

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 07/2020/DS-ST

Ngày: 10-03-2020

V/v tranh chấp hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ công trình trên đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoài Trung – Công tác tại Trung tâm Dạy nghề - Giáo dục thường xuyên và hướng nghiệp tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn Chí Tuyên – Công tác tại Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Quảng Ngãi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2018/TLST-DS ngày 06/6/2018, về việc: “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2019/QĐXXST-DS ngày 08/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2019/QĐXXST-DS ngày 25/10/2019; Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 1478/TB-TA ngày 04/11/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2019/QĐST-DS ngày 27/11/2019; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 1851/TB-TA ngày 17/12/2019; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 68/TB-TA ngày 07/02/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn L1, sinh năm 1963;

Cư trú tại: Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Quang T - Luật sư của Văn phòng luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1983;

Cư trú tại: Tổ 5, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1979;

Cư trú tại: Số 84 đường Nguyễn B, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Số 48 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh K1 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q (Theo Quyết định ủy quyền số 6825/QĐ-UBND ngày 14/10/2019).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Số 119 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kh1 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q (Theo Quyết định ủy quyền số 148/QĐ-VPĐKD ngày 29/10/2018).

3. Văn phòng Công chứng Th;

Địa chỉ: Số 17 đường Phạm Văn Đ, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T – Trưởng Văn phòng.

4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1969;

Cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện Nghĩa H, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1972;

Cư trú tại: Số 418 đường Nguyễn Công P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm: 1973;

Cư trú tại: Số 191 đường Nguyễn Th, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1970;

Người đại diện theo pháp luật của ông Nguyễn Văn L4: Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1983;

Cư trú tại tổ 5, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

(Thông báo số 1161/TB-TDS ngày 03/10/2018 về việc chỉ định người tham gia tố tụng của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi).

8. Ông Nguyễn Văn M3, sinh năm 1980;

9. Bà Nguyễn Thị Huyền Tr1, sinh năm 1985;

Cùng cư trú tại: Tổ 5, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Bà Lê Thị T, sinh năm 1988;

Cùng cư trú tại: Tổ 5, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

11. Cháu Nguyễn Bảo T;

12. Cháu Nguyễn Quốc B;

13. Cháu Nguyễn Quốc L5;

Người đại diện hợp pháp của cháu Tr, B, L5 là ông Nguyễn Văn L2, bà Lê Thị T là cha, mẹ các cháu.

14. Bà Nguyễn Thị M4, sinh năm 1932.

Cư trú tại: Tổ 4, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

15. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1942.

Cư trú tại: Thôn 4, xã Nghĩa L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

16. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1962.

Cư trú tại: Thôn Thọ Lộc Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

17. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1964.

Cư trú tại: Ấp G, xã Mỹ H, huyện Đ, tỉnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn L1 trình bày :

Ông nội ông là cụ Nguyễn C (chết năm 1992), bà nội là cụ Bùi Thị Kh (chết năm 2010) sinh được 05 người con là: bà Nguyễn Thị M4, ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị K2, bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Th2.

Cha ông là ông Nguyễn K (chết năm 2016) và mẹ là bà Phan Thị M (chết năm 2002) sinh được 07 người con là: Nguyễn L1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Văn L4, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L2.

Theo Chúc thư ngày 12/4/1992 ông bà nội ông được thừa hưởng của ông bà thừa đất số hiệu 2664, diện tích 09 sào, 05 thước tọa lạc tại thôn 2, xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường P, thành phố Q), trên đất có ngôi nhà lợp tranh (hiện nay đã được sửa chữa lại lợp ngói) để thờ phụng ông bà, trích diện tích 02 sào cho ông Nguyễn Văn Thanh (đã chết), quản lý sử dụng không được mua bán, tặng cho. Phần đất còn lại và nhà thờ thì ông bà nội giao lại cho cha mẹ ông sử dụng, không được chuyển nhượng, tặng cho.

Theo Sổ mục kê ruộng đất năm 1982 thì phần đất ông bà nội giao cho cha mẹ ông là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.950m², loại đất T đứng tên cụ Nguyễn C và ông Nguyễn K.

Đến năm 1998, thửa đất 275 tách làm 02 thửa là thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.650m² được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/1998 cho hộ bà Bùi Thị Kh và thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m² được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/1998 cho hộ ông Nguyễn K.

Ngày 01/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Th, cha ông và các cô ông đã lập văn bản thỏa thuận giao thửa đất số 496 cho ông Nguyễn K, đến ngày 05/3/2015, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang ông Nguyễn K.

Ngày 01/8/2012, ông Nguyễn K làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.630m² đất hàng năm khác), phường P, thành phố Q thành 10 thửa đất:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06886 đối với thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 6, diện tích 138,73m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 09/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06887 đối với thửa đất số 3420, tờ bản đồ số 6, diện tích 203,31m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06888 đối với thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6, diện tích 113,34m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06889 đối với thửa đất số 3422, tờ bản đồ số 6, diện tích 142,23m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06890 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6, diện tích 140,32m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06891 đối với thửa đất số 3424, tờ bản đồ số 6, diện tích 138,02m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06892 đối với thửa đất số 3425, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,46m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

8. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06893 đối với thửa đất số 3426, tờ bản đồ số 6, diện tích 132,68m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06894 đối với thửa đất số 3427, tờ bản đồ số 6, diện tích 145,2m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06895 đối với thửa đất số 3428, tờ bản đồ số 6, diện tích 210,71m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

Đối với thửa đất 3427 và 3428 thì theo ông được tách từ thửa đất 496 chứ không phải được tách từ thửa đất 495, nhưng ông không có căn cứ chứng minh để nộp cho Tòa án.

Ngày 10/6/2014, tại Văn phòng công chứng T, ông Nguyễn K làm Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn L2 thửa đất 3422 (diện tích 142,23m²), thửa đất 3423 (diện tích 140,32m²), thửa đất 3424 (diện tích 138,02m²), thửa đất 3428 (diện tích 210,71m²), đều thuộc tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn K sang tên ông Nguyễn Văn L2. Ngày 18/3/2015, ông Nguyễn Văn L2 đã chuyển nhượng thửa đất 3423 cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 và đã được chỉnh lý trang 4 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất sang tên ông Minh, bà Trang. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Minh, bà Trang đã làm một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất 3423.

Ngày 10/6/2014, tại Văn phòng Công chứng Th, ông Nguyễn K làm Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị L3 các thửa đất số 3419 (diện tích 138,73m²), thửa đất số 3427 (diện tích 145,2m²) và được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn K sang tên bà Nguyễn Thị L3.

Ngày 05/9/2014 ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng cho ông Võ Đắc Chung, bà Nguyễn Thị Thu Thanh ở phường Nghĩa Lộ, thành phố Q thửa đất số 3424, diện tích 138,02m², tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để lấy tiền chữa bệnh cho cha ông. Việc ông L2 chuyển nhượng cho ông Chung, bà Thanh thửa đất số 3424 thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đến ngày 11/11/2014 ông đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất 3424 của ông Chung, bà Thanh với giá 400.000.000 đồng.

Thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.630m² đất hàng năm khác), phường P, thành phố Q được cấp theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn K gồm: ông Nguyễn K, bà Phan Thị Măng và các con là Nguyễn L1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L4 và Nguyễn Văn L2. Tuy nhiên, cha ông là ông Nguyễn K khi chưa được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ lại tự ý tách thành 10 thửa, sau đó lại lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 3419 và thửa đất 3427 cho bà Nguyễn Thị L3; lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 3422, thửa đất 3423, thửa đất 3424 và thửa đất 3428 cho ông Nguyễn Văn L2 khi chưa có sự đồng ý của ông là không đúng pháp luật.

** Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:*

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau đây:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06886 đối với thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 6, diện tích 138,73m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06887 đối với thửa đất số 3420, tờ bản đồ số 6, diện tích 203,31m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06888 đối với thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6, diện tích 113,34m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06889 đối với thửa đất số 3422, tờ bản đồ số 6, diện tích 142,23m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06890 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6, diện tích 140,32m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06892 đối với thửa đất số 3425, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,46m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06893 đối với thửa đất số 3426, tờ bản đồ số 6, diện tích 132,68m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06894 đối với thửa đất số 3427, tờ bản đồ số 6, diện tích 145,2m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06895 đối với thửa đất số 3428, tờ bản đồ số 6, diện tích 210,71m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

- Hủy các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và mục IV. “*Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*” trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014, nội dung ông Nguyễn K tặng cho bà Nguyễn Thị L3 các thửa đất số 3419, 3427, tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Hủy nội dung ghi tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của 02 thửa đất trên: Tặng cho bà Nguyễn Thị L3 ngày 04/8/2014.

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014, nội dung ông Nguyễn K tặng cho ông Nguyễn Văn L2 các thửa đất số 3422, 3423, 3428, tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Hủy nội dung ghi tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của 03 thửa đất trên: Tặng cho ông Nguyễn Văn L2 ngày 15/7/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2015, nội dung ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hủy nội dung ghi tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của thửa đất trên: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1, hồ sơ số 001283 CN001 ngày 21/4/2015.

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M3 và bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 dỡ dọn các công trình trên thửa đất 3423, trả lại hiện trạng đất trống như ban đầu.

Nguyên đơn không yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với tất cả các thửa đất trong vụ án này; đồng thời nguyên đơn cũng không yêu cầu chia số tiền mà ông Nguyễn Văn L2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q vào ngày 18/3/2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 3420, 3421, 3425 và 3426 cùng thuộc tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q. Mặt khác, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Thay đổi từ yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu này.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị L3 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo trình bày ý kiến nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Thị Tr, Lê Thị T, Văn phòng Công chứng Th đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo trình bày ý kiến nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 trình bày:

Thửa đất 3423, tờ bản đồ số 6, diện tích 140,32m² tại tổ 13, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là do vợ chồng ông mua của ông Nguyễn Văn L2. Ngày 18/3/2015 ông L2 và vợ chồng ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 911, quyền số 11 TP/CC-HĐGD tại Văn phòng Công chứng Th; giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, còn giá chuyển nhượng thực tế là 435.000.000 đồng. Lý do ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp là để giảm mức thuế trước bạ vợ chồng ông phải nộp. Đến ngày 19/7/2015 vợ chồng ông xây 01 ngôi nhà cấp IV trên toàn bộ diện tích của thửa đất, xây đến ngày 16/9/2015 thì hoàn thành.

Khi ông L2 chuyển nhượng thửa đất 3423 cho vợ chồng ông thì ông Nguyễn L1 có biết việc này nhưng không phản đối hay có bất kỳ ý kiến gì. Ông L1 biết việc chuyển nhượng giữa ông L2 và vợ chồng ông là do trước đó ông L2 có nói với ông L1 về việc bán thửa đất 3423 nhưng ông L1 không mua, nên sau đó ông L2 mới bán cho vợ chồng ông. Trong thời gian vợ chồng ông xây dựng nhà thì ông L1 cũng biết nhưng ông L1 cũng không có bất kỳ ý kiến hay phản đối gì, vì tại thời điểm đó ông L1 và vợ con ông L1 vẫn đang sống tại nhà thờ cách thửa đất 3423 khoảng 02 lô đất về phía Đông và vẫn hay qua lại thường xuyên. Lúc này cha ông L1, ông L2 là cụ Nguyễn K vẫn còn sống và sống cùng ông L2 tại thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6 tại tổ 13, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Đầu năm 2017 gia đình ông L1 mới chuyển lên xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa sinh sống.

Hiện nay trên thửa đất 3423 chỉ có vợ chồng ông đang sinh sống, ngoài ra không còn có ai khác. Về tài sản trên đất có: 01 ngôi nhà cấp IV do vợ chồng ông xây dựng vào năm 2015, phía trước nhà có sân lát gạch hoa diện tích 20m², mái hiên lợp tôn, xây hàng rào cổng ngõ, chi phí xây dựng nhà khoảng 430.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của phía ông L1 thì vợ chồng ông có ý kiến như sau: Sau khi tìm hiểu thì thấy thửa đất 3423, tờ bản đồ số 6, diện tích 140,32m² tại tổ 13, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có giấy tờ pháp lý đầy đủ, khi nhận chuyển nhượng từ ông L2 cũng như khi xây dựng nhà thì ông L1 biết và hoàn toàn không có ý kiến hay phản đối gì, lúc này thì cụ Nguyễn K vẫn còn sống. Nên việc ông L2 chuyển nhượng thửa đất 3423 cho vợ chồng ông là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L1 về việc yêu cầu vợ chồng ông phải dỡ dọn công trình trên thửa đất và trả thửa đất 3423.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn L2 vô hiệu, thì vợ chồng ông yêu cầu bên chuyển nhượng bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông như sau: Về giá đất vợ chồng ông đã trả cho ông L2 là 435.000.000đ; về giá xây dựng nhà ở là 400.000.000đ. Ngoài ra đề nghị Tòa án xem xét giá trị phải tháo dỡ công trình vận chuyển đi; chi phí phải thuê nhà ở trong thời gian chưa có nhà mới để ở và chi phí tổn hại đến tinh thần, sức khỏe trong quá trình kiện tụng, tháo dỡ nhà ở và khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Dung trình bày:

Ngày 24/12/1998, hộ ông Nguyễn K được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01190/QSĐĐ/705/QĐ-UB thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m² (300m² ODT và 1.630m² HNK). Ngày 05/7/2012, hộ ông Nguyễn K chuyển mục đích sử dụng đất từ đất HNK

sang đất ở đô thị là 1.250m². Đến ngày 02/8/2012, hộ ông Nguyễn K nộp hồ sơ tách thửa đề nghị tách thửa 495, tờ bản đồ số 6 thành 10 thửa.

Sau khi tách thửa, hộ ông Nguyễn K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L3 đối với 3419, 3427, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2 đối với 3422, 3423, 3428, tờ bản đồ số 6, phường P. Tất cả các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K với bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Văn L2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3423 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 đều đã được Văn phòng Công chứng Th công chứng. Trên cơ sở của việc tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp trên và đề nghị đăng ký biến động của chủ sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị L3 và ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 là đúng quy định pháp luật về đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Q, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Anh K1 trình bày:

Qua kiểm tra, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn K không phát sinh tranh chấp. Do đó việc thực hiện các thủ tục chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3419, 3422, 3423, 3427, 3428, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị K2, Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị Th2 thống nhất trình bày:

Các bà là con đẻ của ông Nguyễn C và bà Bùi Thị Kh. Theo Chúc thư lập ngày 12/4/1992 của cha mẹ các bà lập có nội dung: Trích diện tích 02 sào (1000m²) nằm ở góc Tây Bắc trên khoảnh đất số hiệu 2664. Sau khi cha mẹ qua đời, con trưởng (Nguyễn K) đưa nào được cha mẹ bố trí sử dụng phần đất lập tự này thì phải lo tròn phần việc thờ cúng và mồ mả cho Thánh, không được chuyển nhượng đất lập tự này cho người khác. Còn phần ngôi nhà thờ (nay cha mẹ đã lợp ngói) cũng như phần diện tích đất còn lại, cha mẹ giao cho con trai Nguyễn K có vợ là Phan Thị Măng sử dụng để tiếp tục thừa kế ông cha, lo ngày kỵ, lập thường niên và mồ mả tổ tiên, kế thừa từ thế hệ này đến thế hệ khác. Các con gái 04 đứa nay đều đã có gia đình, sự sản. Hơn nữa, đất của ông bà lưu hạ cha mẹ không thể trích cho con gái được, các con thông hiểu điều đó, đừng bao giờ sai trái làm mất tình nghĩa anh em.

Nay các bà xác nhận toàn bộ nội dung tại chúc thư ngày 12/4/1992 là đúng. Theo Chúc thư thì các bà là con gái cha mẹ không cho đất vì đất của nhà thờ, nên các bà không yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với thửa đất 495 và thửa đất 496

cùng tờ bản đồ số 6 phường P (nay ông Nguyễn K tự ý tách thành các thửa 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, và 3428)

Các bà đề nghị Tòa án không đưa các bà vào tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Mọi giải quyết của Tòa án các cấp các bà không khiếu nại gì và xin được vắng mặt tại các phiên tòa ở các cấp.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Cụ Nguyễn C (chết năm 1992) và cụ Bùi Thị Kh (chết năm 2010) sinh được 05 người con gồm: Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị K2, Nguyễn K, Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị Th2. Cụ C và cụ Kh được ông bà lưu hạ lại thửa đất mang số hiệu 2664, diện tích 09 sào 05 thước. Đây là di sản ông bà lưu hạ lại cho cụ C và cụ Kh để làm nhà thờ. Theo Chúc thư của cụ C và cụ Kh lập ngày 12/4/1992 (được bà M4, bà K2, bà Th1 và bà Th2 thừa nhận) thì toàn bộ diện tích đất này ông Nguyễn K chỉ được quản lý, sử dụng để làm nhà thờ cúng dòng tộc, không được tặng cho hoặc mua bán. Theo bản đồ 299/TTg thì thửa đất mang số hiệu 2664 được biến động thành thửa 275, diện tích 3.950m² đứng tên đăng ký kê khai là cụ Nguyễn C và ông Nguyễn K. Theo bản đồ 64/CP thì thửa 275, diện tích 3.950m² biến động thành 02 thửa: Thửa 495, diện tích 1.930m² được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn K vào ngày 24/12/1998. Trong Giấy CNQSDĐ này ghi rõ diện tích 1.630m² đất vườn được cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn K. Tại thời điểm cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn K thì ông Nguyễn L1 là thành viên; Thửa đất số 496, diện tích 1.650m² được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị Kh vào ngày 24/12/1998 (thửa đất này được các đồng thừa kế của cụ C và cụ Kh lập văn bản phân chia di sản thừa kế để lại cho ông Nguyễn K vào ngày 01/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Th). Tháng 8/2012, ông Nguyễn K tự ý làm thủ tục tách thửa 495 thành 10 thửa. Cụ thể:

1. Thửa đất số 3419, diện tích 138,73m²
2. Thửa đất số 3420, diện tích 203,31m²
3. thửa đất số 3421, diện tích 113,34m²
4. Thửa đất số 3422, diện tích 142,23m²
5. Thửa đất số 3423, diện tích 140,32m²
6. Thửa đất số 3424, diện tích 138,02m²
7. Thửa đất số 3425, diện tích 135,46m²
8. Thửa đất số 3426, diện tích 132,68m²
9. Thửa đất số 3427, diện tích 145,2m²
10. Thửa đất số 3428, diện tích 210,71m²

Cùng tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q và được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

Năm 2014, tại Văn phòng Công chứng Th, ông Nguyễn K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L3 tại thửa 3419 và thửa 3427; tặng cho ông Nguyễn Văn L2 tại các thửa 3422, 3423, 3424 và 3428. Việc tặng cho này đã được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh thành phố Q chỉnh lý trong Giấy CNQSDĐ cho những người được tặng cho.

Sau khi được tặng cho, ông Nguyễn Văn L2 đã chuyển nhượng thửa đất 3423 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 và chuyển nhượng thửa 3424 cho ông Võ Đắc Chung và bà Nguyễn Thị Thu Thanh để lấy tiền chữa bệnh cho ông Nguyễn K. Ông L1 đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất này (thửa 3424) nên ông L1 không yêu cầu Tòa giải quyết thửa đất này.

Như vậy, việc ông Nguyễn K tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên và việc ông L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Minh, bà Trang không có sự đồng ý của ông Nguyễn L1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn L1; đồng thời trái với Chúc thư lập ngày 12/4/1992 của cụ C và cụ Kh.

Do đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L1.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 48, 51, 203, 208, 210 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn thực hiện đúng theo qui định tại điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự, còn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự .

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã tự nguyện rút;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau đây bị vô hiệu:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014 giữa hộ ông Nguyễn K tặng cho bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa đất số 3419 và thửa 3427 cùng tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014 giữa hộ ông Nguyễn K tặng cho ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa đất số 3422 và thửa 3428 cùng tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q;

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của ông Nguyễn L1:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2015 giữa ông Nguyễn Văn L2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 tại thửa đất số 3423, diện tích 140,32m² tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014 giữa hộ ông Nguyễn K tặng cho ông Nguyễn Văn L2 tại thửa đất số 3423 tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q vô hiệu;

- Tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 phải dỡ dọn các công trình trên thửa đất số 3423 tờ bản đồ số 6 phường P, thành phố Q để trả lại đất trống như hiện trạng ban đầu.

Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng khác và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Q; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q; Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Th; các bà Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị K2, Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị Th2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người trên.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L4 là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 04/2014/QĐ-VDS ngày 19/5/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Q. Cha mẹ của

ông Luân là ông Nguyễn K (chết năm 2016) và bà Phan Thị Măng (chết năm 2002), ông Nguyễn L1 là nguyên đơn có quyền và lợi ích hợp pháp đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của ông Luân nên Tòa án đã có Thông báo số 1161/TB-TDS ngày 03/10/2018 chỉ định ông Nguyễn Văn L2 là người đại diện của ông Luân tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 87, 88 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Rút yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) sau đây:

- + Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06887 đối với thửa đất số 3420, tờ bản đồ số 6, diện tích 203,31m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

- + Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06888 đối với thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6, diện tích 113,34m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

- + Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06892 đối với thửa đất số 3425, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,46m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

- + Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06893 đối với thửa đất số 3426, tờ bản đồ số 6, diện tích 132,68m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

Mặt khác, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Thay đổi từ yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu này.

Xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không vượt quá nội dung khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Cụ Nguyễn C (chết năm 1992) và cụ Bùi Thị Kh (chết năm 2010) sinh được 05 người con gồm: Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị K2, Nguyễn K, Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị Th2.

Ông Nguyễn K (chết năm 2016) và bà Phan Thị Măng (chết năm 2002) sinh được các người con gồm: Nguyễn L1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Văn L4, Nguyễn Thị L3 và Nguyễn Văn L2.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m² (có 300m² đất ở và 1.630m² đất vườn):

Theo Sổ đăng ký ruộng đất (Sổ 5b) thì thửa đất số 275, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.950m^2 , loại đất T tại xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường P, thành phố Q) do cụ Nguyễn C và con trai là ông Nguyễn K đứng tên kê khai (sau đây gọi là thửa 275).

Theo Bản đồ 299/TTg, thửa 275 biến động thành thửa đất số 495, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.930m^2 (có 300m^2 đất ở và 1.630m^2 đất vườn), tại xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường P, thành phố Q) được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn K vào ngày 24/12/1998 (sau đây gọi là thửa 495). Tại Giấy CNQSDĐ này ghi rõ diện tích 1.630m^2 đất vườn được cân đối theo Nghị định 64/CP.

Tại Biên bản làm việc ngày 21/5/2019, UBND phường P xác định: Theo Sổ địa chính lập ngày 15/6/1997 của UBND xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi, tại trang số 29, số thứ tự 29, thửa đất 495, tờ bản đồ số 6 tại thôn 2, xã Quảng Phú có diện tích 1.930m^2 , trong đó có 300m^2 đất ở và 1.630m^2 đất vườn (thời hạn sử dụng đến tháng 3/2019). Đối với diện tích 1.630m^2 đất vườn được cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn K; tại thời điểm cân đối hộ ông Nguyễn K gồm 08 nhân khẩu; tuy nhiên Phương án cấp đất cho nông dân theo Nghị định 64/CP không ghi rõ cụ thể hộ ông Nguyễn K gồm những ai. Tại Công văn số 1921/CV-CATP(QLHC) ngày 11/7/2019 của Công an thành phố Q trả lời theo yêu cầu của Tòa án có nội dung: Theo hồ sơ hộ khẩu số 2110 do ông Nguyễn K làm chủ hộ, HKTT: tổ 13, phường P, thành phố Q tại thời điểm ngày 24/12/1998 hộ gồm các nhân khẩu là Nguyễn K, Phan Thị Măng, Nguyễn L1, Nguyễn Thị M1ê, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Văn L4, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L2.

Như vậy, thửa 495 có 1.630m^2 đất vườn được cân đối theo Nghị định 64/CP cho các thành viên trong hộ ông Nguyễn K.

Thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.650m^2 tại xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường P, thành phố Q) được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị Kh vào ngày 24/12/1998 (sau đây gọi là thửa 496).

Theo hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cung cấp xác định: Ngày 15/9/2011 ông Nguyễn K trích chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 495 là 185m^2 (30m^2 ODT và 135m^2 HNK) cho bà Lưu Thị Thôi và trích chuyển nhượng 170m^2 HNK cho bà Bùi Thị Chi. Nguyên đơn thừa nhận việc ông Nguyễn K chuyển nhượng đất cho bà Thôi và bà Chi thì nguyên đơn và các anh chị em của nguyên đơn đều biết và không có ý kiến gì. Nguyên đơn không tranh chấp và không có yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất này.

Ngày 05/7/2012, hộ ông Nguyễn K chuyển mục đích sử dụng đất từ HNK sang đất ở đô thị là 1.250m^2 , đến ngày 02/8/2012 hộ ông Nguyễn K nộp hồ sơ tách thửa 495 thành 10 thửa gồm:

+ Thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 6, diện tích 164,5m² (138,73m² ODT + 25,77m² HNK), tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06886 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3419).

+ Thửa đất số 3420, tờ bản đồ số 6, diện tích 203,31m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06887 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3420).

+ Thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6, diện tích 113,34m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06888 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3421).

+ Thửa đất số 3422, tờ bản đồ số 6, diện tích 142,23m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06889 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3422).

+ Thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6, diện tích 140,32m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06890 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3423).

+ Thửa đất số 3424, tờ bản đồ số 6, diện tích 138,02m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06891 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3424).

+ Thửa đất số 3425, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,46m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06892 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3425).

+ Thửa đất số 3426, tờ bản đồ số 6, diện tích 132,68m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06893 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3426).

+ Thửa đất số 3427, tờ bản đồ số 6, diện tích 145,2m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06894 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3427).

+ Thửa đất số 3428, tờ bản đồ số 6, diện tích 210,71m² ODT, tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH06895 ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K (Sau đây gọi là thửa 3428).

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng thửa 3427 và thửa 3428 được tách từ thửa 496 là không có cơ sở; nguyên đơn cũng không có căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[2.3] Ngày 10/6/2014, tại Phòng Công chứng Th, hộ ông Nguyễn K (không có ông Nguyễn L1) gồm: Nguyễn K, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L4 (bị mất năng lực hành vi dân sự có ông Nguyễn K là cha đẻ đại diện) lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2516, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa 3419 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2517, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa 3427. Sau đó đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố Q chỉnh lý từ hộ ông Nguyễn K sang bà Nguyễn Thị L3 tại trang 3 Giấy CNQSDĐ đối với thửa 3419 và thửa đất số 3427.

Cũng trong ngày 10/6/2014, hộ ông Nguyễn K (không có ông Nguyễn L1) gồm: Nguyễn K, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L4 (bị mất năng lực hành vi dân sự có ông Nguyễn K là cha đẻ đại diện) lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2513, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa 3422; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2512, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa 3423; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2515, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa 3428, cả 03 Hợp đồng tặng cho trên được Văn phòng Công chứng Th công chứng cùng ngày 10/6/2014. Sau đó đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thành phố Q chỉnh lý từ hộ ông Nguyễn K sang ông Nguyễn Văn L2 đối với các thửa đất số 3422, 3423, 3428 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/7/2014.

[2.4] Xét các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên thấy rằng: Như đã nhận định trên thì thửa đất số 495 có một phần diện tích 1.630m² đất vườn được cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn K; tại thời điểm cân đối hộ ông Nguyễn K gồm 08 nhân khẩu, trong đó có ông Nguyễn L1. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/8/2012 thì chỉ có một mình ông Nguyễn K ký tên trong đơn, không có chữ ký của các thành viên trong hộ. Mặt khác, tại thời điểm hộ ông Nguyễn K lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L3 đối với các thửa 3419, 3427 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2 đối với các thửa 3422, 3423, 3428 (lúc này bà Phan Thị Măng đã chết)

không có chữ ký và không được sự thống nhất hoặc ủy quyền của ông Nguyễn L1, là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn L1.

Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”*.

Khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: *“Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”*.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L3 đối với các thửa 3419, 3427 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2 đối với các thửa 3422, 3428 vô hiệu là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Ngày 18/3/2015 ông Nguyễn Văn L2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 3423 cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1, được Văn phòng Công chứng Th công chứng tại Hợp đồng số 911, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD, được chỉnh lý tại Giấy CNQSDĐ cho ông Minh, bà Trang ngày 15/7/2014. Mặc dù Hợp đồng tặng cho thửa 3423 giữa hộ ông Nguyễn K với ông Nguyễn Văn L2 bị vô hiệu, nhưng việc tặng cho này đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đã chỉnh lý trong Giấy CNQSDĐ cho ông L2). Sau đó, ông L2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Minh, bà Trang. Xét việc vợ chồng ông Minh, bà Trang là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Minh, bà Trang đã tiến hành xây dựng nhà cấp IV kiên cố và sinh sống ổn định, nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến gì.

Khoản 2 Điều 138 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản, nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*;

“ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: *“ Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”.*

Xét thấy, sau khi ông Nguyễn Văn L2 được tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3423, ông L2 đã đăng ký quyền sử dụng thửa đất này tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thành phố Q; trên cơ sở đó vợ chồng ông Minh, bà Trang “*giao dịch*” nhận chuyển nhượng của ông L2 thửa đất này. Vợ chồng ông Minh, bà Trang đã đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông Minh, bà Trang vào ngày 21/4/2015).

Mặt khác, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.*

Đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2015, nội dung ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6 tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Nguyên đơn không có yêu cầu đối với số tiền mà ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng thửa đất số 3423 cho ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1, đồng thời nguyên đơn và các con của cụ Nguyễn C (chết năm 1992) và cụ Bùi Thị Kh (chết năm 2010) gồm: Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị K2, Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị Th2 không yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đối với các thửa đất trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] Xét yêu cầu hủy các Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất 3419, 3422, 3423, 3427 và 3428, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.6.1] Đối với Giấy CNQSDĐ đã cấp tại các thửa đất 3419, 3422, 3427 và 3428:

Ngày 15/7/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị L3 tại thửa đất số 3419, sang tên cho ông Nguyễn Văn L2 tại các thửa đất số 3422, 3428; ngày 04/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị L3 tại thửa đất số 3427 (theo các hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất). Như đã nhận định trên thì các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này bị vô hiệu.

Điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai quy định cơ quan cấp Giấy CNQSDĐ không được thu hồi Giấy CNQSDĐ trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...*”. Theo Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy CNQSDĐ do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy CNQSDĐ. Như vậy, việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy CNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án. Do đó, vận dụng mục 1 Phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất 3419, 3422, 3427 và 3428 trong cùng vụ án này.

[2.6.2] Đối với Giấy CNQSDĐ đã cấp tại thửa đất số 3423: Như đã nhận định tại [2.5] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3423 giữa ông Nguyễn Văn Văn Long và vợ chồng ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 không bị vô hiệu. Ông Minh, bà Trang đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thành phố Q chỉnh lý sang tên trong Giấy CNQSDĐ. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp tại thửa đất số 3423 trong cùng vụ án này.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn L1 đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tổng số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Ông L1 đã nộp và chi phí xong. Yêu cầu khởi kiện của ông L1 được Tòa án chấp nhận một phần. Do đó, ông L1 phải chịu số tiền chi phí tố tụng khác là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Số tiền còn lại 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) buộc ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị L3 mỗi người phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho ông Nguyễn L1.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà

ông Nguyễn L1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002794 ngày 31/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị L3 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng);

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của luật sư cho nguyên đơn chỉ phù hợp một phần với nhận định trên nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 87, 88, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 109, 122, 127, khoản 2 Điều 138 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện sau đây của ông Nguyễn L1:

Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06887 đối với thửa đất số 3420, tờ bản đồ số 6, diện tích 203,31m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

+ Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06888 đối với thửa đất số 3421, tờ bản đồ số 6, diện tích 113,34m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

+ Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06892 đối với thửa đất số 3425, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,46m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K;

+ Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH06893 đối với thửa đất số 3426, tờ bản đồ số 6, diện tích 132,68m² tại phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do UBND thành phố Q cấp ngày 19/9/2012 cho hộ ông Nguyễn K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2516, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa hộ ông Nguyễn K với bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2517, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa hộ ông Nguyễn K với bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa đất số 3427, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Công chứng Th công chứng cùng ngày 10/6/2014 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2513, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa hộ ông Nguyễn K với ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa đất số 3422, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2515, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa hộ ông Nguyễn K với ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa đất số 3428, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Công chứng Th công chứng cùng ngày 10/6/2014 vô hiệu.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của ông Nguyễn L1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 911, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Nguyễn Văn M3, bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Công chứng Th công chứng cùng ngày 18/3/2015 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2512, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa hộ ông Nguyễn K với ông Nguyễn Văn L2 đối với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Công chứng Th công chứng ngày 10/6/2014 vô hiệu.

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M3 và bà Nguyễn Thị Huyền Tr1 dỡ dọn các công trình trên thửa đất 3423, tờ bản đồ số 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, trả lại hiện trạng đất trống như ban đầu.

4. Về án phí: Ông Nguyễn L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà ông Nguyễn L1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002794 ngày 31/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị L3 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng);

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn L1 đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tổng số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Ông L1 đã nộp và chi phí xong. Ông L1 phải chịu số tiền chi phí tố tụng khác là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Số tiền còn lại 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) buộc ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị L3 mỗi người

phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho ông Nguyễn L1.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi được thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

7. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Hoài Trung

Nguyễn Chí Tuyên

Nguyễn Đức Dũng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng