

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 74/2022/DS-PT

Ngày: 22-6-2022

*V/v tranh chấp: QSD đất,  
HĐCNQSD đất, hủy điều  
chỉnh sang tên QSD đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
- + Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường
- + Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân, ông Vũ Đức Hùng
- T3 ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai - T3 ký Tòa án tỉnh Bình Thuận
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án thụ lý số 123/2020/TLPT-DS ngày 27/11/2020, về việc “*Tranh chấp Đất đai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST, ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2022/QĐ PT ngày 12/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2022/QĐ PT ngày 29/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐ-PT ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu phố 10, phường X, thị xã Y, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn K, sinh 1952.

Địa chỉ: Khu phố 8, phường X1, TP Y2, tỉnh Bình Thuận, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2019, có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Trịnh Như Q, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Thôn Z, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 478/14 đường A, phường 5, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Phước H1 thuộc Công ty Luật TNHH hãng luật C.

Địa chỉ: số 3/6 A1, phường 6, TP. Đ, tỉnh Lâm Đồng

### **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ UBND huyện Y1;

Địa chỉ: Số 30 đường T, thị trấn T1, huyện T2, tỉnh Bình Thuận.

2/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Y1;

Do ông Trần Hữu H2, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Y1 đại diện

Địa chỉ: Số 30 đường T, TT.T1, H.T2, tỉnh Bình Thuận.

3/ UBND xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận

4/ Bà Phan Thị Bích N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn X3, huyện Y2, tỉnh Bình Thuận;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Nguyên T3, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Xã P, huyện Z3, tỉnh Bình Thuận; theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2019.

5/ Ông Thái Nguyên T3, sinh năm 1952.

Địa chỉ: xã X4, huyện Z3, tỉnh Bình Thuận

6/ Công ty TNHH Thanh Long xuất khẩu A2

Địa chỉ: Thôn X3, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1979; có mặt.

7/ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ số nhà Z12, Trung tâm Thương mại Bắc Y2, phường X1, thành phố Y2, tỉnh Bình Thuận.

8/ Bà Nguyễn Thị T4, sinh 1964

Địa chỉ: Thôn X5, xã Y5, huyện Y1, Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn D, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn X5, xã Y5, huyện Y1, Bình Thuận theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2017, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N:*

Luật sư Đào Kim L1 thuộc Công ty Luật TNHH An Thuận Phát.

Địa chỉ: số 405/85 X, phường 11, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư Cao Thế L2 thuộc Công ty Luật TNHH Kao Kiến.

Địa chỉ: số 48 lô 10 X1, khóm 2, phường 7, TP B, tỉnh Bạc Liêu.

### **4. Người làm chứng:**

- Bà Trương Thị S, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 103/104 lô K, khu Trung tâm Thương mại Bắc Y2, tỉnh Bình Thuận

- Ông Nguyễn D, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn X5, xã Y5, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận

**5. Người kháng cáo:** Bà Trần Thị T, bà Trịnh Như Q, ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N

**6. Kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:***

Vào năm 2013 bà Phan Thị Bích N giới thiệu cho bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1964, trú tại thôn X5, xã Y5, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận, thửa đất diện tích 55.468m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1 với giá 65 triệu/ha. Tại thửa số 02, tờ bản đồ số 90, diện tích 55.468m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 (số vào sổ cấp GCN: CH 03563) do UBND huyện Y1 cấp ngày 09/8/2013, đứng tên bà Nguyễn Thị T4. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 07/10/2013 bà Trần Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y1 xác nhận chuyển tên chủ sử dụng đất sang tên Trần Thị T tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ nêu trên.

Sau đó, bà Phan Thị Bích N điện thoại nói có người mua 100 triệu/ha, bà Trần Thị T đồng ý bán, bà N nói đưa sổ cho người mua xem, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân cho bà N.

Sau đó bà N đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Như Q, sinh năm 1982, trú tại thôn X3, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q, do UBND xã X2 chứng thực ngày 10/12/2013, trong đó chữ ký của bà T là giả, việc này cũng đã được cơ quan giám định chữ ký của nguyên đơn kết luận là không phải chữ ký của bà Trần Thị T, việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà Q có người đã giả chữ ký của bà T, do vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trịnh Như Q là không hợp pháp.

Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tên bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q, do UBND xã X2 chứng thực ngày 10/12/2013, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trịnh Như Q và giao trả diện tích 55.468m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1 cho bà Trần Thị T.

***Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Tháng 12/2013 bà Trịnh như Q nhận chuyển nhượng diện tích đất 55.486 m<sup>2</sup>, tại thửa số 02, tờ bản đồ số 90, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 tọa lạc tại Thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận của bà Trần Thị T, theo sự giới thiệu của bà Phan Thị Bích N và ông Thái Nguyên T3.

Ngày 10/12/2013 giữa hai bên thực hiện hợp đồng sang nhượng giữa Trịnh Như Q và Trần Thị T, được UBND xã X2, huyện Y1, chứng thực theo quy định, đã thanh toán tiền qua người giới thiệu giao dịch bà Phan Thị Bích N và ông Thái Nguyên T3.

Ngày 18/12/2013 bà Trịnh Như Q đã được UBND huyện Y1 cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản hiện bà Trịnh Như Q đã trồng thanh long, xây nhà xưởng, nhà kho, đào ao chứa nước, kéo điện để sản xuất cây trồng và cho Công ty TNHH Thanh long xuất khẩu A2 thuê. Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn .

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Nguyên T3 trình bày:***

Vào năm 2013, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị S khoảng hơn 44 ha ( 440.000 m<sup>2</sup> ) đất tại xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận. Do diện tích đất vẫn do các chủ đất cũ đứng tên nên bà S đã nhờ các chủ đất cũ đứng tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông, trong đó có diện tích đất 55.486 m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị T4.

Do diện tích đất vợ chồng ông mua của bà S bị vượt hạn điền nên vợ chồng ông có nhờ bà Trần Thị T là người quen biết đứng tên giùm ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 55.468 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4, ông là người trả tiền cho bà S.

Bà Trần Thị T chỉ là người đứng tên giùm. Nên bà T không có quyền gì đối với diện tích 55.468 m<sup>2</sup> đất tại xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận; ông là người nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Trịnh Như Q.

Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà Trần Thị T.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bích N trình bày:***

Thông nhất với lời khai của chồng bà ông Thái Nguyên T3.

Thủ tục chuyển nhượng đất tại UBND xã X2 người đứng tên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T ký tại UBND xã X2, mọi thủ tục sau đó trách nhiệm làm hồ sơ giao hết cho bà Trương Sang và ông Trần Văn D, bà chỉ nhận giấy chứng nhận sau khi có giấy CNQSDĐ trên toàn bộ diện tích trên 44 ha của vợ chồng bà và bà Trần Thị T sau khi đã sang tên đầy đủ.

Sau khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, bà là người giữ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T có xin phô tô lại 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà để môi giới cho người thuê, bà đã phô tô cả 05 giấy CNQSDĐ, trong đó có 01 bộ hồ sơ sao y tại phòng công chứng ở thành phố Y2.

Vào cuối năm 2013 bà Võ Thị G ở thôn X3, xã X2 muốn nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên của vợ chồng bà cho các con bà G trồng Thanh Long, trong đó bà Trịnh Như Q đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích bà Trần Thị T đứng tên giùm;

Bà đã nhờ bà Trần Thị T đến UBND xã X2 để làm thủ sang tên cho bà Trịnh Như Q; bà Trần Thị T đã đến làm thủ tục tại UBND xã X2 vào ngày 10/12/2013 được Chủ tịch: Lê Vinh C ký chứng thực; bà Trần Thị T là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Trịnh Như Q.

Sau khi làm thủ tục xong, vào chiều ngày 10/12/2013 bà đã cho bà T 40.000.000 đồng để bồi dưỡng bà T vì đã đứng tên giao dịch dùm vợ chồng bà;

ngoài ra bà T còn mượn thêm số tiền 50.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán.

Việc bà T cho rằng năm 2013 bà T có nhờ bà mua đất của bà T4 và đưa tiền mua đất cho bà tại nhà riêng của bà tại thị xã Y vào là không đúng vì căn nhà của bà đã sang nhượng cho người khác từ năm 2009.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 và người đại diện theo ủy quyền của trình bày:***

Vào năm 2013, ông Thái Nguyên T3 đã nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 44 ha tại thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận của bà Trương Thị S mà bà S đã mua của các hộ dân trước đó nhưng chưa sang tên cho bà S. Nên bà S nhờ các chủ đất cũ, trong đó có vợ chồng ông, bà làm hợp đồng chuyển nhượng thẳng cho ông Thái Nguyên T3.

Nhưng do diện tích đất ông Thái Nguyên T3 nhận chuyển nhượng bị vượt hạn điền, nên ông T3 có nhờ bà T đứng tên người mua giùm đôi với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 90, diện tích 55.468 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 (số vào sổ cấp GCN: CH 03563) 55.486 m<sup>2</sup> đứng tên bà Nguyễn Thị T4.

Do chỉ là người đứng tên giùm bà Trương Thị S tên người chuyển nhượng trong hợp đồng cho ông T3, nên mọi việc giao dịch tiền bạc do ông T3, bà N trả cho bà S, ông bà không liên quan.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã X2:***

Do bà Trần Thị Phan Lđại diện theo ủy quyền trình bày về việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q như sau:

Vào ngày 10/12/2013, hai bên có đến UBND xã X2- bộ phận 01 của liên hệ làm hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nên bà có đưa hồ sơ cho các bên làm, nhưng họ không biết làm nên có nhờ bà làm dùm, bà yêu cầu cung cấp bản chính Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy CNQSD đất. Sau khi làm xong thì bà Trần Thị T, bà Trịnh Như Q đã ký trước mặt bà và bà là người ghi lời chứng thực Phan Thị Bích N, ông Thái Nguyên T3 cùng gia đình bà Trịnh Như Q

Bà là người soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng từ bà Trần Thị T sang tên bà Trịnh Như Q, bà khẳng định có mặt bà Trần Thị T, bà Trịnh Như Q tại UBND xã X2 ký chuyển nhượng đất tại thửa số 02, tờ bản đồ số 90, diện tích 55.468m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 (số vào sổ cấp GCN: CH 03563) do UBND huyện Y1 cấp ngày 09/8/2013, đứng tên bà Nguyễn Thị T4.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 07/10/2013 bà Trần Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y1 xác nhận chuyển tên chủ sử dụng đất sang tên Trần Thị T tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Trần Thị T làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Như Q.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Y1***

Tại Văn bản số 82/VPĐKĐĐHTN, ngày 16/5/2017 xác định như sau:

1. Hồ sơ chuyển nhượng từ Dương Văn T sang Phan Thị Bích N: Giấy chứng nhận số BP 241440 cấp ngày 09/8/2013, thửa số 03, tờ bản đồ số 81, diện tích **71.161m<sup>2</sup>**, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại thôn X3, xã X2.

2. Hồ sơ chuyển nhượng từ Trần Ngọc S sang Thái Nguyên T3: giấy chứng nhận số BP 241443 cấp ngày 09/8/2013, thửa đất số 6, tờ bản đồ 81, diện tích **67.325 m<sup>2</sup>**, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại thôn M, xã X2.

3. Hồ sơ chuyển nhượng từ Lê Văn T sang Thái Nguyên T3: Giấy chứng nhận số BL 241441 cấp ngày 09/8/2013, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 81, diện tích **85.010 m<sup>2</sup>** đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại thôn M, xã X2.

4. Ngày 16/9/2013, bà Nguyễn Thị T4 có nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Nguyễn Thị T4 sang Thái Nguyên T3: Giấy chứng nhận số BP 241445, diện tích **55.468 m<sup>2</sup>**, đất tọa lạc tại thôn M, xã X2, đến ngày 19/9/2013 bà Nguyễn Thị T4 có làm đơn rút lại hồ sơ chuyển nhượng trên.

Ngày 01/10/2013, bà Nguyễn Thị T4 nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T4 sang Trần Thị T: Giấy chứng nhận số BP 241445 cấp ngày 09/8/2013, thửa đất số 02, tờ bản đồ 90, diện tích 55.468m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại thôn M, xã X2.

5. Hồ sơ chuyển nhượng từ Lê Văn N sang bà Phan Thị Bích N: Giấy chứng nhận số BP 241444 cấp ngày 09/8/2013, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 81, diện tích **81.924 m<sup>2</sup>**, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn M, xã X2.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Y1 thực hiện thủ tục và trả kết quả ngày 03/01/2014, chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Như Q là đúng quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Y1 tỉnh Bình Thuận***

Tại văn bản số 1522/UBND-TNMT, ngày 26/7/2017 xác định như sau:

Ngày 16/9/2013, ông Nguyễn D, người được bà T4 ủy quyền nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 55.468m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm của bà Nguyễn Thị T4 cho ông Thái Nguyên T3 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện; đến ngày 19/9/2013, ông Nguyễn D (người được bà Nguyễn Thị T4 ủy quyền) có Đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và nhận lại hồ sơ đã nộp.

Ngày 30/9/2013, bà Nguyễn Thị T4 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 55.468m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm cho bà Trần Thị Thu; Hợp đồng được ông Lê Vinh Chi, Chủ tịch UBND xã X2 chứng thực.

Sau khi lập thủ tục đăng ký theo quy định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận ngày 07/10/2013 tại trang 03 GCNQSD đất số BP 241445 được UBND huyện cấp ngày 09/8/2013, với nội dung: Bà Trần Thị T, sinh năm 1965, CMND số 260472087, địa chỉ Thường trú: Khu phố 10, phường X, thị xã Y, tỉnh Bình Thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ đăng ký số 23137.13000347.CN.VP ngày 01/10/2013.

UBND huyện Y1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người làm chứng bà Trương Thị S trình bày:***

Trước đây vào khoảng năm 2002, 2003 bà có nhận chuyển nhượng của 06 hộ dân khoảng trên 44 ha đất tại thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận, trong đó có đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị T4. Đến năm 2013, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Phan Thị Bích N, ông Thái Nguyên T3. Nhưng do chưa làm thủ tục sang tên cho bà, nên bà có nhờ các chủ đất cũ, trong đó có bà T4 đứng tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà N.

Bà không biết bà Trần Thị T là ai, bà xác định bà là người bán đất cho vợ chồng ông T3, bà N thông qua các chủ đất cũ, bà không bán cho bà Trần Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST, ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân huyện Y1 đã quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 49, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T3òng vụ Q hội.

- Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Buộc bà Trịnh Như Q, ông Trần Văn Q phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 1.608.572.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ tám triệu năm trăm bảy mươi hai đồng) giá trị tài sản.

Bác yêu cầu của bà Trần Thị T về yêu cầu hủy cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Như Q ngày 18/12/2013.

Về án phí: Bà Trịnh Như Q và ông Trần Văn Q phải chịu 60.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 13.300.000 đồng đã nộp theo biên lai T tiền 0001967 ngày 1/10/2015, số 0017036 ngày 02/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Y1. Hoàn trả bà Trần Thị T 13.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền ghi trên thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự trên năm tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 24/6/2020, bà **Trần Thị T** làm đơn **kháng cáo** cho rằng bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tên bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q, do UBND xã X2 chứng thực ngày 10/12/2013, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trịnh Như Q và giao trả diện tích 55.468m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1 cho bà. Nhưng Tòa án không buộc bà Q trả đất cho bà, mà buộc bà Q bồi T3ong bằng tiền là không đúng. Bà yêu cầu sửa án sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tên bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q, buộc bà Q trả lại đất cho bà.

- Ngày 29/6/2020, bà **Trịnh Như Q** làm đơn **kháng cáo** toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng đúng quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 22/7/2020, **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có Quyết định kháng nghị số: 59 /QĐKNPT-VKS-DS với nội dung:**

+ Căn cứ vào kết quả định giá ngày 02/10/2019 đối với diện tích đất tranh chấp 55.468 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm có giá: 55.468 m<sup>2</sup> x 29.000 đồng/1m<sup>2</sup> x 2,16 (hệ số k) = 3.474.515.000 đồng. Kết quả định giá này được các đương sự chấp nhận không ai khiếu nại.

Nhưng khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào kết quả định giá ngày 02/10/2019 nêu trên mà tự định ra một giá trị khác với số tiền là 1.608.572.000 đồng và tuyên buộc bà Trịnh Như Q, ông Trần Văn Q phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 1.608.572.000 đồng giá trị tài sản.

+ Việc tuyên xử như trên là không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

- Ngày 06/8/2020, ông **Thái Nguyên T3**, bà **Phan Thị Bích N** làm đơn **kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm**, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không khách quan, không phản ánh đúng các chứng cứ mà ông bà đã cung cấp cho Tòa án để chứng minh bà Trần Thị T chỉ là người đứng tên giùm trong việc ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T4 và chuyển nhượng cho bà Trịnh Như Q. Vì vậy, ông bà yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/8/2020, ông **Thái Nguyên T3**, bà **Phan Thị Bích N** làm đơn **kháng cáo bổ sung** cho rằng:



+ Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như trong bản án đã có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng trong việc triệu tập người liên quan, định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, giám định chữ ký, chữ viết của đương sự và trong T thập chứng cứ, các tài liệu liên quan đến vụ án.

+ Về nội dung: Kết luận trong bản án không phù hợp với tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa. Trong hồ sơ vụ án, có các chứng cứ do tôi giao nộp và diễn biến phiên tòa đã có đủ căn cứ để kết luận: Tôi, T3 là người bỏ tiền ra mua đất, là chủ sở hữu, sử dụng tài sản và có quyền quyết định tài sản theo ý của mình. Bà T chỉ là người đứng tên giùm tài sản theo chỉ định của tôi trong giao dịch giữa các bên mua bán (Bà T4, bà Sang, bà N, bà T, bà Q...), không có bất kỳ chứng cứ nào về giao dịch thực tế chứng minh có việc giao nhận tiền đặt cọc, tiền thanh toán của bà T khi nhận chuyển nhượng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà T4, không có bất kỳ việc bàn giao, giao nhận quyền sử dụng đất và khai thác sử dụng đất trên thực tế.

Bà T sau khi ký bán đất và biết được có việc mua bán đất nhưng vẫn không yêu cầu được nhận tiền từ bà Q hoặc liên hệ bà N để đòi lại tiền.

Có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật:

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà Q nhưng lại giải quyết hậu quả pháp lý như tuyên bố giao dịch là vô hiệu là áp dụng trái pháp luật dân sự. Việc giải quyết hậu quả này cũng không dựa trên yêu cầu khởi kiện hay yêu cầu phản tố của các đương sự là sai, bởi vì: bản án cho rằng bên bà Q, bà Giao mua đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền tức là vi phạm nghĩa vụ nhưng không xem xét việc vi phạm này có dẫn tới hậu quả hợp đồng có bị hủy hay không? Nếu hợp đồng không bị hủy thì nghĩa vụ chậm trả tiền phải thực hiện theo nguyên tắc bị tính lãi chậm thanh toán theo quy định của Bộ luật dân sự về thời điểm thực hiện nghĩa vụ.

Tòa án dùng giá trị tài sản theo định giá để buộc bà Q thanh toán số tiền chậm trả là áp dụng sai pháp luật, đồng thời chưa xem xét việc vi phạm nghĩa vụ cũng có một phần lỗi của nguyên đơn (không đòi tiền) và việc giải quyết này cũng vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y1 để giải quyết lại.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận rút kháng nghị số: 59 /QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, bà Trịnh Như Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Như Q phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Như Q bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái Nguyên

T3, bà Phan Thị Bích N phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thu; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Như Q, ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N. Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST, ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân huyện Y1, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án, nên án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[I] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận rút toàn bộ Kháng nghị số 59 /QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự hội đồng xét xử chấp nhận việc rút Kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị số 59 /QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/7/2020 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đã đề cập.

[II] Xét kháng cáo của các đương sự, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do trước đây vào khoảng năm 2002, 2003 bà Trương Thị Sang nhận chuyển nhượng của 06 hộ dân khoảng trên 44 ha đất; trong đó có 05 người đã có giấy với tổng diện tích theo 05 Giấy chứng nhận là  $360.888 \text{ m}^2 = 36 \text{ ha } 888 \text{ m}^2$  đất trồng cây lâu năm tại xã X2 và xã Y5 huyện Y1, tỉnh Bình Thuận; trong đó có đất tranh chấp nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4 có diện tích  $55.468 \text{ m}^2$ .

[2] Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng:

Năm 2013 bà Phan Thị Bích N giới thiệu cho bà T mua  $55.468 \text{ m}^2$  đất của bà Nguyễn Thị T4; do bà N giới thiệu, nên bà T trả tiền mua đất cho bà T4 thông qua bà N, hai bên chỉ nói bằng miệng, không làm giấy đặt cọc cũng như không làm giấy giao tiền; sau đó, bà N điện thoại cho bà T nói có người mua 100 triệu/ha; bà T đồng ý bán và bà T đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân cho bà N và bà N đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Như Q mà không nói cho bà T biết.

[3] Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị T khai: Bà nhận chuyển nhượng đất của bà N, nhưng do sổ đỏ vẫn do bà T4 đứng tên, nên làm hợp đồng chuyển nhượng thẳng từ bà T4 sang cho bà T, mà không làm hợp đồng từ bà T4 sang cho bà N và từ bà N sang cho bà T nhằm trốn thuế.

[4] Như vậy, lời khai của bà T tại Tòa án cấp phúc thẩm mâu thuẫn với chính lời khai của bà T tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Nên hai lời khai nêu trên của bà T không có căn cứ để hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Trong khi ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn D (chồng bà Nguyễn Thị T4) đều xác định ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N là người nhận chuyển nhượng đất của bà Trương Thị Sang thông qua 05 chủ đất đã có giấy chứng nhận, là ông Dương Văn Thành 71.161m<sup>2</sup>, ông Trần Ngọc Sang 67.325 m<sup>2</sup>, ông Lê Văn Tám 85.010 m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị T4 55.468 m<sup>2</sup>, ông Lê Văn Năm 81.924 m<sup>2</sup> và những người này đã làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn D (chồng bà T4) thực hiện các thủ tục sang tên trước bạ và nhận kết quả. Do vượt quá hạn điền nên Chi nhánh VPĐKĐĐ Y1 trả lại hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T4 với ông Thái Nguyên T3 cho ông Nguyễn D (người được bà T4 ủy quyền). Sau đó ông Nguyễn D về trả lại hồ sơ cho ông T3, bà N; nên ông T3, bà N đã nhờ bà Trần Thị T là bạn bà N đứng tên nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T4.

Xét lời khai này của ông T3, bà N, ông Du, bà T4; hội đồng xét xử xét thấy:

- Phù hợp với lời khai của bà Trương Thị Sang xác định: Năm 2013, bà là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3, bà N; Nhưng do chưa làm thủ tục sang tên từ các chủ đất cũ cho bà, nên bà có nhờ các chủ đất cũ (trong đó có bà Nguyễn Thị T4) đứng tên chuyển nhượng cho ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N.

- Phù hợp với kết quả xác minh tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Y1 tại Văn bản số 82/VPĐKĐĐHTN ngày 16/5/2017 (BL: 257) xác định năm 2013 ông T3, bà N là người đứng tên nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của 05 người, trong đó có đất của bà Nguyễn Thị T4. Sau đó ông Du người được bà T4 ủy quyền rút hồ sơ từ bà T4 sang cho ông T3 và nộp hồ sơ chuyển nhượng từ bà T4 sang cho bà T.

- Phù hợp với kết quả xác minh tại UBND huyện Y1, tỉnh Bình Thuận tại Văn bản số 1522/UBND-TNMT, ngày 26/7/2017 (BL: số 254) UBND huyện Y1 xác định:

- + Ngày 16/9/2013, ông Nguyễn D, người được bà T4 ủy quyền nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 55.468m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm của bà Nguyễn Thị T4 cho ông Thái Nguyên T3, đến ngày 19/9/2013 ông Nguyễn D (người được bà Nguyễn Thị T4 ủy quyền) có Đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và nhận lại hồ sơ đã nộp.

- + Ngày 30/9/2013, bà Nguyễn Thị T4 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 55.468m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm cho bà Trần Thị T (do ông Nguyễn D được bà Nguyễn Thị T4 ủy quyền).

- Phù hợp với lời khai của đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Y1 tại phiên tòa phúc thẩm xác định: Theo khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 1126/2007/NQ-UBTVQH11, ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban T3 ởng vụ Q

hội quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thì đất mà ông Thái Nguyên T3 nhận chuyển nhượng thuộc xã đồng bằng nên không quá 20 ha ( 200.000 m<sup>2</sup>).

- Phù hợp với chính lời khai của bà T: Bà không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T4, bà không biết bà T4, không giao tiền chuyển nhượng cho bà T4.

Thực tế sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù bà T đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng bà T không giữ giấy chứng nhận mà do ông T3, bà N giữ.

[7] Trong khi ông T3 đứng tên nhận chuyển nhượng của 3 người theo 3 giấy chứng nhận là 207.803 m<sup>2</sup>.

[8] Như vậy, đủ cơ sở kết luận bà Trần Thị T chỉ là người đứng tên giùm/hộ cho ông Thái Nguyên T3 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 55.468m<sup>2</sup> đất của bà Nguyễn Thị T4 nên bà Trần Thị T không có quyền đối với diện tích 55.468m<sup>2</sup> đất tranh chấp.

[9] Sau đó ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N chuyển nhượng quyền sử dụng 55.468m<sup>2</sup> đất cho bà Trịnh Như Q. Mặc dù bà Trần Thị T không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trịnh Như Q. Nhưng điều đó cũng không ảnh hưởng quyền lợi của bà Thu; vì như đã phân tích ở trên, bà T không phải chủ sử dụng đích thực đối với diện tích đất tranh chấp, mà chỉ là người đứng tên giùm cho ông Thái Nguyên T3 trên giấy chứng nhận.

[10] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác.

Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực.*

Theo đó, thì giao dịch giữa bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q là giao dịch dân sự vô hiệu;

Như vậy, giao dịch dân sự đích thực là giao dịch giữa ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N với bà Trịnh Như Q. Mặc dù giữa ông T3, bà N với bà Q không ký kết hợp đồng có Công chứng, nhưng bà Q đã trả đủ tiền và nhận đất, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, các bên không tranh chấp, nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N với bà Trịnh Như Q vẫn có hiệu lực pháp luật.

[11] Do đó, bà T không có quyền yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên cho bà Trịnh Như Q ngày 18/12/2013 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 do Ủy ban nhân dân huyện Y1 cấp ngày 09/8/2013 và yêu cầu bà Trịnh Như Q giao trả diện tích 55.468 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận.

[12] Tuy nhiên, vì bà Trần Thị T đứng tên giùm/hộ để nhận chuyển nhượng

đứng tên từ bà T4, sau đó ông T3, bà N mới chuyển nhượng cho bà Trịnh Như Q. Nên phải tính công sức cho bà T từ việc ông T3, bà N hưởng lợi chênh lệch tăng giá trị tài sản từ khi nhận chuyển nhượng đứng tên bà Nguyễn Thị T4 (ngày 07/10/2013) đến ngày chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Như Q (ngày 18/12/2013) với thời gian 02 tháng 11 ngày.

[13] Thực tế bà T không sử dụng đất và cũng không tác động bồi bổ... làm tăng giá trị đối với diện tích 55.468 m<sup>2</sup> đất tranh chấp.

[14] Giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T4 theo ông T3 xác định là 60.000.000 đồng/ha = 60.000.000 đồng x 5,5468 ha = 332.808.000 đồng.

Giá chuyển nhượng cho bà Q theo ông T3 xác định 100.000.000 đồng/ ha = 100.000.000 đồng x 5,5468 ha = 554.680.000 đồng.

Chênh lệch tăng sẽ là 554.680.000 đồng - 332.808.000 đồng = 221.871.000 đồng; do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận thời gian 02 tháng 11 ngày, nên trích 10% công sức cho bà T.

[15] Từ những nhận định trên, kháng cáo của bà Trần Thị T được chấp nhận một phần; kháng cáo của bà Trịnh Như Q, ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N cũng như ý kiến của các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ để hội đồng xét xử chấp nhận. Bản án sơ thẩm vì vậy sẽ bị sửa theo hướng như đã phân tích ở trên.

[16] Do sửa án, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tòa án không phải tính giá trị quyền sử dụng đất, nên đương sự phải chịu án phí đối với trường hợp không có giá ngạch; bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bà T.

*Bởi các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc rút Kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị số: 59 /QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/7/2020 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thu; chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Như Q, ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST, ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y1;

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 129 Bộ luật dân sự 2005; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T3ờng vụ Q hội về án phí, lệ

phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Trịnh Như Q được UBND xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 10/12/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N với bà Trịnh Như Q đối với 55.468 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T V/v yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên cho bà Trịnh Như Q ngày 18/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 241445 do Ủy ban nhân dân huyện Y1 cấp ngày 09/8/2013 và yêu cầu bà Trịnh Như Q giao trả diện tích 55.468 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn M, xã X2, huyện Y1, tỉnh Bình Thuận.

3. Buộc ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N phải trả 20.800.500 đồng tiền công sức cho bà Trần Thị T do việc nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về án phí:

- Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 13.300.000 đồng đã nộp theo biên lai T tiền 0001967 ngày 1/10/2015, số 0017036 ngày 02/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y1. Hoàn trả cho bà Trần Thị T 13.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N phải chịu 1.040.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị T, bà Trịnh Như Q, ông Thái Nguyên T3, bà Phan Thị Bích N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà T, bà Q, bà N mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai T tiền số 0008635, số 0008635 cùng ngày 07/8/2020 và số 0008679 ngày 14/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y1.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án*

*dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22.6.2022.

***Nơi nhận:***

- VKSND Bình Thuận;
- TAND huyện Y1;
- THADS huyện Y1;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự
- Tổ HCTP –TABT;

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

*(đã ký)*

**Đặng Văn Cường**