T trình bày:*

Bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn bà Lò Công P1. Vào ngày 07/3/2016, tại nhà bà Giang Thị C, bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lò Công P1, số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 104, diện tích 98,7m², loại đất ở nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015. Trên thực tế, đây chỉ là hợp đồng giả cách, theo đó bà và bà Giang Thị C, mỗi người cho bà L Công P1 vay số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, cho góp 350.000 đồng/ngày/17 tháng. Hai bên thỏa thuận sau khi bà Lò C2 Phong trả đủ tiền thì hai bên sẽ thanh lý hợp đồng tại Văn phòng C3. Hợp đồng chuyển nhượng này do ông Nguyễn Thế N là nhân viên Văn phòng C3 mang đến cho bà ký.

Ngoài ra, bà T còn thừa nhận bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị H, số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2017 đối với thửa đất số 22 nêu trên do ông Nguyễn Thế N đưa hồ sơ cho bà ký tại nhà nhưng bà không đọc nội dung trong đó.

Khi ký xong hợp đồng thì bà Giang Thị C là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225.

Khi bà Lò Công P1 đã trả tiền vay xong và có nói bà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bà phát hiện có ai đó đã mang toàn bộ giấy tờ có liên quan đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động sang tên cho bà ngày 01/6/2017, sau đó cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017.

Vì vậy, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lò Công P1, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H.

**Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có yêu cầu độc lập trình bày:*

Vào ngày 23/8/2017, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất, tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Hương T (bị đơn) đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 104, diện tích 98,7m², loại đất ở tại nông thôn, hiện nay tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225, do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015, đứng tên bà Lò Công P1, cập nhật biến động ngày 01/6/2017, đứng tên bà Nguyễn Thị Hương T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3;

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã đăng ký sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền cấp nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225, do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015, cập nhật biến động đứng bà Trần Thị H ngày 31/8/2017;

Theo thỏa thuận miệng (ngoài hợp đồng) giữa bà và bà T, thì bà sẽ tiếp tục cho bà L Công Phòng mượn lại căn nhà, đất nêu trên để bà P1 ở tạm cho đến tháng 10/2017 thì bà P1 phải giao nhà, đất cho bà.

Tuy nhiên, chưa hết tháng 10/2017 thì bà Lò Công P1 đã móc nối với bà Nguyễn Thị Hương T khởi kiện nhau ra Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, theo đơn khởi kiện của bà Lò C2 Phòng lập ngày 09/10/2017, để yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T; giữa Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225, do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015, cập nhật biến động đứng bà Trần Thị H ngày 31/8/2017, để nhằm chiếm đoạt tài sản nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà;

Vì vậy bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lò Công P1 và có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Hương T, số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2017.

+ Buộc bà Lò Công P1 phải giao trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất 98,7m² hiện tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

**Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Rí C1 trình bày:*

Ngày 07/03/2016, Văn phòng C3, tỉnh Bình Thuận đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ bà Lò Công P1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hương T.

Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/03/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 06680, thửa đất số: 22, tờ bản đồ số: 104, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận, diện tích: 98,7 m² (Chín mươi tám phẩy bảy mét vuông), mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập và giao cho bà L Công Phòng và bà Nguyễn Thị Hương T tự đọc hợp đồng, công chứng viên đã giải thích rõ các điều khoản quy định trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng này, tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó công chứng viên đã

chứng nhận số công chứng 210, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07/3/2016. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành 03 bản chính gồm 03 tờ 04 trang có giá trị pháp lý như nhau, giao cho mỗi bên một bản chính và lưu tại Văn phòng C3 một bản chính.

Trên cơ sở những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lò Công P1 và bà Nguyễn Thị Hương T, tại thời điểm công chứng, Văn phòng C3 đã kiểm tra về thông tin cá nhân, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất do các bên cung cấp và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung, trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Tại thời điểm công chứng, bà Lò Công P1 và bà Nguyễn Thị Hương T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng trước công chứng viên. Văn phòng C3 đã chứng nhận ngay sau khi các bên đã ký kết vào văn bản hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

Cũng chính tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, sau 17 tháng, vào ngày 23/08/2017 bà Nguyễn Thị Hương T cùng với bà Trần Thị H đã tới Văn phòng C3 để yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Sau khi công chứng viên kiểm tra thông tin về nhân thân và tài sản đã lập dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H tự đọc hợp đồng, công chứng viên đã giải thích rõ các điều khoản quy định trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng này, tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó công chứng viên đã chứng nhận số công chứng 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 23/8/2017. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành 04 bản chính gồm 03 tờ 04 trang có giá trị pháp lý như nhau, phát ra 03 bản chính và lưu tại Văn phòng C3 một bản chính.

Trên cơ sở những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H, tại thời điểm công chứng, Văn phòng C3 đã kiểm tra về thông tin cá nhân, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất do các bên cung cấp và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung, trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng trước công chứng viên. Văn phòng C3, tỉnh Bình Thuận đã chứng nhận ngay sau khi các bên đã ký kết vào văn bản hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên, Văn phòng C3 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lò Công P1.

**Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 được thực hiện chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị

Hương T theo hợp đồng công chứng số 210, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và tiếp tục chuyển quyền cho bà Trần Thị H theo hợp đồng công chứng số 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác lập là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án xem xét, tuyên xử theo quy định pháp luật.

**Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị C trình bày:*

Bà C không liên quan gì đến việc vay mượn tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P1, bà T, bà H.

Quá trình hòa giải, các đương sự không thống nhất về toàn bộ vấn đề, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có yêu cầu độc lập yêu cầu chấp nhận yêu cầu về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H và buộc bà P1 phải trả lại căn nhà mà bà P1 đang quản lý.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của bà Lò C2 Phòng là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy nội dung chính lý biến động về việc cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H về việc: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Hương T công chứng ngày

23/8/2017 và buộc bà L Công Phòng phải giao trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất 98,7m² hiện tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Về chi phí tố tụng: Bà H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Lò C2 Phòng khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T có địa chỉ ở tổ dân phố A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận, đề nghị Tòa án:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận vào ngày 07/3/2016 giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017.

Bà Lò Công P1 khởi kiện đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng tại Tòa nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T và giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H là vô hiệu.

Xét thấy, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lò Công P1, thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225, chỉ yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015. Việc thay đổi yêu cầu này của bà P1 không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa

bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Hương T, số công chứng 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2017. Buộc bà Lò Công P1 phải giao trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất 98,7m² hiện tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng:

- Tại mục 2 phần II Công văn số 64/ TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính quy định: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết về cập nhật biến động do thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cập nhật chính lý biến động tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đối với bà Giang Thị C là người liên quan trong vụ án: Tại Tòa, bà C cho rằng không liên quan đến việc vay mượn tiền giữa bà P1, bà T và không liên quan việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào có liên quan đến bà C nên Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Giang Thị C trong vụ án là người làm chứng.

[3] Về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

Nguyên đơn bà Lò C2 Phòng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo nên thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế theo Điều 124, khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H:

Nguyên đơn bà Lò Công P1 và bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T đều thừa

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận vào ngày 07/3/2016 giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 104, diện tích 98,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản mà bà Lò Công P1 đã vay của bà Nguyễn Thị Hương T với bà Giang Thị C, mỗi người cho bà P1 vay số tiền 50.000.000đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Lò Công P1 và bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T có cung cấp giấy làm ăn, giấy xóa nợ để chứng minh cho lời trình bày của mình (bút lục 10,11).

Việc bà Nguyễn Thị Hương T thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2016 với bà L Công Phòng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là tình tiết sự kiện, không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H:

Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Hương T thì bà và bà Giang Thị C, mỗi người góp 50.000.000đồng, tổng cộng là 100.000.000đồng để cho bà L Công Phòng vay, ngoài ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P1 như trên, bà T còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị H, tuy nhiên bà cho rằng hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà H theo hợp đồng số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng lập ngày 23/8/2017 đối với thửa đất số 22 là do ông Nguyễn Thế N nhân viên Văn phòng C3 (chỗ quen biết với bà Giang Thị C) mang hồ sơ chuyển nhượng đến nhà bà để bà ký, bà không đọc nội dung hợp đồng, bà không biết bà H là ai và không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà H. Bà xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên đều giả tạo để che giấu hợp đồng vay giữa bà với bà L Công Phòng nên bà không trực tiếp đi và cũng không ủy quyền cho ai để thực hiện việc đăng ký cập nhật biến động sang tên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại văn bản số 194/CNVPĐKĐĐBB-TH ngày 08/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có nội dung xác định: Người đi nộp 02 bộ hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp là ông Nguyễn Thế N, nhân viên Văn phòng C3 có mối quen hệ quen biết trong quá trình phối hợp công tác nên đã nhờ bà Tăng Tú K1, nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đến Bộ phận một cửa huyện B nộp hồ sơ, như vậy thông tin người nộp hồ sơ để làm thủ tục cập nhật biến động phù hợp với lời trình bày của bà T.

Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã yêu cầu bà Trần Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền, chứng cứ thể hiện giữa bà T

và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22 vào ngày 23/8/2017 nhưng bà H không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc này.

Mặt khác, về mặt quản lý tài sản, chuyển giao tài sản sau khi chuyển nhượng thấy rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H được lập ngày 23/8/2017, cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị H vào ngày 31/8/2017. Mặc dù tại Tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng khi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng bà T và bà H thống nhất để cho bà P1 ở căn nhà trên nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng cho ở tạm cho đến tháng 10/2017, không lập biên bản việc cho ở nhờ.

Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2018 của Tòa án và văn bản số 239/UBND ngày 23/10/2019 của UBND xã H, huyện B đều thể hiện bà L Công Phòng xây dựng, sửa chữa nhà mới hoàn toàn vào năm 2017 và bà Lò Công P1 vẫn quản lý tài sản tranh chấp từ đó đến nay, việc khai nại của bà H về việc bà P1 mượn lại căn nhà, đất nêu trên để bà P1 ở tạm cho đến tháng 10/2017 nhưng không được bà P1, bà T thừa nhận việc này và bà H cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà.

Hơn nữa, trường hợp nêu cho rằng bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H có việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 thì bà H không thể không biết và không có ý kiến gì đối với việc bà L Công Phòng tháo dỡ, sửa chữa xây dựng lại căn nhà cũ. Cho nên, việc bà H cho rằng bà là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự là không có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2016 giữa bà Lò Công P1 và bà Nguyễn Thị Hương T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H, cùng lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo, để che giấu hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự, như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lò Công Phòng.

[4.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2017 vô hiệu do giả tạo nên việc bà L Công Phòng yêu cầu hủy nội dung chính lý biến động, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biến động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phòng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015 là có căn cứ để chấp nhận.

[4.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định:

“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lô Công P1 và bà Nguyễn Thị Hương T, giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H là vô hiệu do được ký kết để nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản, thực tế không có việc chuyển giao tài sản cho nhau, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Tại Tòa các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa không xem xét.

Tuy nhiên, hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng giữa bà Lô Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T và bà Trần Thị H, các đương sự cho rằng bà Lô Công P1 đã thanh toán xong khoản vay cho bà T và bà H, không tranh chấp về hợp đồng vay tài sản. Trong khi đó bà H cho rằng bà thực tế nhận chuyển thửa đất số 22 từ bà T, không có việc vay mượn tài sản giữa các bên, bà Giang Thị C cũng trình bày không liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này, bà H và bà C cũng không yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng vay tài sản. Do đó, nếu các đương sự có tranh chấp đối với số tiền vay 100.000.000 đồng thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong một vụ án khác.

[5] Từ các phân tích tại mục [4.1] và mục [4.2] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H là vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Hương T, số công chứng 1442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2017 và buộc bà L Công Phồng phải giao trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất 98,7m² hiện tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Do không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H nên việc bà H thừa nhận đang cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phồng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015 là không đúng, nên buộc bà Trần Thị H phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015 để bà Lô Công P1 thực hiện các quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lô Công P1, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H nhưng ý kiến phát

biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Bà L Công Phòng có quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 104, diện tích 98,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015 theo quy định pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H đã nộp chi phí tố tụng tổng cộng là 23.173.000đồng. Do yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu các chi phí tố tụng. Bà H đã nộp đủ.

[9] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lò Công P1 được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117; Điều 122; Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 1, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L Công Phòng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận vào ngày 07/3/2016 giữa bà Lò Công P1 với bà Nguyễn Thị Hương T là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C3, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 31/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hương T với bà Trần Thị H là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động về việc cập nhật biến động cho bà

Nguyễn Thị Hương T ngày 01/6/2017, cập nhật biên động cho bà Trần Thị H ngày 31/8/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 đứng tên bà L Công Phồng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015.

- Buộc bà Trần Thị H phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/3/2015 đứng tên bà L Công P1 cho bà P1 sử dụng.

Bà L Công P1 có quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 104, diện tích 98,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 754225 do UBND huyện B cấp ngày 17/3/2015 theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Hương T, số công chứng 1442, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2017.

- Buộc bà L Công P1 phải giao trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất 98,7m² hiện tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

3. Về chi phí tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H phải chịu chi phí tố tụng, bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Nguyên đơn bà L Công P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà P1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0020960 ngày 04/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0021042 ngày 26/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Bà Trần Thị H đã nộp đủ.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái