

Bản án số : **80/2021/DS-PT**

Ngày: 21/01/2021

V/v “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông: Mai Xuân Thành

Các thẩm phán: Ông: Nguyễn Văn Tào

Ông: Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68 /2020/TLPT - DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Xuân M – sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

2. Ông Trần Văn M1 – sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Xuân M và ông Trần Văn M1: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1971, địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tuấn A – sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Tổ 5, thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H: Ông Huỳnh Thi T – trú tại Xã T, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tuấn A: Luật sư Bùi Phú T, Công ty Luật TNHH P- Chi nhánh Quảng Ngãi, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ trụ sở: Thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

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

2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ trụ sở: Xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T1 T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, theo văn bản ủy quyền số 224/QĐ-UBND ngày 20/8/2020, vắng mặt.

3. Ông Trần Văn T – sinh năm 1970, vắng mặt;

4. Bà Trần Thị M – sinh năm 1957, vắng mặt;

5. Ông Trần Văn S – sinh năm 1966, vắng mặt;

6. Ông Trần Văn Q – sinh năm 1968, vắng mặt;

7. Bà Trần Thị L – sinh năm 1964, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Trần Thị M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn Q, bà Trần Thị L: Ông Trần Văn M1 (sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), theo các văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019, 15/11/2019, 02/3/2020 và ngày 04/3/2020, có mặt;

8. Ông Trần Xuân M – sinh năm 1948, vắng mặt;

9. Ông Trần Q T – sinh năm 1950, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Q T: Bà Nguyễn Thị

Thanh T – T tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: TP Quảng Ngãi, có mặt.

10. Bà Bùi Thị Kim L1 (Bùi Thị L1) – sinh năm 1971, vắng mặt;

Địa chỉ cư trú: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

11. Bà Trần Thị M2 – sinh năm 1952, vắng mặt;

Địa chỉ cư trú: Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M2: Ông Trần Văn M1 (sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019, có mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Kim T – sinh năm 1954, vắng mặt;

Địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T: Ông Trần Văn M1 (sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), theo các văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020, có mặt.

13. Anh Trần Ngọc T – sinh năm 1984, vắng mặt;

Địa chỉ cư trú: 29, Jangjisan-ro, Gwangtan-myeon, Gyeonggi-do-Paju-si, KOREA, Republic of. 10955 (người nhận Ju Ji Na), vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: tỉnh Quảng Ngãi.

14. Anh Trần Ngọc T1 – sinh năm 1989, vắng mặt;

Địa chỉ cư trú: 739-0147 Higashi Hiroshimashi Hachihonmatsunishi 4 Chome 2-10-502 EIWA hachihonmatsu APA-TO.JAPAN, vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: tỉnh Quảng Ngãi.

15. S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Đình L – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện B, theo văn bản ủy quyền số 543/QĐ-STNMT ngày 20/12/2019, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau;

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai của nguyên đơn tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1975, gia đình nguyên đơn sinh sống tại tỉnh Thái Bình, sau khi đất nước được hoàn toàn thống nhất, gia đình nguyên đơn tất cả gồm 13 người, đến tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Nghĩa Bình (nay là huyện B, tỉnh Quảng Ngãi) để làm ăn, sinh sống. Cha nguyên đơn tên Trần Đình S (chết năm 1992) và mẹ là Nguyễn Thị V (chết năm 2013), cha mẹ nguyên đơn có tổng cộng 12 người con gồm: Trần Văn G (hi sinh, không có vợ con), Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Xuân M, Trần Q T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Thị M2, Trần Văn Q, Trần Văn T. Năm 1986, ở tại thôn N, xã T, xảy ra trận lũ lớn, nên nhà cửa, tài sản của gia đình nguyên đơn bị cuốn trôi hết, kinh tế khó khăn cùng cực, cha mẹ, anh chị em nguyên đơn phải diu dắt nhau đi tìm nơi ở mới, khi đến tại thôn G, xã B, có diện tích đất tương đối bằng phẳng nên khai hoang và nhờ bộ đội tháo gỡ bom mìn, từ đó có được mảnh đất để nương thân, làm ăn sinh sống tại tổ 3, thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21), có ranh giới tứ cận: phía Đông giáp Quốc lộ 24, phía Tây giáp đường nội thị, phía Nam giáp đất ông Dũng, phía bắc giáp đất ông Trần Xuân M.

Năm 1998 các anh chị em nguyên đơn lần lượt lập gia đình và tìm nơi ở riêng cho bản thân mình, chỉ có người con út là Trần Văn T, sau khi có vợ là Bùi Thị L1 thì vẫn tiếp tục ở lại chung sống với mẹ tại thửa đất này. Mẹ nguyên đơn ở với ông T một thời gian thì ông Trần Xuân M đưa mẹ về nhà mình ở để tiện việc chăm sóc, bởi kinh tế khá hơn ông T. Ông Trần Văn T (chết năm 2010) ông T có vợ là Nguyễn Thị Kim T và có con là Trần Ngọc T, Trần Ngọc T1.

Tháng 9/2000, ông T bị tai nạn giao thông, cần tiền để khám chữa bệnh nên ngày 22/9/2000 ông Trần Xuân M đã tự kí tên Trần Văn T, Bùi Thị L1 để chuyển nhượng ngôi nhà xiên trướng và cây cối hoa màu trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H (đang tạm trú tại thôn G, xã B), việc sang nhượng chỉ viết giấy tay và được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận. Ông Trần Q T, ông Trần Xuân M chuyển nhượng nhà ở và cây cối chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đã ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng nhà ở cho ông A, bà H; mẹ nguyên đơn và các anh chị em còn lại hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng này. Ngôi nhà có diện tích khoảng 48 m², 01 cây Mít, 04 cây Dừa, được chuyển nhượng với giá 4.000.000 đồng. Tại thời điểm này, tất cả những người dân sống ở khu vực này đều biết thửa đất nêu trên đang thuộc quy hoạch sân bay quốc phòng nên không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A, bà H nói mua nhà này để ở tạm một thời gian vì có việc buôn bán trên huyện B, nếu không mua thì cũng phải thuê nhà để ở và để hàng hóa.

Đến khi vợ chồng ông A, bà H dọn đến ở thì mẹ và anh chị em nguyên đơn ra ngăn cản, không cho ở, vì đây là xương máu, mồ hôi nước mắt, là công sức lao

động khai hoang của cả gia đình. Gia đình nguyên đơn đã nhiều lần đến đòi ông A, bà H trả nhà, đồng thời ông A, bà H cũng hứa trả lại thửa đất. Cùng thời điểm này xã B được Nhà nước quy hoạch làm đất quốc phòng (sân bay quốc phòng), gia đình nguyên đơn biết đất này trúng quy hoạch Nhà nước sẽ đền bù cho gia đình nên tạm thời không tranh chấp nữa, và cũng vì ông A, bà H quê ở huyện Mộ Đức, đến đây lập nghiệp, thấu hiểu được sự thống khổ khi phải rời bỏ quê hương để tìm kế sinh nhai, nên anh chị em nguyên đơn tạm thời để cho vợ chồng ông A, bà H ở đỡ trong thời gian buôn bán. Đến năm 2002, vợ chồng ông A, bà H tìm được nơi ở mới, nên bỏ hoang ngôi nhà này, năm 2004 bị đơn dỡ nhà lấy các trụ gỗ nên nhà bị sụp. Thời gian dài đất trúng quy hoạch nhưng dự án này không được triển khai thực hiện, đến năm 2010 Nhà nước hủy bỏ quy hoạch, Nhà nước tiến hành đo đạc lại để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, thì vợ chồng ông A, bà H đi kê khai đăng ký, gia đình nguyên đơn biết việc vợ chồng ông A, bà H kê khai đăng ký nên gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã B, yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, nhưng qua nhiều lần giải quyết đều không có kết quả. Sau đó gia đình nguyên đơn nhiều lần khiếu nại lên Ủy ban nhân dân huyện B nhưng chưa được Ủy ban nhân dân huyện giải quyết dứt điểm. Trong khi vụ việc tranh chấp đất đai giữa gia đình với vợ chồng ông A, bà H vẫn còn thì ngày 06/12/2018, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà H.

Hiện nay, trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi có móng ngôi nhà cũ, khoảng 48 m² do cha mẹ nguyên đơn xây dựng, 01 cây Mít, 05 cây Dừa, 01 cây Vú sữa, 01 cây Xoài, 01 cây Mãng cầu gai do cha mẹ nguyên đơn trồng, hiện nay anh em nguyên đơn đang sử dụng.

Qua lời trình bày nêu trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự “sang nhượng nhà ở” của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, ngày 22/9/2000 là vô hiệu, vì nhà và đất là tài sản chung của gia đình nguyên đơn.

2. Tài sản trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi mà Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H ngày 22/9/2000 chỉ còn 01 cây Mít, 05 cây Dừa, cây Vú sữa, cây Xoài, cây Mãng cầu gai; nguyên đơn sẽ trả lại giá trị cho bị đơn ông A, bà H để nhận lại các cây này vì đây là cây do cha mẹ của các nguyên đơn trồng.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 12698, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/12/2018 cho vợ chồng

ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị H, tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, Nguyễn Thị H phải trả lại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho 11 anh chị em nguyên đơn gồm các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Xuân M, Trần Q T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Thị M2, Trần Văn Q, và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn T là bà Nguyễn Thị Kim T, anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/11/2019, nguyên đơn khởi kiện bổ sung các yêu cầu sau: Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, sau khi thực hiện việc tách thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi ra thành 08 thửa đất, như sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752128, số vào sổ CS 06996 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 175,8 m².

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752129, số vào sổ CS 06997 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 180,1 m².

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752130, số vào sổ CS 06998 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 194,8 m².

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752131, số vào sổ CS 06999 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 210,2 m².

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752132, số vào sổ CS 07000 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 255,9 m².

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752133, số vào sổ CS 07001 được S Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 241,2 m².

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752134, số vào sổ CS 07002 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 253,8 m².

8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 752135, số vào sổ CS 07003 được S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 427,3 m².

Tại văn bản Ý kiến phản hồi đề ngày 17/10/2019, ngày 15/01/2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tại thời điểm ngày 22/9/2000, ông Nguyễn Tuấn A và vợ là bà Nguyễn Thị H đã nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn T và bà Bùi Thị L1; quyền sử dụng thửa đất vợ chồng ông A, bà H không nhận chuyển nhượng vì thửa đất này là đất quốc phòng do Nhà nước quản lý. Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 là chữ của ông Trần Văn C viết giúp vì khi đó ông C là cán bộ văn phòng xã B. Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 được viết tại Ủy ban nhân dân xã B, các chữ ký trong Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 là của ông Nguyễn Tuấn A, ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 và có 02 người làm chứng là ông Trần Q T là anh của ông Trần Văn T và ông Trần Văn C. Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 được ông Trần Xuân M, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B chứng nhận, ông Trần Xuân M là anh của ông Trần Văn T.

Vợ chồng ông A, bà H chỉ có 01 Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 và 01 Giấy nhận tiền đề ngày 22/9/2000 nộp cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi để chứng minh cho việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B. Vợ chồng ông A, bà H không có Giấy tờ tài liệu nào khác để chứng minh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B.

Ông Nguyễn Tuấn A khẳng định chữ “*Trần Văn T*” trong Giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 22/9/2000 là của ông Trần Văn T viết và ký.

Cũng trong ngày 22/9/2000, ông Trần Q T là anh ruột của ông Trần Văn T cũng đã viết giấy nhận tiền, số tiền nhận của vợ chồng ông A, bà H là 4.000.000 đồng.

Tại thời điểm nhận sang nhượng tài sản gắn liền với thửa đất ngày 22/9/2000 vợ chồng ông không biết việc diện tích đất này nằm trong quy hoạch sân bay dã chiến, nên sau đó 4 ngày (khoảng ngày 27/9/2000) ông A biết được vùng đất này có quy hoạch làm sân bay dã chiến nên ông A đến nhà ông Trần Q T yêu cầu cho nhận lại tiền nhưng ông T không đồng ý. Vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, từ ngày 22/9/2000, vợ chồng A quản lý, sử dụng cho đến nay.

Hiện nay trên thửa đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, vợ chồng ông A không xây dựng nhà ở mà trồng cây lâu năm; số lượng cây trên thửa đất vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng năm 2000 từ ông T, bà L1 còn các cây Mít, Dừa, Xoài, Mãng cầu. Cây của vợ chồng ông A, bà H trồng trên thửa đất sau ngày nhận chuyển nhượng 22/9/2000 là 02 cây Thầu đầu (cây Xoan), 01 cây mít, hàng rào kẽm gai, chôn trụ bê tông.

Năm 2016, ông Trần Xuân M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn M1 có đơn tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, với vợ chồng ông A, bà H; ngày 08/3/2017, Ủy ban nhân dân xã B hòa giải việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên với nhau nhưng không thành. Sau ngày hòa giải thì ông A, bà H cũng như ông M, ông M1, ông T không có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đến Tòa án nhân dân huyện B, hay khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện B. Đến năm 2018, Ủy ban nhân dân xã B đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B cho vợ chồng ông A vì thửa đất này vợ chồng ông A được Nhà nước giao cho. Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 616459, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 12698 ngày 06/12/2018. Năm 2019, ông A, bà H tách thửa đất số 10 thành 08 thửa đất và được S Tài nguyên và Môi trường cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 08 thửa đất đã cấp. Việc Ủy ban nhân dân huyện B, S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà H là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những lý do trên, bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng nhà vô hiệu; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B huyện B ông A, bà H được Nhà nước giao đất, vì trước đó thửa đất này được quy hoạch đất quốc phòng, không được mua bán chuyển nhượng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về nguyên đơn gồm có các ông, bà **Trần Văn T**, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M trình bày:*

Các ông, bà Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T cho rằng ông không ký vào giấy sang nhượng nhà ở vào ngày 22/9/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cả gia đình cụ Trần Đình S, cụ Nguyễn Thị V và các con, vì năm 1976 cả gia đình đang sinh sống tại tỉnh Thái Bình vào xã T, huyện B để làm ăn sinh sống. Năm 1986 xã T, huyện B bị lũ lớn nên cả gia đình đã đến thôn G, xã B phát dọn cây cối, thu dọn các mảnh bom đạn còn sót lại và nhờ bộ đội đến tháo gỡ bom mìn lấy đất canh tác, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B.

Tất cả các con của cụ S, cụ V đều tách ra làm ăn và sống ở nơi khác sau khi lập gia đình. Năm 1992, cụ Trần Đình S chết, cụ Nguyễn Thị V (chết năm 2013) ở một thời gian thì dọn đến ở với ông Trần Xuân M tại xã B. Nên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B vợ chồng ông Trần Văn T trông coi, sử dụng. Tại thời điểm này gia đình chưa chia di sản thừa kế của S và cụ V cũng chưa quyết định cho $\frac{1}{2}$ thửa đất là tài sản của cụ V cho người con nào trong gia đình. Do đó, bà T xác định thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B là di sản do cụ S, cụ V để lại cho con cháu, là tài sản chung chưa chia của các con cụ S, cụ V, trong đó có chồng của bà T là ông Trần Văn T (chết năm 2010), nên bà T cùng các con ông T là Trần Ngọc T, Trần Ngọc T1 cũng có quyền lợi trong thửa đất này. Việc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 tự ý chuyển nhượng nhà ở của cụ S, cụ V cho người khác vào năm 2000, khi chưa có ý kiến của các đồng thừa kế là không đúng pháp luật.

Vợ chồng bà T sinh sống tại thành phố Quảng Ngãi nên không biết việc ông T, bà L1 chuyển nhượng nhà, cây cối cho ông A. Sau khi biết việc đã xảy ra, chồng bà T có cùng với mẹ đến gặp ông A, bà H yêu cầu cho chuộc lại nhà, cây cối. Sau đó, do chồng bà T bị bệnh rất nặng phải chữa trị, nên rất ít khi về B.

Do đó, bà T yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 trình bày:

Nguyên ông, bà anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 có để lại mảnh đất và nhà ở, nay thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi ông nội của 02 anh T, T1 mất, thì năm 2000 chú, thím của 02 anh là ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 đã tự ý chuyển nhượng nhà ở trên thửa đất của ông bà nội 02 anh cho người khác. Đây là di sản do ông bà nội 02 anh (Trần Văn S,

Nguyễn Thị V) để lại cho con cháu, là tài sản chung chưa chia của các con ông S, bà V, trong đó có cha ruột 02 anh là ông Trần Văn T, nay ông T đã mất thì 02 anh cũng được hưởng một phần trong phần tài sản của ông bà nội 02 anh để lại. 02 anh T, T1 yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do điều kiện ở nước ngoài, không trở về V Nam được, nên 02 anh T, T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt 02 anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim L1 (Bùi Thị L1) trình bày:

Năm 1996, ông Trần Văn T kết hôn với bà Bùi Thị Kim L1, giữa ông T, bà L1 không có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã B. Sau khi cưới, bà L1 về sống chung với mẹ chồng và chồng tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B; lúc đó các anh chị em chồng đều có nhà cửa và sống nơi khác; nhà ở khi đó là nhà mái lá, vách đất có hướng nhà xoay về phía Nam. Về nguồn gốc đất thì bà L1 không rõ, chỉ biết sau khi cưới thì về ở với chồng và mẹ chồng trên thửa đất, cũng không có việc gia đình chồng bà L1 cho vợ chồng bà L1 thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B không phải do bà L1 tạo lập (chồng bà L1 có tạo lập hay không thì bà L1 không biết), cũng không phải là do vợ chồng bà L1 nhận chuyển nhượng mà có. Năm 1998, vợ chồng bà L1 bỏ tiền ra để làm lại ngôi nhà vách đất, mái ngói có hướng xoay về hướng Tây, giáp Quốc lộ 24; việc xây dựng không có sự đóng góp của mẹ chồng và các anh chị em chồng; còn ngôi nhà cũ được dỡ, dọn, không còn tồn tại. Năm 2000, chồng bà L1 bị tai nạn giao thông, chấn thương sọ não phải nhập viện điều trị tại Bệnh viện tỉnh Quảng Ngãi. Trong thời gian chăm chồng tại bệnh viện, thì các anh em của chồng bà L1 gọi bà L1 về xã B để ký vào tờ giấy bán liên quan đến nhà, đất nơi vợ chồng bà L1 sinh sống, cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H; nội dung viết bán cụ thể như thế nào thì bà L1 không biết; số tiền bán bà L1 không nhận, ai là người nhận thì bà L1 không biết; bà L1 chỉ biết số tiền bán được sử dụng để trả chi phí trị bệnh cho chồng bà L1, vợ chồng bà L1 không sử dụng số tiền này vào mục đích khác. Kể từ sau khi ký vào giấy bán cho đến nay, thì bà L1 không tranh chấp, cũng như không liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B.

Trước khi chồng bà L1 bị tai nạn, thì vợ chồng bà L1 có đến làng Mang Biều, xã T để buôn bán và có một ngôi nhà nhỏ có mái tôn, vách gỗ dùng để buôn bán ở đó; còn ngôi nhà ở xã B thì do mẹ chồng và con gái bà L1 sống. Sau khi ký vào giấy bán cho vợ chồng ông A, bà H, thì vợ chồng bà L1 lên làng Mang Biều, xã T để sinh sống. Đến khoảng năm 2005, vợ chồng bà L1 về lại xã B và sinh sống tại nơi khác, không liên quan đến phần nhà, đất đã ký bán cho ông A, bà H.

Năm 1998, khi vợ chồng bà L1 làm nhà tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, thì Ủy ban nhân dân xã B có đến lập biên bản và thông báo cho vợ chồng bà L1 về việc đất thuộc khu quy hoạch, nếu trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì phải tự tháo dỡ hoặc Nhà nước cưỡng chế tháo dỡ thì không được ngăn cản. Biên bản này Ủy ban nhân dân xã B không giao cho gia đình bà L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Tại vị trí thửa đất tranh chấp, ông Nguyễn Tuấn A, vợ là bà Nguyễn Thị H kê khai đo đạc theo Dự án VLap năm 2011, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, diện tích 1.900,5 m². Ông A cung cấp Giấy sang nhượng nhà ở giữa ông Trần Văn T, vợ là bà Bùi Thị L1 với ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, ghi ngày 22/9/2000, người làm chứng là ông Trần Q T (anh ruột ông T), thay mặt Ủy ban nhân dân xã B ký xác nhận ngày 22/9/2000 là ông Trần Xuân M, Phó Chủ tịch (ông M là anh trai ông T). Từ khi vợ chồng ông A có giấy sang nhượng với vợ chồng ông T, thì vợ chồng ông A sử dụng liên tục từ thời điểm sang nhượng cho đến nay, hiện nay còn có các cây trồng lâu năm như Dừa, Vú sữa, Xoài, Sầu đông.

Ngày 29/5/2013, tại Đồn Công an B có lập biên bản giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ ông A với ông Trần Văn M1, theo đó ông A thống nhất không gửi đơn khiếu nại lên các cấp; còn ông M1 không tới thửa đất để tranh chấp với ông A nữa.

Năm 2010, ông A rào thửa đất số 10, do đó nhân dân tổ Gò Găng, thôn Gò Năng, xã B phản ánh không có đường đi. Ngày 08/12/2010, Ủy ban nhân dân xã B tổ chức buổi hòa giải, ông A thống nhất tháo dỡ hàng rào và chừa đường đi 3m. Năm 2016, hộ ông A chôn trụ Bê tông và rào bằng kẽm gai, nên người dân tổ Gò Năng tiếp tục phản ánh không có đường đi. Ngày 02/8/2016, Ủy ban nhân dân xã B tổ chức làm việc, ông A đồng ý, thống nhất hiến đất làm đường đi 3m, chiều dài tiếp giáp với đường đi bê tông và Quốc lộ 24B. Việc ông A, bà H tự nguyện hiến đất làm đường giao thông nông thôn, nên được Ủy ban nhân dân xã B tặng Giấy khen.

Tháng 11/2016, phát sinh tranh chấp giữa ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 với ông Nguyễn Tuấn A.

Từ những giấy tờ, kiểm tra, xác minh như trên cho thấy: Tại Giấy sang nhượng nhà ở giữa ông T, bà L1 với ông A, bà H đã thể hiện ý sang nhượng nhà ở, đất đai, 01 giếng nước, 01 chuồng heo và toàn bộ cây cối trong vườn. Mặc dù tại tiêu đề là “*Giấy sang nhượng nhà ở*”, nội dung là sang nhà, cây cối, tuy nhiên trong nội dung giấy sang nhượng có nêu giới cận thửa đất Đông, Tây, Nam, Bắc đã thể hiện vị trí thửa đất và cũng tại giấy sang nhượng không thể hiện thời hạn

để cho bên nhận chuyển nhượng là ông A, bà H tháo dỡ nhà ở để giao lại đất cho bên sang nhượng ông T, bà L1.

Tại Biên bản làm việc ngày 29/12/2016, ông Trần Xuân M (là người ký xác nhận giấy sang nhượng nhà ở ngày 22/9/2000) cho biết: *“Nguồn gốc đất đó là của ông Trần Xuân M; Trần Văn M1; Trần Văn S; Trần Văn Q; Trần Văn T (các ông là em ruột tôi). Năm 2000, ông Trần Văn T bị tai nạn giao thông nên đang điều trị tại Bệnh viện Quảng Ngãi; đất đó là các ông khai hoang vào khoảng năm 1984. Tôi ký giấy chuyển nhượng vào ngày 22/9/2000 lúc đó tôi làm Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B là ký xác nhận hai bên có chuyển nhượng cho nhau; tôi không xác định được là chuyển nhượng đất hay chuyển nhượng nhà ở; không xác định được chuyển nhượng vừa đất, vừa nhà. Lời khai, trình bày của tôi là đúng sự thật”*.

Ngày 08/3/2017, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của xã B tiến hành hòa giải, nhưng không thành, vì vậy yêu cầu một trong các bên có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ để Ủy ban nhân dân xã B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2010 và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Hộ ông A, bà H có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21. Ủy ban nhân dân xã B có Thông báo số 37/TB-UBND ngày 06/9/2017, về việc niêm yết công khai danh sách đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 06/9/2017 đến hết ngày 20/9/2017, nếu ai có ý kiến phản ánh về nội dung công khai thì gửi đơn tại Ủy ban nhân dân xã B để được xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, trong thời hạn 15 ngày nêu trên, không có ai có ý kiến phản ánh về nội dung công khai, vì vậy Ủy ban nhân dân xã B có Biên bản kết thúc công khai hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có Văn bản số 107/UBND ngày 21/9/2017 về việc kiểm tra, xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã B, trong đó có hộ ông A. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 là không đúng thực tế, không có căn cứ.

Trên đây là ý kiến của Ủy ban nhân dân xã B về các yêu cầu khởi kiện của ông M, ông M1. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử theo quy định.

Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành xác minh, được biết thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 xã B, là do ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị V là cha mẹ các nguyên đơn khai hoang vào năm 1986. Năm 1996 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có quy hoạch trung tâm cụm xã B xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân xã,

Trường học, Chợ, Bến xe và một số tuyến đường, nhưng diện tích đất quy hoạch là do xã quản lý. Năm 1997, theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy hoạch trung tâm xã B làm đất quốc phòng, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân huyện B chưa ban hành Quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho nhân dân xã B trong vùng quy hoạch và nhân dân cũng chưa giao đất cho đơn vị quân đội để quản lý, sử dụng. Ủy ban nhân dân xã B, Ủy ban nhân dân huyện B không cấp đất, giao thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B cho ông A, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Đối với trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CI 616459, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 12698 ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Tuấn A vợ là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi Ủy ban nhân dân xã B xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà H, thì đã có việc niêm yết công khai danh sách người được cấp giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã B 15 ngày; trong thời gian niêm yết thì không có ai tranh chấp, nên sau khi hết thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân xã B có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận cho ông A, bà H.

- Về việc công nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất được ông A, bà H sử dụng từ trước ngày 01/7/2004, liên tục, công khai; đồng thời trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận có giấy sang nhượng nhà của ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, tuy là tiêu đề mua bán nhà ở, nhưng trong nội dung ngoài liệt kê nhà cửa, cây cối, còn thể hiện giới cận của thửa đất, nên về bản chất là có chuyển nhượng đất, nên Ủy ban nhân dân huyện B đã công nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông H, bà A, là đất thuộc trường hợp có giấy tờ mua bán.

Căn cứ vào đề nghị của Ủy ban nhân dân xã B và giấy mua bán nhà giữa ông T, bà L1 với ông A, bà H, thì Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B. Nên trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ năm 1997, diện tích 231.150 m² thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được quy hoạch khu vực sân bay G, xã B theo Quyết định số 407/QĐ-TTg ngày 13/6/1997 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó có thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B. Đến ngày 19/8/2016 Bộ Quốc phòng có Công văn số 7961/BQP-TM về việc chuyển giao đất quốc phòng do Bộ Tư lệnh quân khu 5 quản lý tại tỉnh

Quảng Ngãi cho địa phương quản lý, sử dụng để phát triển kinh tế - xã hội, vì vậy diện tích 231.150 m² quy hoạch khu vực sân bay được chuyển giao về cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Về nguyên tắc, trong giai đoạn năm 1997 đến năm 2016, thì Ủy ban nhân dân huyện B không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân đang sử dụng đất trong diện tích 231.150 m² quy hoạch khu vực sân bay, nên trong giai đoạn những người đang sử dụng đất chỉ được sử dụng đất, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch khu vực sân bay, trong đó có thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B. Tuy nhiên, trên thực tế, từ năm 2011 thực hiện theo dự án đo vẽ VLAP của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, thì nhân dân trong vùng đất quy hoạch khu vực sân bay thôn G, xã B đã sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai, không có tranh chấp nếu có yêu cầu thì Ủy ban nhân dân huyện B vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể vào năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp đồng loạt cho người dân trên toàn huyện B theo dự án đo vẽ VLAP, trong đó có khu vực quy hoạch sân bay thôn G, xã B.

Từ những nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án căn cứ những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến vụ án và căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử vụ án đảm bảo khách quan, dân chủ, đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Đối với việc tách thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi thành 08 thửa đất có số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274, tờ bản đồ số 21, xã B và cấp lại thành 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành lần lượt tương ứng với 08 thửa đất có số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274, tờ bản đồ số 21, xã B là CR 752128, CR 752129, CR 752130, CR 752131, CR 752132, CR 752133, CR 752134 và CR 752135, do S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013 và Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc tách thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 08 thửa đất có số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274, tờ bản đồ số 21, xã B, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh huyện B cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; thu thập bản vẽ và hình ảnh thực tế của thửa đất, tài sản trên đất và giá thị trường của tài sản tranh chấp; thu thập tài liệu, chứng cứ từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh huyện B; trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn T.

Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định.

Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 92, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165, 184, 201, 227, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14,15,17 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; khoản 1 Điều 3, khoản 1, khoản 2 Điều 4, Điều 24, Điều 25 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; các Điều 136, 137, 145, 146, 443, 445, 448 và Điều 449 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 247, 634, 635 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Luật đất đai năm 1993; khoản 11 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 10, điểm h khoản 1 Điều 64, các Điều 100, 101, 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000, là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng hết thời hiệu khởi kiện của bị đơn được đưa ra tại phiên tòa đối với giao dịch dân sự dân sự trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000.

3. Về hậu quả của giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000, vô hiệu: Buộc ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 phải trả cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H số tiền 4.360.700 đồng (*Bốn triệu, ba trăm sáu mươi ngàn, bảy trăm đồng*), trị giá các tài sản của cụ Trần Đình S và Nguyễn Thị V hiện còn trên thửa đất của cụ S, cụ V khai hoang năm 1986 (là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi đo vẽ năm 2018) gồm: 01 cây Mít, 01 cây Xoài, 01 cây Vú sữa, 01 cây Mãng cầu gai, 05 cây Dừa, Giếng nước.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại 1.734,5 m² đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 (đo vẽ năm 2018) đã được tách thửa, tương ứng với các thửa đất có số hiệu 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 cùng tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

5. Buộc ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 phải trả cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H số tiền 3.465.800 đồng (*Ba triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, tám trăm đồng*), giá trị của 02 Cây Sầu đông, 15 trụ bê tông và dây kẽm gai (đã khấu trừ giá trị cây Mít và Giếng nước mà bị đơn phải trả lại là 685.700 đồng).

6. Các ông, bà Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền sở hữu 02 cây Sầu đông, 01 cây Xoài, 01 cây Vú sữa, 01 cây Mãng cầu gai, 05 cây Dừa, 15 trụ bê tông và dây kẽm gai trên các thửa đất có số hiệu 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 (đo vẽ năm 2019) cùng tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1, về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đo đạc thực tế 164,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2018 (đã được tách thửa, tương ứng với thửa đất có số hiệu 267, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1.

8. Ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu định đoạt đối với 01 cây Mít, Giếng nước trên diện tích đo đạc thực tế 164,5 m² đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2018 (đã được tách thửa, tương ứng với thửa đất có số hiệu 267, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

(Phần diện tích đất buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền quản lý,

sử dụng, định đoạt; phần diện tích đất giao cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và các tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án).

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CI 616459, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 12698 ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Hủy 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành lần lượt CR 752128, CR 752129, CR 752130, CR 752131, CR 752132, CR 752133, CR752134 và CR 752135 do S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cùng ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, tương ứng với 08 thửa đất có số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 cùng tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích đất buộc bị đơn phải trả lại, theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đo đạc được là 164,5 m².

Bản án còn quyết định về án phí chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định bị đơn là ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Xét về nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 (nay đã tách thành 08 thửa đất mang số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274, cùng thuộc tờ bản đồ số 21), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B là do gia đình cụ Trần Đình S, cụ Nguyễn Thị V khai hoang, tạo nên và có nhờ Huyện đội B gỡ bom mìn năm 1986 (Bút lục 269 đến 271); sau đó cụ S, cụ V cùng các con dựng nhà ở trên thửa đất. Ủy ban nhân dân xã B cũng xác nhận thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 xã B là do cụ S, cụ V khai hoang năm 1986, sau đó cụ S, cụ V đã làm nhà, sinh sống cùng với các con trên thửa đất. Tại biên bản làm việc ngày 19 tháng 11 năm 2019 bà Bùi Thị Kim L1 cũng thừa nhận “ Vào năm 1996 khi ông Trần Văn T kết hôn với bà, sau khi cưới thì bà L1 về chung sống với mẹ chồng và chồng tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 21..” (BL192).

Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do đương sự xuất trình, lời khai người làm chứng, ý kiến của UBND xã B, để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S cụ V khai hoang vào khoảng năm 1986 để sử dụng làm nhà ở là có căn cứ đúng pháp luật.

[2]. Xét quá trình quản lý Nhà nước về đất đai thể hiện: Đến năm 1997, Thủ tướng Chính phủ quy hoạch trung tâm xã B thành đất Quốc phòng do quân đội quản lý. Nhưng trên thực tế, từ sau khi được quy hoạch vào mục đích đất quốc phòng (tháng 6/1997), đến ngày 19/8/2016 (ngày Bộ Quốc phòng có công văn số 7961/BQP-TM về việc chuyển giao đất Quốc phòng do Bộ Tư lệnh Quân khu 5 quản lý tại tỉnh Quảng Ngãi cho địa phương quản lý, sử dụng), Nhà nước không đầu tư, xây dựng các công trình về mục đích quốc phòng và cũng không thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, thu hồi và giao đất cho đơn vị quân đội để quản lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng theo quy định của Luật đất đai. Nên UBND huyện B không có văn bản nào về việc thông báo thu hồi đất, thực hiện bồi thường cho các hộ dân (BL 418). Như vậy, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B sau khi có công văn số 7961/BQP-TM ngày 19/8/2016 của Bộ Quốc phòng mới không còn bị ràng buộc bởi một quy định nào, khi đó nhân dân xã B mới

được chính quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây cũng là lý do trên thực tế cụ S cụ V khai hoang, quản lý và sử dụng đất nhưng chưa được các cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký QSD đất ở thời điểm trước ngày 19/8/2016.

[3]. Xét “*Giấy sang nhượng nhà ở*” ngày 22/9/2000 thể hiện được ký kết giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Bùi Thị L1 và người mua là ông Nguyễn Tuấn A. Giấy sang nhượng được UBND xã B xác nhận cùng ngày. Tại nội dung giấy sang nhượng thể hiện vợ chồng ông T, bà L1 sang nhượng cho vợ chồng ông A bà H 01 nhà lợp ngói, vách đất, 01 giếng nước, chuồng heo và toàn bộ cây cối trong vườn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Biên bản làm việc ngày 19/11/2019 (Bút lục 192), bà L1 thừa nhận sau khi lấy ông T, thì bà L1 về sinh sống cùng với cụ V tại ngôi nhà trên thửa đất số 10, ở được một thời gian thì cụ V dọn qua ở với ông M; nhà và cây cối, giếng nước, chuồng heo vợ chồng ông T, bà L1 sử dụng; thửa đất số 10 không phải do vợ chồng Bà tạo lập, vợ chồng bà cũng không được mẹ và các anh, chị em chồng cho.

Theo Kết luận giám định số 880/KLGD-PC09 ngày 09/12/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ngãi, thì chữ ký “Ký” và chữ viết “*Trần Văn T*” trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000 không phải là do ông T ký và viết (Bút lục 267). Tại Biên bản làm việc ngày 23/10/2019 (Bút lục 155), ông Trần Xuân M (là anh trai của ông T và là người thay mặt Ủy ban nhân dân xã B ký chứng thực “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000) và ông Trần Q T (là anh trai ông T và là người làm chứng trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000) đều khẳng định ông Trần Q T là người ký chữ “Ký” và viết chữ “*Trần Văn T*”, vì khi đó ông T đang hôn mê cấp cứu tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Quảng Ngãi. Tại Biên bản làm việc ngày 19/11/2019 (Bút lục 192), bà Bùi Thị Kim L1 xác định chữ ký, chữ viết “*Bùi Thị L1*” trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000 là do bà L1 ký viết. Như vậy, trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000 chỉ có chữ ký của bên chuyển nhượng bà L1, người làm chứng ông Trần Q T (anh trai ông T), ông Trần Văn C; còn ông Trần Xuân M (anh trai của ông T) với vị trí thay mặt Ủy ban nhân dân xã B ký chứng thực.

Như vậy tài sản là nhà, giếng nước, chuồng heo và cây cối trên đất là tài sản chung của cụ S và cụ V tạo lập, khi cụ S chết vào năm 1992 thì phần tài sản của cụ là tài sản chung của những người thừa kế, thế nhưng bà L1 là con dâu cùng ông Trần Văn T, Trần văn C đứng ra bán cho vợ chồng ông A bà H, trong giấy chuyển nhượng nêu trên người chuyển nhượng là ông Trần Văn T bà L1 nhưng ông T không ký trong giấy bán nhà (Không phải chữ ký của ông T). Xét thấy Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ nhận định và áp dụng các quy định của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng nhà để tuyên bố giao dịch chuyển

nhượng nhà ở nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995, là có căn cứ đúng pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995 “*Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 137, Điều 138 và Điều 139 của Bộ luật này, thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế*”. Như nhận định trên, việc ông T, bà L1 chuyển nhượng nhà, cây, giếng nước, chuồng heo là tài sản chung của cụ V và của những người con khác của cụ S khi chưa có sự đồng ý của họ là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên không bị hạn chế về thời gian yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đưa ra tại phiên tòa về việc áp dụng thời hiệu đối với giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở - do vậy kháng cáo của Bị đơn về nội dung áp dụng thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 21 diện tích 1.909,1m² số phát hành CI616459, sổ vào sổ CH12689 ngày 06/12/2018 cho ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị H xét thấy: Vào năm 2011 các bên bắt đầu xảy ra tranh chấp cụ thể là :Tại Biên bản giải quyết vụ việc ngày 29/5/2013 của Đoàn Công an B, thể hiện nguyên đơn bắt đầu tranh chấp với bị đơn được ghi nhận liên tục kể từ ngày 07/10/2011 (Bút lục 217) đến ngày 09/12/2016 (Bút lục 27). Vào ngày 09 tháng 12 năm 2016 UBND xã B có Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Văn M1 và Nguyễn Tuấn A, tuy nhiên kết quả hòa giải không thành, tại kết luận trong văn bản hòa giải có nội dung “ Các bên có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện B để giải quyết theo thẩm quyền” (BL 222). Như vậy xác định được thời điểm trước khi UBND huyện B cấp GCNQSD đất cho ông A bà H các bên đang có tranh chấp và hòa giải không thành. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Thấy rằng việc Ủy ban nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà H vào năm 2018 là không đúng pháp luật.

Tại văn bản số 1551/UBND ngày 11/11/2019 của UBND huyện B cho rằng việc cấp GCNQSD đất cho ông A bà H là căn cứ trên giấy sang nhượng nhà ở được UBND xã B xác nhận, và đất không có tranh chấp theo nội dung xác nhận ngày 21/4/2017 của UBND xã B. Xét thấy ý kiến của UBND huyện Ba tơ là không có căn cứ bởi lẽ; việc các bên có tranh chấp và chưa được giải quyết là có thật như đã viện dẫn nêu trên. Đồng thời Giấy chuyển nhượng nhà ở được xác lập giữa các bên chỉ có nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất như các bên thừa nhận, tại thời điểm 22/9/2000 diện tích đất trên không được phép chuyển nhượng do đang bị quy hoạch là đất Quốc Phòng. Đồng thời giấy sang nhượng nhà ở nêu trên là vô hiệu toàn bộ.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy Bản án sơ thẩm đã xác định việc UBND huyện B cấp GCNQSD đất cho ông A bà H là không đúng, đồng thời tuyên hủy GCNQSD đất là có căn cứ đúng pháp luật.

[5] Xét thấy tài sản là đất là do cụ S, cụ V khai hoang năm 1986, sau đó cụ S, cụ V đã làm nhà, sinh sống cùng với các con trên thửa đất. Việc bà L1 và các ông Trần Văn T ông Trần Văn C đứng ra sang nhượng nhà ở và các tài sản trên đất cho vợ chồng ông A bà H là không đúng pháp luật, trong giấy chuyển nhượng có việc giả chữ ký của ông T là chồng bà L1. Việc ông A bà H chỉ nhận chuyển nhượng tài sản là nhà ở cấy cối chuồng heo giếng nước nhưng tự ý đăng ký để được cấp GCNQSD đất là không đúng. UBND huyện B cấp GCNQSD đất cho ông A bà H khi đất đang có tranh chấp và chưa được giải quyết đồng thời căn cứ vào giấy chuyển nhượng nhà ở để làm căn cứ cấp GCNQSD đất cho ông A bà H là không đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông M1 ông M, tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng về nhà ở giữa ông A và bà L1, đồng thời hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông A bà H, buộc ông A bà H trả lại diện tích đất cho những đồng thừa kế của cụ S cụ V là có căn cứ đúng pháp luật. Đồng thời Bản án đã xem xét công sức của ông A bà H trong việc bảo quản diện tích đất là thỏa đáng (*Nhận chuyển nhượng nhà ở năm 2000 từ 2011 đến 2016 tranh chấp*). Tại cấp phúc thẩm các đương sự kháng cáo, không xuất trình chứng cứ nào mới cần được xem xét. Do vậy đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị H không có căn cứ được chấp nhận.

Án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTT dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 92, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165, 184, 201, 227, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14,15,17 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; khoản 1 Điều 3, khoản 1, khoản 2 Điều 4, Điều 24, Điều 25 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; các Điều 136, 137, 145, 146, 443, 445, 448 và Điều 449 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 247, 634, 635 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Luật đất đai năm 1993; khoản 11 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 10, điểm h khoản 1 Điều 64, các Điều 100, 101, 106 Luật đất đai năm

2013; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000, là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng hết thời hiệu khởi kiện của bị đơn được đưa ra tại phiên tòa đối với giao dịch dân sự dân sự trong “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000.

3. Về hậu quả của giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy sang nhượng nhà ở*” đề ngày 22/9/2000, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 22/9/2000, vô hiệu: Buộc ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 phải trả cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H số tiền 4.360.700 đồng (*Bốn triệu, ba trăm sáu mươi ngàn, bảy trăm đồng*), trị giá các tài sản của cụ Trần Đình S và Nguyễn Thị V hiện còn trên thửa đất của cụ S, cụ V khai hoang năm 1986 (là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi đo vẽ năm 2018) gồm: 01 cây Mít, 01 cây Xoài, 01 cây Vú sữa, 01 cây Mãng cầu gai, 05 cây Dừa, Giếng nước.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại 1.734,5 m² đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 (đo vẽ năm 2018) đã được tách thửa, tương ứng với các thửa đất có số hiệu 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 cùng tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

5. Buộc ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 phải trả cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H số tiền 3.465.800 đồng (*Ba triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, tám trăm đồng*), giá trị của 02 Cây Sầu đông, 15 trụ bê tông và dây kẽm gai (đã khấu trừ giá trị cây Mít và Giếng nước mà bị đơn phải trả lại là 685.700 đồng).

6. Các ông, bà Trần Xuân M, ông Trần Văn M1 Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền sở hữu 02 cây Sầu đông, 01 cây Xoài, 01 cây Vú sữa, 01 cây Mãng cầu gai, 05 cây Dừa,

15 trụ bê tông và dây kẽm gai trên các thửa đất có số hiệu 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 (đo vẽ năm 2019) cùng tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1, về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đo đạc thực tế 164,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2018 (đã được tách thửa, tương ứng với thửa đất có số hiệu 267, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1.

8. Ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu định đoạt đối với 01 cây Mít, Giếng nước trên diện tích đo đạc thực tế 164,5 m² đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2018 (đã được tách thửa, tương ứng với thửa đất có số hiệu 267, tờ bản đồ số 21 đo vẽ năm 2019), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

(Phần diện tích đất buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt; phần diện tích đất giao cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và các tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án).

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CI 616459, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 12698 ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M, ông Trần Văn M1. Hủy 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành lần lượt CR 752128, CR 752129, CR 752130, CR 752131, CR 752132, CR 752133, CR752134 và CR 752135 do S Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cùng ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H, tương ứng với 08 thửa đất có số hiệu 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 và 274 cùng tờ bản đồ số 21, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Các ông, bà Trần Xuân M, Trần Văn M1, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Văn S, Trần Văn Q, Trần Q T, Trần Thị M2, Trần Xuân M, Nguyễn Thị Kim T và anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích đất buộc bị đơn phải trả lại, theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đo đạc được là 164,5 m².

11. Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0006049 ngày 22/10/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi nên được trừ vào số tiền án phí 300.000đ mà ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị H phải chịu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ, Phòng HCTP; HS vụ án.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành