

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 15 /2021/DS – ST

Ngày: 26/04/2021

V/v “T/c đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Bích Hải

Các hội thẩm: Ông Nguyễn Văn Ngọc

Bà Huỳnh Thanh Thảo

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Huyền – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 & 26 tháng 04 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 29/2021/QĐ - ST ngày 30 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc T.**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 1 P.L. GDNS, T. on MSI OC4, Canada.

Địa chỉ tạm trú: Căn số 17B1 Khu dân cư 923, phường A., quận N.K.,
Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô H.T.**.

Địa chỉ: Số 206/12 T.P., phường C., quận N.K., Thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số 58C H., phường T.B., quận N.K., Thành phố Cần Thơ.

* **Bị đơn:** Bà **Trần Thị Ngọc Y.**, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số 59 T.Đ.T., Phường 6, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà **Phạm Thị Hồng Đ.**, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 59 T.Đ.T., Phường 6,
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng T.**, sinh năm 1969.

Cư trú: 17B1 Khu dân cư 923, phường A., quận N.K., thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T. trình bày: Bà Nguyễn Thị Ngọc T. là Việt kiều Canada. Với dự định sau này sẽ hồi hương về Việt Nam sinh sống nên trong khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2016, bà T. có mua đất tại thành phố Cần Thơ và nhờ cháu gọi bà T. bằng dì là Phạm Thị Hồng Đ. (sinh năm 1995, trú tại 59 Tôn Đức Thắng, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng) đứng tên giùm 03 thửa đất như sau: Thửa đất số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m², cả 03 thửa đất tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị Hồng Đ..

Đến năm 2017, Trần Thị Ngọc Y. là cháu gọi bà T. bằng dì cần có tài sản làm thủ tục đi du lịch nước ngoài nên bà T. kêu Đào làm thủ tục chuyển tên cho Yển 03 thửa đất trên dưới hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng, không giao nhận tiền. Trên 03 thửa đất này, bà T. đã đầu tư xây dựng một căn nhà để ở cùng 10 căn phòng trọ.

Hiện nay, bà T. đã hồi hương về nước và đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Bắc Dân, xã Mỹ Phú, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Do có nhu cầu sử dụng nên bà T. yêu cầu Trần Thị Ngọc Y. làm thủ tục sang tên ba thửa đất nêu trên cho bà T. nhưng Yển không đồng ý và cho rằng đây là đất của Yển. Nay bà T. khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2017 giữa Phạm Thị Hồng Đ. và Trần Thị Ngọc Y.; số công chứng 762 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ngô Hồng Thanh chứng nhận ngày 26/9/2017.

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BT 377125 cấp ngày 05/5/2014, chỉnh lý sang tên Trần Thị Ngọc Y. ngày 02/11/2017; Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BT 377126 cấp ngày 05/5/2014, chỉnh lý sang tên Trần Thị Ngọc Y. ngày 02/11/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB 593518 cấp ngày 13/01/2016, chỉnh lý sang tên Trần Thị Ngọc Y. ngày 02/11/2017.

3. Công nhận các thửa đất: số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m², tất cả tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc T..

4. Công nhận các tài sản gắn liền với đất nêu trên gồm nhà và các công trình xây dựng trên đất với tổng diện tích xây dựng tạm tính khoảng 200m² thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Y. được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Theo đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ. trình bày: Bà Đ. là cháu kêu bà Nguyễn Thị Ngọc T. là dì ruột. Bà T. là Việt kiều dự định sau này về Việt Nam sinh sống nên đã mua đất tại Cần Thơ và nhờ bà Đ. đứng tên giùm ba thửa đất: số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m², tất cả tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bà Phạm Thị Hồng Đ. đã được cấp giấy chứng nhận các thửa đất nêu trên. Đến năm 2017, Trần Thị Ngọc Y. làm thủ tục đi du lịch nước ngoài và được sự đồng ý của bà T. nên bà Đ. chuyển sang cho Yến đứng tên ba thửa đất trên (Chỉ làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, không giao nhận tiền). Sau đó có nhu cầu sử dụng đất nên bà T. yêu cầu Trần Thị Ngọc Y. làm thủ tục chuyển tên ba thửa đất lại cho bà T. nhưng bà Y. không đồng ý. Nay bà Đ. yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng Đ. và bà Trần Thị Ngọc Y., yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y. đang đứng tên để trả lại tài sản cho bà T.; Bà Đ. đồng ý trả lại tài sản nêu trên cho bà T. và bà T. được quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng và quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T. trình bày: Đối với tài sản là ba thửa đất đang tranh chấp, trong đó có thửa đất bà T. đã xây dựng nhà ở là của bà T. trực tiếp bán lại cho bà T., còn lại 02 thửa bà T. xây dựng 10 phòng trọ là bà T. mua giùm cho bà T.. Do bà T. là Việt kiều nên đã nhờ cháu Phạm Thị Hồng Đ. đứng tên. Sau đó vì Trần Thị Ngọc Y. cần tài sản làm thủ tục đi du học nên bà T. kêu Phạm Thị Hồng Đ. chuyển sang cho Yến đứng tên. Bà T. dự định chỉ tài trợ cho Yến học phí một năm nhưng Yến thì nghĩ bà T. hỗ trợ toàn khóa học, khi các bên nói chuyện rõ ràng về hiểu lầm trên thì phát sinh mâu thuẫn nên Yến không chịu ký tên chuyển trả tài sản cho bà T.. Hiện nay, Trần Thị Ngọc Y. vẫn còn đang

ký thường trú tại địa chỉ ở Sóc Trăng nhưng do bận đi làm ăn xa nên không thường xuyên ở nhà.

Những tài sản xây dựng trên đất là do bà T. xây cách đây khoảng 2-3 năm, bà T. đang đăng ký tạm trú tại nhà ở trên đất tranh chấp. Do thời gian tới bà T. phải đi xa không thể tham gia tố tụng tại tòa án được nên xin vắng mặt.

Tại phiên tòa;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Hồng Thủy trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Đ., bà Y. trả lại bà T. quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 419, 422, 505 tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do bà Y. đang đứng tên, công nhận cho bà T. được quyền sở hữu đối với các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất, bà T. được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Qua diễn biến tại phiên tòa và căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ vụ kiện, kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T., công nhận cho bà T. được quyền sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Hồng Đ. về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng Đ. và bà Trần Thị Ngọc Y. do hợp đồng giả tạo; để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị Ngọc Y. đang đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy tại Thông báo thụ lý vụ án số 11/TB.TLVA ngày 03/5/2019 Tòa án xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T., yêu cầu độc

lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ., Hội đồng xét xử nhận định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T. mang quốc tịch Việt Nam nhưng hiện đang định cư tại Canada nên căn cứ theo khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T., Phạm Thị Hồng Đ. có đơn xin vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Y. được Tòa triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do và Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết để xét xử vắng mặt bà Y.. Căn cứ theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ..

Nhận thấy: Quyền sử dụng đất tại thửa số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06593 cấp ngày 05/5/2014; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06592 cấp ngày 05/5/2014; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 09654 cấp ngày 13/01/2014, do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Phạm Thị Hồng Đ., các thửa đất tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 26/9/2017, bà Phạm Thị Hồng Đ. ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc Y. ba thửa đất nêu trên và hợp đồng được công chứng chứng thực. Bà Trần Thị Ngọc Y. được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều chỉnh lý sang tên ngày 02/11/2017.

Quyền sử dụng đất các thửa 419, 422, 505, tuy đứng tên bà Trần Thị Ngọc Y. nhưng nguyên đơn cho rằng các thửa đất này là của nguyên đơn mua nhưng vì là người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài nên nhờ bà Đ. nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm; sau đó nguyên đơn kêu bà Đ. chuyển sang cho bà Y. đứng tên mục đích để làm thủ tục đi nước ngoài. Khi có nhu cầu sử dụng đất, bà T. yêu cầu bà Y. trả lại quyền sử dụng đất thì bà Y. không đồng ý. Do vậy, bà T. khởi kiện bà Đ., bà Y. yêu cầu trả lại cho bà quyền sử dụng đất tại các thửa đất 419, 422, 505, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ. và bà Y., yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên bà Y.; công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các thửa đất cho nguyên đơn.

Tại bản cam kết ngày 28/10/2018 và bản lấy khai của Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T. xác nhận thời gian năm 2014 đến năm 2016, bà T. có gởi về cho bà T. số tiền 470.000.000 đồng để nhờ mua các thửa đất số 422, 419, 505 và giao cho Phạm Thị Hồng Đ. đứng tên giùm. Bà T. có biết việc năm 2017, Trần Thị Ngọc Y. mượn bà T. ba thửa đất nêu trên để làm thủ tục đi nước ngoài, bà T. đồng ý nên đã kêu Phạm Thị Hồng Đ. chuyển quyền sở hữu qua tên bị đơn. Khi bà T. đòi lại thì bị đơn không trả.

Tại bản cam kết ngày 19/10/2018 và đơn yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Hồng Đ. xác nhận thời điểm năm 2014 đến năm 2016, bà T. có nhờ bà Đ. đứng tên giùm ba thửa đất số 422, 419, 505. Đến năm 2017, theo yêu cầu của bà T. thì bà Đ. chuyển cho bà Y. đứng tên để làm thủ tục đi nước ngoài và bà Đ. đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. cất giữ. Nay bà Đ. yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ. và bà Y. và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ba thửa đất bà Y. đang đứng tên, bà Đ. đồng ý giao trả lại tài sản này cho bà T..

Xét lời trình bày của bà Đ., bà T. phù hợp với tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ cụ thể như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2015, thể hiện bà Nguyễn Thị Hồng T. và ông Võ L.N. ký chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hồng Đ. thửa đất số 505; Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 31/3/2014, bà Trần Thị C.H. và ông Phạm Đình T. ký chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hồng Đ. thửa đất số 419, 422; Theo biên bản xác minh ngày 15/5/2020, ông Nguyễn Văn Hoàng tổ trưởng tổ 2C, Khu dân cư 923, phường A., cung cấp thông tin nhà ở và 10 phòng trọ trên đất tranh chấp là do bà T. trực tiếp xây dựng vào khoảng năm 2018; Theo biên bản xác minh tại Công an khu vực 7, phường A., bà T. có đăng ký tạm trú tại nhà số 17B1 khu dân cư 923, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, thời điểm xác minh nhà trọ và nhà ở đang cho thuê. Nhận thấy, nguyên đơn xây nhà ở kiên cố và 10 phòng trọ trên các thửa đất đã chuyển nhượng, quản lý và sử dụng cho đến nay trong thời gian dài nhưng phía bị đơn không ngăn cản hay tranh chấp. Từ các chứng cứ trên, có cơ sở xác định bà T. là người trả tiền mua đất và nhờ bà Đ. đứng tên ba thửa đất 419, 422, 505 là sự thật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2017, ký kết giữa bà Phạm Thị Hồng Đ. và bà Trần Thị Ngọc Y. có nội dung chuyển nhượng các thửa 419, 422, 505 thực chất chỉ thể hiện trên hình thức bởi lẽ giá trị chuyển nhượng cả ba thửa 419, 505, 422 trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, không có biên nhận giao tiền trên thực tế. Số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng có sự chênh lệch không phù hợp so với thời điểm năm 2014, bà T. gởi tiền cho bà T. mua ba thửa đất là 470.000.000 đồng. Theo kết quả thẩm định giá ngày 20/9/2019, giá thị trường tại thời điểm tranh chấp ở địa phương là 9.000.000 đồng đến 13.000.000 đồng/1m². Tại

phiên tòa, đại diện của nguyên đơn khẳng định việc ký hợp đồng giữa bà Đ. và bà Y. chỉ là thủ tục trên thực tế hai bên không có mục đích chuyển nhượng thật, không có biên nhận giao tiền giữa các bên.

Đồng thời việc giao dịch ký hợp chuyển nhượng đất giữa bà Đ. và Trần Thị Ngọc Y., mặc dù nguyên đơn không cung cấp được văn bản thỏa thuận cho bị đơn đứng tên nhưng qua lời khai của bà Đ., bà T. và các căn cứ trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/9/2017 giữa bà Đ. và bà Y. là giả tạo chỉ ký giao kết trên hình thức.

Ngoài ra theo công văn số 210/STP-HCTP ngày 22/01/2021 của sở tư pháp thành phố Cần Thơ, theo Hộ chiếu Việt Nam số N172613 cấp ngày 09/01/2014 cho nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn còn mang quốc tịch Việt Nam; đồng thời nguyên đơn còn đang sở hữu tài sản là nhà và đất khác tại số 10/2 đường Tâm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ, theo giấy chứng nhận số CA 348277 được Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/2/2016. Nên việc giao trả tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn là có căn cứ.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 điều 166 Bộ luật dân sự 2015, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất 419, 422, 505 và công nhận tài sản trên đất cho nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ. là có căn cứ chấp nhận tuyên bố hợp đồng ngày 26/9/2017 được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc Y. và bà Phạm Thị Hồng Đ. vô hiệu do giả tạo; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH CH 06593 cấp ngày 05/5/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06592 cấp ngày 05/5/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 09654 cấp ngày 13/01/2016, do Ủy ban nhân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phạm Thị Hồng Đ., chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Ngọc Y. cùng ngày 02/11/2017.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bà Đ. đồng ý giao trả lại toàn bộ ba thửa đất trên cho bà T. và bà T. được quyền làm thủ tục đứng tên theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo khoản 2 điều 221 Bộ luật dân sự, bà Đ. tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu ba thửa đất nêu trên cho bà T.. Do vậy, bà T. được quyền tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

[3] Xét khi tuyên bố hợp đồng ngày 29/6/2017 vô hiệu, thì phải giải quyết quyền lợi của các bên liên quan đến các hợp đồng đã giao kết. Nhận thấy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ., bà T. thừa nhận việc bà Đ., bà Y. ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên hình thức và đứng tên trên giấy tờ, còn tiền mua đất và chi phí khác đều do bà T. chi trả. Do vậy, xác định trường hợp này không có thiệt hại

khi hợp đồng bị vô hiệu nên không cần xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu để giải quyết hậu quả.

[4] Về công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản khi đứng tên giữ: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định tài sản tranh chấp trước giờ do nguyên đơn quản lý và xây dựng, bà Đ., bà Y. chỉ đứng tên trên giấy tờ không có công sức đóng góp gì trong thời gian đứng tên. Lời khai này của người đại diện phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Hồng T. tại biên bản lấy khai ngày 22/5/2020. Do vậy, không có cơ sở để đặt ra xem xét công sức của bà Đ., bà Y. trong trường hợp này.

[5] Từ những phân tích trên, thấy rằng nhận định của HĐXX là phù hợp với ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T., bà Đ. được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Y. phải chịu án phí 300.000 đồng

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sơ thẩm : Tổng số tiền là 3.700.000đồng. Nguyên đơn chịu và đã nộp xong

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Khoản 3 Điều 100, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T..

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc T. được quyền sở hữu quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m², tất cả tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do bị đơn Trần Thị Ngọc Y. đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06593; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06592; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 09654 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cùng ngày 02/11/2017.

Công nhận các tài sản gắn liền với đất nêu trên gồm: 1. Nhà chính 01 trệt, 01 lầu, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men 60 x 60, mái lợp tole, kèo đòn tay thép, trần thạch cao, diện tích xây dựng 88,63m², diện tích sử dụng 177,26m², chất lượng còn lại 94%. 2. Dãy nhà trọ (10 phòng trọ), cột bê tông cốt thép , nền lát gạch men 50 x 50, mái tole, trần thạch cao, kèo đòn tay thép hộp, tường ốp gạch men cao 1,7m, diện tích sử dụng 158,4m², chất lượng còn lại 94%, (Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 20/9/2019) thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc T..

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Hồng Đ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng Đ. với bà Trần Thị Ngọc Y. vô hiệu.

- Công nhận bà Phạm Thị Hồng Đ. tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu các thửa đất số 419, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 86, diện tích 70m²; cả ba thửa đất tọa lạc tại Khu vực 7, phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị Ngọc T..

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ CH CH 06593 cấp ngày 05/5/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất vào sổ số CH 06592 cấp ngày 05/5/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất vào sổ số CH 09654 cấp ngày 13/01/2016 cho bà Phạm Thị Hồng Đ., chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Ngọc Y. ngày 02/11/2017, để cấp mới lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T. theo quy định của pháp luật.

Bà T. có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về các vấn đề khác:

- Về chi phí thẩm định tài sản sơ thẩm: Số tiền là 3.700.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 001034 ngày 24/4/2019, tại Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ. được nhận lại số tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 000036 ngày 05/8/2020 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Y. phải nộp 300.000 đồng.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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.

6. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND thành phố Cần Thơ;
- Cục T.H.A.DS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải