TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 69/2022/DS - PT

Ngày: 21/3/2022

V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu; tranh chấp quyền sử dụng đất"

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 **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Ông **Trương Công Thi**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Văn Phong**, Thẩm tra viên 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 **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu; tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1269/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn B, sinh năm 1973.

Cư trú tại: Thôn V 1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1935.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Quốc D – Văn phòng Luật sư T, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định. Vắng.

2. Ủy ban nhân dân xã M, huyện P, tỉnh Bình Định. Vắng.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Định. Vắng.

4. Ông Nguyễn D, sinh năm 1953. Vắng.

5. Chị Hồ Thị T, sinh năm 1973. Vắng.

6. Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1995. Vắng.

7. Chị Nguyễn Thị H, sinh ngày 15/01/2000. Vắng.

8. Chị Nguyễn Thị T, sinh ngày 15/9/2002. Vắng.

9. Chị Nguyễn Minh P, sinh ngày 12/5/2006. Vắng.

Cùng cư trú: Thôn V 1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Minh P: Anh Nguyễn B và chị Hồ Thị T.

Cùng cư trú: Thôn V 1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, anh Q, chị T, chị H, chị T: Anh Nguyễn B. Có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1932 (chết ngày 25/9/2020).

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T:

10.1. Ông Huỳnh Kim T, sinh năm 1957.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

10.2. Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1962.

Cư trú tại: tỉnh Tiền Giang. Vắng.

10.3. Ông Huỳnh Kim N, sinh năm 1959.

Cư trú tại: Australia. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Kim N: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

10.4. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1954.

Cư trú tại: France. vắng.

10.5. Ông Huỳnh Kim H, sinh năm 1966.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận. Vắng.

10.6. Bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1968.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận. Vắng.

10.7. Bà Huỳnh Thị N H, sinh năm 1970.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận. Vắng.

11. Ông Nguyễn D (chết năm 2016), Bà Nguyễn Thị H C, sinh năm 1929. (chết ngày 24/5/2021-Tài liệu mới cung cấp).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D, bà C:

11.1 Chị Nguyễn Thị Công H, sinh năm 1962.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

11.2. Chị Nguyễn Thị H L, sinh năm 1963.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

11.3. Chị Nguyễn Thị Công D, sinh năm 1965.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

11.4. Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1967.

Cư trú tại: tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

12. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1971.

Cư trú tại: FRANCE. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

13. Anh Nguyễn Công Đ, sinh năm 1973.

Cư trú tại: tỉnh Bình Dương. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

14. Anh Nguyễn Công T (chết ngày 08/4/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

14.1. Anh Nguyễn Hầu H D, sinh năm 1987.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

14.2. Chị Nguyễn H Phương O, sinh năm 1983.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

14.3. Bà H Thùy T, sinh năm 1978.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

14.4. Cháu Nguyễn H Phương T, sinh năm 2007.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

14.5. Cháu Nguyễn H D B, sinh năm 2011.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn H Phương T, cháu Nguyễn H D B: Bà H Thùy T là mẹ ruột. Vắng.

15. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1924 (chết năm 1963).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N:

15.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962.

Cư trú tại: tỉnh Gia Lai. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

16. Ông Nhữ Đình T, sinh năm 1937 (chết ngày 16/9/2018).

Cư trú tại: tỉnh Gia Lai. Vắng.

17. Ông Nhữ Đình C (chết).

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

17.1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1941; Cư trú tại: huyện P, tỉnh Bình Định. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

17.2. Chị Nhữ Thị T, sinh năm 1966.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

17.3. Anh Nhữ Đình T, sinh năm 1964.

Cư trú tại: huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H. Có mặt.

**** Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Nguyễn Xuân H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn B, trình bày:

Ông Nguyễn Xuân H là chú họ của anh; ông nội anh là Nguyễn P (còn có tên gọi khác là M) chết trước năm 1975, bà nội anh là bà Trần Thị H chết vào năm 1997. Nguồn gốc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 684m^2 đất vườn) tọa lạc tại thôn V 1, xã M, huyện P do bà nội của

anh sử dụng từ sau năm 1975 đến nay nhưng anh không nhớ cụ thể năm nào. Bà nội anh có xây dựng một ngôi nhà tranh, vách đất trên thửa đất này.

Đến năm 1993, anh kết hôn với chị Hồ Thị T nên vợ chồng anh ở cùng ngôi nhà với bà nội và bà nội đã tặng lại cho vợ chồng ông toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng anh sử dụng.

Vào năm 1994 khi bà nội anh còn sống thì ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T cùng nhau bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp ngói trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 để làm nhà từ đường của dòng họ Nguyễn. Bà nội và cha của anh là ông Nguyễn D, mẹ là bà Huỳnh Thị Đ cùng với vợ chồng anh bỏ công sức ra nâng đất khu vườn trong khuôn viên ngôi nhà. Ngôi nhà cấp 4 này được xây dựng trên móng nhà tranh, vách đất mà trước đây bà nội anh xây dựng. Năm 1995, anh đào giếng nước, xây dựng tường rào, cổng ngõ; xây dựng thêm nhà vệ sinh, mái hiên.

Sau khi ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên thì vợ chồng anh cùng với bà nội anh ở trong ngôi nhà này cho đến năm 1997 bà nội anh chết thì vợ chồng cùng các con của anh ở trong ngôi nhà này. Năm 2002 vợ chồng anh bỏ tiền ra xây dựng một ngôi nhà tường xây gạch, mái lợp tole trên thửa đất để làm nhà quán. Anh công nhận anh có ký vào tờ giấy xác nhận đề ngày 06/6/2001 với nội dung ông H đồng ý cho anh xây dựng ngôi nhà quán trên để buôn bán nuôi con. Trong quá trình sử dụng thửa đất trên thì hộ gia đình anh có đăng ký sử dụng đất tại hồ sơ địa chính; ngày 25/08/1999 UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số L903091 vào sổ 01116/QSDĐ/D13 cho hộ gia đình anh được quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884,0m^2 đất (trong đó 200m^2 đất ở và 684,0m^2 đất vườn) tại thôn V 1, xã M, huyện P. Tại thời điểm UBND huyện P cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình anh có ba nhân khẩu gồm: Anh, vợ anh là chị Hồ Thị T, con trai Nguyễn Minh Q, ngoài ra không có ai khác được quyền sử dụng thửa đất này.

Vào năm 2005, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị T lập giấy đồng thuận đề ngày 29/12/2005 giao ngôi nhà cho anh và cha anh là ông Nguyễn D được quyền ở lâu dài để lo hương khói ngày kỵ, ngày tết cho tộc họ. Ngày 11/02/2014, ông Nguyễn Xuân H thỏa thuận với gia đình anh, nội dung ông H nhận chuyển nhượng lại một phần thửa đất trên với diện tích 784m^2 và ngôi nhà trên thửa đất với số tiền là 700.000.000 đồng nhưng ông H chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 15.000.000 đồng để trốn thuế. Hai bên đã ký hợp đồng được UBND xã M chứng thực ngày 11/02/2014. Sau khi chứng thực hợp đồng trên ông H không giao cho gia đình anh khoản tiền nào mà tiếp tục chiếm giữ GCNQSDĐ và ông H đã mượn GCNQSDĐ của anh để ghi giấy đồng thuận và cho đến nay ông H không trả GCNQSDĐ cho vợ chồng anh mà chiếm giữ cho đến nay.

Nay anh yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 08 quyển số 01/TP/CCT/HĐGD do UBND xã M, huyện P, chứng thực ngày 11/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình anh và bên

nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân H vô hiệu. Yêu cầu ông H trả lại GCNQSDĐ số 01116/QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp ngày 25/8/1999 cho hộ gia đình anh; Yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP938636 số vào sổ CH05023 ngày 17/3/2014 do UBND huyện P cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân H; Yêu cầu hủy nội dung xác nhận ngày 11/02/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chi nhánh huyện P trên GCNQSDĐ của anh.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông thống nhất mối quan hệ giữa ông và ông B là đúng. Ông nội của ông sinh ra ông cố nội của ông Nguyễn B. Nguồn gốc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 của cha ông là ông Nguyễn Q và mẹ là bà Hồ Thị H chết để lại cho cha, mẹ ông được quyền sử dụng thửa đất số 53 có diện tích 5.000m^2, thửa đất số 54 có diện tích 510m^2, thửa đất số 55 có diện tích 1.120m^2 tại thôn V, Hòa Lạc, huyện P nay là thôn V 1, xã M, huyện P, theo bản trích lục địa bộ của Sở địa chính tỉnh Bình Định cấp vào năm 1935. Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2 thuộc một phần diện tích thửa đất số 53 và thửa đất số 55. Cha, mẹ ông có xây dựng một ngôi nhà tường xây gạch, mái lợp ngói trên thửa đất số 53. Ngoài ra bà H không có xây dựng ngôi nhà hay tài sản gì trên các thửa đất trên.

Vào năm 1948, mẹ ông chết năm 1950 và cha ông chết thì anh ruột là ông Nguyễn D trực tiếp quản lý các thửa đất và ngôi nhà do cha, mẹ chết để lại. Đến năm 1968 ông D mới vào tỉnh Bình Thuận sinh sống; năm 1975 thống nhất đất nước nên các anh em ông thường xuyên đi về nhà để lo cúng kỵ ông, bà trong dòng họ. Bà Trần Thị H và không có ai khác quản lý, sử dụng thửa đất này. Vào năm 1994, ông cùng với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp ngói trên móng nhà cũ mà cha, mẹ của ông chết để lại, chứ không phải xây dựng trên móng nhà tranh, vách đất do bà H xây dựng; bà H không xây dựng gì trên đất của cha mẹ ông; tường rào, cổng ngõ là do ba anh em ông sửa chữa, còn giếng nước và các cây trồng trên thửa đất hiện nay là do ông B trồng và xây dựng, nhà vệ sinh, mái hiên do ông B xây dựng là đúng. Vào năm 2001 ông Nguyễn B có xin ông cho xây dựng một ngôi nhà tạm dùng để làm quán bán nước trên thửa đất. Vào năm 2006 ông biết được ông B tự ý làm GCNQSDĐ trái pháp luật nên ông yêu cầu giao lại GCNQSDĐ trên cho ông quản lý cho đến nay.

Vào ngày 16/01/2014, ông biết được ông B làm cớ mất giấy GCNQSDĐ nên mới nói với ông B sẽ làm đơn tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền. Ông B mới xin ông cho ông B chuyển QSD thửa đất trên lại cho ông nhưng ông B vẫn giữ lại 100m^2 đất. Hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như ông B trình bày chứ không có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng xong, ngày 17/3/2014 UBND huyện P cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP938636 cho ông được QSD thửa đất số 276, tờ bản đồ số 48, diện tích 788,2m^2 và được quyền sở hữu ngôi nhà cấp N8 diện tích xây dựng 83m^2.

Yêu cầu Tòa bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn B với tư cách là nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã ký với ông và yêu cầu hủy GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở mà UBND huyện P đã cấp. Tiếp tục giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông với tư cách là nguyên đơn từ năm 2014 mà vì yếu tố khách quan, kéo dài đến hôm nay mới đủ điều kiện để đem ra xét xử. Buộc ông Nguyễn B phải dọn ra khỏi nhà thờ của gia đình ông, dỡ bỏ quán che tạm buôn bán, giao trả lại toàn bộ nhà đất là di sản thừa kế mà hiện nay ông là người sở hữu hợp pháp. Buộc tuyên xử ông Nguyễn B phải chuyển nhượng hoàn trả lại 100m^2 đất hiện ông Nguyễn B còn giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116/QSDĐ/D13 ngày 25/8/1999 để ông làm thủ tục đăng hộ. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116 QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Nguyễn B ngày 25/8/1999 vì đã cấp sai đối tượng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H: bà Hứa Tiểu H trình bày:* Bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Nguyễn Xuân H

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Phan Thị Việt T trình bày:* Bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Nguyễn Xuân H.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D trình bày:*

Thống nhất như lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn B. Nguồn gốc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 684m^2 đất vườn) tại thôn V 1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định do mẹ ông sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Mẹ ông có xây dựng một ngôi nhà tranh, vách đất trên thửa đất này. Đến năm 1993 vợ chồng Nguyễn B, chị Hồ Thị T đến ở cùng ngôi nhà với mẹ ông và mẹ ông mất có tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng Nguyễn B sử dụng.

Vào năm 1994, khi mẹ ông còn sống thì ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T cùng nhau bỏ tiền ra xây dựng một ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp ngói trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 để làm nhà từ đường dòng họ Nguyễn. Mẹ, ông và vợ là Huỳnh Thị Đ (chết vào năm 2000), vợ chồng anh Nguyễn B bỏ ra công sức nâng đất khu vườn trong khuôn viên ngôi nhà. Ngôi nhà cấp 4 này được xây dựng trên móng nhà tranh, vách đất mà trước đây mẹ ông xây dựng. Năm 1995 anh Nguyễn B đào giếng nước, xây dựng tường rào, cổng ngõ. Vợ chồng Nguyễn B có xây dựng thêm nhà vệ sinh, mái hiên.

Vào năm 2005 ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C, ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị T lập giấy đồng thuận đề ngày 29/12/2005 giao ngôi nhà cho ông và Nguyễn B được ở lâu dài để lo hương khói ngày kỵ, ngày tết cho tộc họ. Việc ông Nguyễn Xuân H và gia đình Nguyễn B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản ngôi nhà từ đường trên là không đúng quy định của pháp luật nên nay ông tiếp tục thực hiện theo giấy đồng thuận.

Yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08 quyển số 01/TP/CCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã

M, huyện P chứng thực ngày 11/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình Nguyễn B và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân H vô hiệu; Yêu cầu để ngôi nhà lại làm nhà từ đường trong tộc họ. Ngoài ra ông không có giấy tờ gì chứng minh thửa đất đang tranh chấp là của tộc họ để lại.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, trình bày:* Thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Nguyễn Xuân H.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị T; chị Nguyễn Thị H, trình bày:* Thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Nguyễn B.

- *Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định - Ông Hồ Mạnh C trình bày:*

Tại thửa đất số 203, diện tích 884m^2, tờ bản đồ số 23 (bản đồ giải thửa 299/TTg) năm 1994, các anh em ông H gồm: Ông Nguyễn D, ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T xây dựng một ngôi nhà cấp 4 và để lại cho ông Nguyễn B sử dụng nhà và đất. Ông Nguyễn B đã đăng ký sử dụng thửa đất trên tại sổ mục kê trang số 62, quyển số 03; sổ địa chính trang 13, quyển số 01 (được Sở địa chính tỉnh Bình Định nay là Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 09/12/1999); UBND huyện P đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116/QSDĐ/D13 ngày 25/8/1999. Đến ngày 29/12/2005 ông Nguyễn D, ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H C, bà Nguyễn Thị T đồng thuận viết giấy tay cho ông B được trọn quyền sử dụng lâu dài tại căn nhà và thửa đất nói trên nhưng không được bán hoặc sang nhượng cho ai (các nội dung thỏa thuận giữa các bên nêu trên là tự nguyện viết giấy tay, không yêu cầu chính quyền địa phương xác nhận).

Tháng 02 năm 2014 ông Nguyễn B đã lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền có trên đất (nhà ở) cho ông Nguyễn Xuân H với diện tích 784m^2 (ONT 100m^2, HNK 684m^2) tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 (diện tích còn lại 100m^2, ONT ông B tiếp tục sử dụng) được UBND xã M chứng thực tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền có trên đất số 08, quyển số 01 ngày 11/02/2014 UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05023, ngày 17/3/2014 cho ông Nguyễn Xuân H tại thửa đất số 276 (số thửa cũ 203), tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính đo đạc theo dự án VLAP), diện tích thực tế 788,2m^2 (ONT 100m^2, HNK 688,2m^2).

Việc UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116/QSDĐ/D13 ngày 25/8/1999 cho ông Nguyễn B là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; đồng thời việc ông Nguyễn Xuân H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền có trên đất với diện tích đất 784m^2 (ONT 100m^2, HNK 684m^2) tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 của ông Nguyễn B đã được UBND xã M chứng thực ngày 11/02/2014 là các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; sau khi ông H đăng ký quyền sử dụng đất và nộp nghĩa vụ tài chính, UBND huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05023 ngày 17/3/2014, diện tích

788,2m^2 (ONT 100m^2, HNK 688,2m^2) tại thửa đất số 276 (số thửa cũ 203), tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính đo đạc theo dự án VLAP).

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã M, huyện P, tỉnh Bình Định ông Ngô Công H trình bày:

+ Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn B:

Năm 1997, thực hiện việc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính và kê khai chủ sử dụng đất (đặc biệt là khu vực V). Đến năm 1999, ông Nguyễn B đã đăng ký sổ mục kê tại trang số 62, quyển số 03 thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2; trong đó đất ờ 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 684m^2. Đến tháng 8 năm 1999, ông Nguyễn B được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116, cấp ngày 25/8/1999 tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2; trong đó đất ở tại nông thôn 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 684m^2 tại thôn V 1, xã M, huyện P (Hiện tại không còn hồ sơ lưu tại xã). Từ thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn B đến khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông H thì không có khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116, cấp ngày 25/8/1999 cho ông Nguyễn B.

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H:

Ông Nguyễn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Xuân H với diện tích đất 784m^2; trong đó đất ở tại nông thôn 100m^2, đất trồng cây hàng năm khác 684m^2; căn nhà cấp 4, diện tích 83m^2 tại thôn V 1, xã M, huyện P. Hợp đồng được UBND xã M chứng thực tại hợp đồng số 08, quyển số 01, ngày 11/02/2014 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận ngày 11/02/2014. Hợp đồng giao dịch giữa hai bên là đúng quy định pháp luật (chữ ký các bên là đúng).

+ Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, ông Nguyễn Xuân H được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05023 ngày 17/3/2014 tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 23, diện tích 788,2m^2; trong đó đất ở tại nông thôn 100m^2, đất trồng cây hàng năm khác 688,2m^2 tại thôn V 1, xã M, huyện P và nhà ở cấp 4, diện tích 83m^2.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông Nguyễn B là cháu họ của bà, cha ruột của ông B là ông Nguyễn D gọi bà là cô họ. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp bà thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Xuân H, đối với số tiền đóng góp để xây nhà: bà cùng ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H C cùng đóng góp vàng để xây dựng 01 căn nhà tự dùng vào việc thờ cúng ông bà; mỗi người góp hai (02) cây vàng 9999, nhà tự xây hết ba (03) cây vàng, phần vàng đóng góp còn dư được dùng vào việc thờ cúng.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H C, chị Nguyễn Thị Công H, chị Nguyễn Thị H L, Nguyễn Thị Công D, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Văn D, Nguyễn Công Đ do ông Nguyễn Xuân H là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Xuân H.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Công T, anh Nguyễn Hầu H D do ông Nguyễn Xuân H là đại diện theo ủy quyền trình bày: Anh là cháu nội của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị H C. Anh là cháu nội không biết gì về tranh chấp đất đai tài sản thừa kế của ông nội nên anh đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Công T - chị Nguyễn H Phương O, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày: Chị là con của ông Nguyễn Công T và bà Lê Thị Bạch H. Chị có quan điểm như anh Nguyễn Hầu H D không biết gì về tranh chấp đất đai tài sản thừa kế của ông nội.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị H Thùy T; người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Xuân H trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Công T, vì là con dâu nên chị không biết gì về tranh chấp đất đai tài sản thừa kế của bên chồng, nên chị yêu cầu được xét xử vắng mặt

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn H Phương T, đại diện bà H Thùy T là mẹ ruột trình bày: Cháu là con của ông Nguyễn Công T và bà H Thùy T, hiện nay cháu đang học lớp 7 trường Trung học cơ sở Trường Thọ, phường Trường Thọ, quận Thủ Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản lời khai ngày 11/12/2019 cháu còn quá nhỏ không biết gì về tranh chấp đất đai tài sản thừa kế của ông nội và cha cháu.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn H D B, đại diện bà H Thùy T là mẹ ruột, trình bày: Cháu là con của ông Nguyễn Công T và bà H Thùy T, hiện nay cháu đang học lớp 3^{A9}, trường Tiểu học L, quận Thủ Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản lời khai ngày 11/12/2019 cháu trình bày cháu nội nên không biết gì về tranh chấp đất đai tài sản thừa kế của ông nội và cha cháu.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N, ông Nhữ Đình T, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày: Thống nhất nội dung trình bày của ông Nguyễn Xuân H

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhữ Đình C, bà Võ Thị T, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày: Trong vụ án này chị không rõ nội tình nên không có ý kiến trình bày gì.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhữ Đình C chị Nhữ Thị T, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày: Trong vụ án này chị không rõ nội tình nên không có ý kiến trình bày gì.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhữ Đình C, anh Nhữ Đình T, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày: Trong vụ án này anh không rõ nội tình nên không có ý kiến trình bày gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 23, 32, 36 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08 quyển số 01/TP/CCT/HĐGD do UBND xã M, huyện P, chứng thực ngày 11/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình anh Nguyễn B và ông Nguyễn Xuân H vô hiệu.

1.2 Buộc ông Nguyễn Xuân H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116/QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp ngày 25/8/1999 cho hộ gia đình anh Nguyễn B.

1.3 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP938636 số vào sổ CH05023 ngày 17/3/2014 do UBND huyện P cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân H.

1.4 Hủy nội dung xác nhận ngày 11/02/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chi nhánh huyện P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116/QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp ngày 25/8/1999 cho hộ gia đình anh Nguyễn B.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Riêng ngôi nhà cấp 4 diện tích 83m^2 do các bên gồm ông H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H C, ông Nguyễn D, ông Nguyễn D và anh Nguyễn B đã đồng thuận xây dựng nhà để làm nơi thờ cúng và giao cho ông B là người trực tiếp quản lý, sử dụng vào việc thờ cúng theo Giấy thỏa thuận lập ngày 29/12/2005, khi các bên có tranh chấp quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà thờ cúng nói trên thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/12/2021, bị đơn ông Nguyễn Xuân H, đồng thời là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: ông Huỳnh Kim N, bà Nguyễn H C, bà Nguyễn Thị Công H, bà Nguyễn Thị H L, bà Nguyễn Thị Công D, bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Công Đ, ông Nguyễn Hầu H D, bà Nguyễn H Phương O, bà H Thùy T, bà Nguyễn Thị N, bà Võ Thị T, bà Nhữ Thị T và ông Nhữ Đình T kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên bố hủy GCNQSD đất số 01116/QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp ngày 25/8/1999 cho hộ gia đình anh Nguyễn B vì cấp sai đối tượng và buộc ông Nguyễn B phải dọn ra khỏi nhà thờ của gia đình ông và giao trả toàn bộ nhà đất là

di sản thừa kế mà ông và những người liên quan trên những là người thừa kế hợp pháp.

- Ngày 14/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định có Quyết định số 670/QĐ-VKS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, hủy GCNQSD đất số 01116/QSDĐ/D13 do UBND huyện P cấp ngày 25/8/1999 cho ông Nguyễn B, giải quyết phần tài sản cho những người được quyền sở hữu theo quy định trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2 (đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm 684m^2) được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số L903091, vào sổ 01116/QSDĐ/D13 ngày 25/8/1999 cho ông Nguyễn B tại thôn V 1, xã M, huyện P.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bchấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định và kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H, sửa án án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, đồng thời là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định; nhận thấy:

[1.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23, diện tích 884m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 684m^2 đất vườn) đang tranh chấp tọa lạc tại thôn V 1, xã M, huyện P trước năm 1975 là của ông bà, cha mẹ ông Nguyễn Xuân H sử dụng, ông H là chú họ của anh B. Sau năm 1975, diện tích đất này gia đình ông H không ai quản lý, sử dụng nên bà Trần Thị H là bà nội của anh Nguyễn B quản lý, sử dụng cho đến khi bà H chết thì hộ gia đình anh B tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay đã hơn 40 năm nhưng gia đình ông H cũng không có khiếu nại gì. Năm 1997, khi thực hiện Nghị định 199/TTg về việc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính và kê khai chủ sử dụng đất của nhà nước, tại thời điểm này gia đình ông H cũng không ai tiến hành đăng ký kê khai, gia đình anh B là người kê khai, đăng ký thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 diện tích 884m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 684m^2 đất trồng cây hàng năm) và năm 1999 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số 01116 ngày 25/8/1999 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 (khoản 1 Điều 2 quy định: " *1- Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

[1.2] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Xuân H cho rằng ông chưa bao giờ từ bỏ quyền quản lý đối với diện tích đất của cha mẹ ông để lại và cung cấp bổ sung các tài liệu, chứng cứ mới để xác định quyền quản lý liên tục của mình đối với diện tích đất đang tranh chấp; cụ thể các tài liệu sau:

Vào năm 1987, khi nghe các cháu báo vào Sài Gòn là chính quyền thôn V và xã M có ý xây dựng nhà cho cán bộ thôn trên mảnh đất của gia đình ông, nên ngày 02/7/1987 ông có Đơn xin can thiệp vườn đất thổ cư bị chiếm dụng, gửi UBND tỉnh Nghĩa B, UBND huyện P và UBND xã M để can thiệp (có bản sao, không có công chứng, chứng thực kèm theo). Đồng thời cho rằng đơn của ông được UBND huyện P và UBND xã M chấp thuận nên không tiến hành xây dựng nhà ở cho cán bộ thôn.

Vào ngày 28 và 29/4/1994, ông cùng các anh em gồm ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị T có bán một số diện tích đất với hình thức chuyển nhượng (Giấy viết tay) gồm 02 thửa đất, mỗi thửa 15m ngang ở bên trái và bên phải diện tích đất đang tranh chấp hiện nay cho hai người cháu họ là ông Nguyễn D một thửa và bà Ngô Thị Bảy, Ngô Thị Thừa một thửa (có bản sao Giấy nhượng quyền sử dụng, không có chữ ký của người nhận chuyển nhượng). Hiện nay ông Nguyễn D, bà Ngô Thị Bảy, Ngô Thị Thừa đã đăng ký và được cấp GCNQSD đất tại các thửa số 202, 204 và thửa 185, 186.

Xét thấy đây là các tình tiết mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và là những tài liệu, chứng cứ quan trọng để đánh giá đúng nội dung vụ án; tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy không thể tiến hành xác minh các nội dung trên trong giai đoạn phúc thẩm. Do đó cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập tài liệu, xác minh các nội dung trên để là căn cứ đánh giá chính xác nội dung vụ án.

[2] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho người kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, về việc tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu; tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Anh Nguyễn B, sinh năm 1973.

Cư trú tại: Thôn V 1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

- **Bị đơn**: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1935.

Cư trú tại: thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả 3.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Công H, bà Nguyễn Thị H L, bà Nguyễn Thị Công D, bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Công Đ, ông Nguyễn Hầu H D, bà Nguyễn H Phương O, bà H Thùy T, bà Nguyễn Thị N, bà Nhữ Thị T và ông Nhữ Đình T tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000094 ngày 17/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (do ông Nhữ Đình T nộp thay).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao – Vụ 2;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào