

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 40/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

**NH DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương.

Các Hội thẩm Nh dân: Ông Nguyễn Đình Phùng.

Ông Huỳnh Kính.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký của Tòa án Nh dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định mở phiên tòa xét xử sơ thẩm Co khai vụ án thụ lý số: 02/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2020/QĐXX-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Ch; cư trú tại: Thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành B (chết ngày 10/9/2020).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B:

+ Bà Nguyễn Thị Thu Hi; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Xóm L, thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Thị Dư; Cùng cư trú tại: Thôn N, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định; ông Kh có mặt, bà Dư vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đi (chết ngày 10/10/2021)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đi:*

+ Bà Nguyễn Thị Thu Hi.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H.

Cùng cư trú tại: Xóm L, thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

3. Bà Nguyễn Thị Lo cư trú tại: Thôn Gò Lương, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Cao V; cư trú tại: Thôn D, thị trấn P, huyện P. tỉnh Bình Định.

5. Ông Nguyễn Văn M; cư trú tại: Thôn D, thị trấn P, huyện P. tỉnh Bình Định.

6. Ông Nguyễn Hoàng Th; cư trú tại: Thôn D, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

7. Ông Nguyễn Hải Nh; cư trú tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

8. Bà Nguyễn Thị Hin; cư trú tại thôn Trinh Vân Bắc, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

9. Ông Đinh Da; cùng cư trú tại thôn Bình Ta, xã Mỹ Hiệp, huyện P, tỉnh Bình Định.

10. Ông Nguyễn Duy Qu; cư trú tại: Thôn D, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp của ông Qu, ông V, ông M, ông Nh, bà Hin, ông Th, ông Da: Ông Nguyễn Hữu Ch là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày ngày 01/7/2019 và ngày 12/3/2020).

11. Ủy Bn Nh dân huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp: Ông Phan Xuân V; chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 05/GUQ-UBND ngày 14/12/2021); vắng mặt.

12. Ủy Bn Nh dân xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Ti; chức vụ: Phó chủ tịch UBND là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/5/2020); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ch trình bày:

Nguồn gốc là thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 35, diện tích 1694,8m², tọa lạc tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định đang tranh chấp là của tổ tiên để lại cho cha mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu C (chết năm 2001) và cụ Trần Thị Tr (chết năm 2020), cha mẹ ông có 07 người con gồm: Nguyễn Thị Di (chết 2013) có chồng là Nguyễn Văn M và 02 người con là Nguyễn Văn V và Nguyễn Duy Qu; Nguyễn Thị Lo; Nguyễn Hữu Ch; Nguyễn Hữu Ta (chết năm 2018) có vợ tên Nguyễn Thị Trâm và con Nguyễn Hoàng Th; Nguyễn Văn Hưng (chết 2017) có vợ Nguyễn Thị Phụng đã ly hôn năm 2015 có con là Nguyễn Hải Nh; Nguyễn Thị Hin; Nguyễn Thị Tám (chết năm 2014) có chồng tên Đinh Văn Co và 01 người con tên Đinh Da. Giấy tờ đất do chiến tranh bị thất lạc, cha mẹ ông sử dụng đất để trồng lúa, mì và trên đất có 03 ngôi mộ (các ngôi mộ có trước năm 1975) của dòng họ. Năm 1990 ông Nguyễn THnh B đến ở trên mảnh đất liền kề, sau đó ông B xin cha mẹ ông trồng rau trên đất phần đất này của gia đình ông, việc ông B xin trồng rau chỉ xin bằng miệng chứ không có giấy tờ gì. Năm 2000 ông B đổ đất làm quán, gia đình ông không cho. Năm 2015 mở rộng Qu lộ 1A, ông B có đổ đất nhưng ông không cho. Ngày 16/12/2018, ông phát hiện ông Nguyễn Hữu Kh đổ móng xây nhà làm thất lạc 01 ngôi mộ, ông ngăn chặn không cho ông Kh tiếp tục xây, ông Kh nói ông nhận chuyển nhượng lại của ông B có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông Kh nói cứ làm, ông báo cáo với UBND xã M đến làm việc, nhưng ông Kh vẫn không dừng việc xây dựng nhà. Vì đây, là đất có mồ mả lâu đời của dòng họ nhà ông mà UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác và cho phép xây dựng nhà là không đúng theo pháp luật. Nay ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND P đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B, bà Nguyễn Thị Đi ngày 12/3/2012 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà Đi và vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh, bà Trần Thị Dư được UBND xã M, huyện P chứng thực ngày 09/10/2012, đồng thời buộc vợ chồng ông Kh, bà Dư phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nH cửa, cây cối ra khỏi khu vực thửa đất nêu trên, trả lại đất đai có mồ mả cho gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Thành B trình bày:

Từ năm 1990, ông đã khai hoang cát quán Hnh nghề bán nước và sửa xe đạp trên thửa đất mà hiện nay đang tranh chấp, ông có xin giấy chứng nhận và được sự cho phép của Ủy ban Nhân dân xã M, ông khai hoang thửa đất đó đến năm 2012 ông yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Hội đồng Nhân dân và Ủy Ban Nhân dân xã M xem xét ý đồng và chuyển hồ sơ đến Phòng tài nguyên môi trường và Ủy Ban Nhân dân huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 973754 ngày 12/3/2012 cho vợ chồng ông. Cho đến tháng 8/2018 vì điều kiện khó khăn, thường xuyên đau bệnh cho nên ông chuyển nhượng thửa đất đó

cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh, bà Trần Thị Dư. Ông Nguyễn Hữu Ch khởi kiện gây khó khăn cho ông đây là một điều quá vô lý, ở địa phương Ủy Bn Nh dân xã M và Tòa án Nhân dân huyện P đã 02 lần hòa giải nhưng ông Ch không chịu. Nay ông Ch yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P đã cấp cho vợ chồng ông và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Kh thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Kh trình bày:

Ngày 09/10/2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 35, diện tích 1345,3m² (trong đó, đất ở 200m², đất vườn 1145,3m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: BI 973754 ngày 12/3/2012, tọa lạc tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi với giá là 226.000.000 đồng. Trên thửa đất có nhà ở, ngoài ra có 01 cây mít, 03 cây Xoài và keo lai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông B là hoàn toàn hợp pháp. Nay ông Ch yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: BI 973754 ngày 12/3/2012 UBND huyện P đã cấp cho vợ chồng ông B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông, đồng thời buộc ông phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà cửa, cây cối ra khỏi khu thửa đất đang tranh chấp thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

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

Bà là vợ của ông Nguyễn Thành B, bà thống nhất như lời trình bày của ông B, bà không bổ sung và cũng không có yêu cầu gì khác.

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

Bà là vợ của ông Nguyễn Hữu Kh bà thống nhất như lời trình bày của ông Kh, bà không bổ sung và cũng không có yêu cầu gì khác.

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

Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ch.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Duy Qu, ông Nguyễn Cao V, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hải Nh, bà Nguyễn Thị Hin, ông Nguyễn Hoàng Th, ông Đinh Da là ông Nguyễn Hữu Ch trình bày:

Ông là đại diện theo ủy quyền của ông M, bà Hin, ông V, ông Qu, ông Th, ông Nh, ông Da. Tất cả những người này đều thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông, không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện P trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số: BI 973754, số vào sổ cấp GCN: CH08200, cấp ngày 12/3/2012 cho ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi trú tại thôn T, xã M, huyện P thực hiện theo dự án VLAP được Hội đồng đăng ký đất đai của xã M xét duyệt và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P thẩm tra trình UBND huyện P cấp là đúng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Hữu Ch yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số: BI 973754, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH08200 do UBND huyện P cấp ngày 12/3/2012 cho ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân xã M, huyện P trình bày:

Ngày 10/11/1990 ông Nguyễn Thành B có đơn đề nghị được UBND xã M tạo điều kiện để được xây Dư trại để sửa xe đạp và bán nước cho người đi đường, UBND xã M xem xét cho ông Nguyễn Thành B được xây Dư trại sửa xe và quán nước. Ông B chỉ xây Dư trại khoảng 24m², phần đất còn lại ông B canh tác, cây kiệu, cây mì, cây điều, cây keo lai. Ngày 18/5/2011 ông Nguyễn Thành B có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35 với diện tích 1694,8m² (trong đó có 200m² đất ở và 1494,8m² đất trồng cây hàng năm khác). Ngày 10/01/2012 Hội đồng đăng ký đất đai xã M họp xem xét các điều kiện và thống nhất đề nghị UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông B. Hàng năm dòng họ ông Nguyễn Hữu Ch có đến tu tảo một số ngôi mộ gần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35 và hai ngôi mộ nằm trong thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35. Trên cơ sở ông Nguyễn Thành B sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn T ổn định, liên tục và không có tranh chấp nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành B là phù hợp theo quy định của pháp luật. Ngày 09/10/2018 ông Nguyễn Thành B cùng vợ là bà Nguyễn Thị Đi đến UBND xã M yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 53, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn T, xã M cho ông Nguyễn Hữu Kh và vợ là bà Trần Thị Dư được UBND xã M chứng thực vào ngày 09/10/2018. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Dựa trên những quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng sử dụng

đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành B và vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi là bà Nguyễn Thị Thu Hi và Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày:

Các bà là con ruột của ông Nguyễn Thành B (chết ngày 10/12/2020) và bà Nguyễn Thị Đi (chết 10/10/2021). Cha mẹ các bà có tất cả 02 người con: Nguyễn Thị Thu Hi và Nguyễn Thị Thu H. Ngoài ra, cha các bà trước khi sống chung với mẹ bà đã có một người vợ tên gì thì các bà không biết, các bà chỉ nghe nói cha các bà và vợ trước có 04 người con, các bà cũng không biết họ tên cụ thể, người vợ trước của cha các bà đã đưa 04 người con đi Phú Qu lập nghiệp, các bà chỉ biết vậy thôi. Trước đây, cha các bà đã khai hoang một miếng đất sát Qu lộ 1A thuộc xóm L, thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định, cất quán hành nghề bán nước và sửa xe đạp trên thửa đất hiện nay đang tranh chấp, lô đất này đã được Ủy Bn Nh dân Ủy ban Nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2012. Đến tháng 8/2018 cha các bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh với giá 226.000.000 đồng. Các bà là con gái có chồng theo chồng, cuộc sống nghèo khổ, không lo cho cha mẹ cuộc sống tuổi già. Trong lúc cha mẹ các bà bệnh nặng cha các bà đã bán lô đất nói trên để có tiền chữa bệnh. Tiền bán đất đã cạn, hiện nay nợ nần chồng chất. Số tiền bán đất các bà hoàn toàn không biết và không dùng đến số tiền đó.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác cũng như các bên đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành B, bà Nguyễn Thị Đi và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà Đi với vợ chồng ông Kh, bà Dư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 18/02/2019 ông Nguyễn Hữu Ch có đơn khởi kiện, ngày 14/6/2019 Tòa án Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định thụ lý giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy cần xem xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 15/10/2019 Tòa án Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định ra quyết

định số: 59/2019/QĐST-DS chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết theo thẩm quyền, do đó Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Tr chết ngày 19/02/2020, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Tr đã tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng việc cụ Tr chết không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của của họ nên Tòa án không xác định cụ Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Thành B chết vào ngày 10/9/2020 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là vợ ông B là bà Trần Thị Đi chết vào ngày 10/10/2021 nên Tòa án đưa bà Nguyễn Thị Hin và bà Nguyễn Thị Thu H là con của ông B và bà Đi tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng trong vụ án theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 35, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 973754, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08200 ngày 12/3/2012, tọa lạc tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định trước năm 1975 là đất thổ mộ, thuộc sự quản lý của dòng họ ông Nguyễn Hữu Ch. Sau năm 1975 thuộc sự quản lý của Nông lâm trường Đèo Nhông, đến năm 2004 thuộc sự quản lý của UBND xã M, huyện P. Ngày 12/3/2012 vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi được UBND huyện P, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/10/2018 vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Thị Dư, hợp đồng được UBND xã M chứng thực và đã được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định-Chi nhánh huyện P. Thửa đất này hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh, bà Trần Thị Dư đã xây Dư nhà ở kiên cố (nH 2 tầng bê tông, cốt thép). Qua việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ngày 18/8/2020 thì diện tích thực tế của thửa đất là 1198,5m² (trong đó có 200m² đất ở, 998,5m² đất vườn và 02 ngôi mộ, mỗi ngôi mộ có diện tích 02m²). Theo giá trị thị trường hiện nay thì đất ở có giá trị 4.000.000 đồng/m², đất vườn có giá trị 500.000 đồng/m².

[2.1] Xét về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, HĐXX thấy rằng:

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 35, tọa lạc tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 973754, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08200 ngày 12/3/2012 cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi của UBND huyện P là chưa đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ: UBND xã M, huyện P, tỉnh Bình Định là cơ quan lập thủ tục trình UBND huyện P, tỉnh Bình Định cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi đã thừa nhận thừa tại Báo cáo số: 71/BC-UBND ngày 14/10/2020: “ ... Theo hiện trạng thực tế thì trên thửa đất có 02 ngôi mộ....Tuy nhiên, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành B vào năm 2012 lại không thể hiện trên đất có các ngôi mộ. UBND xã M xác nhận trên thửa đất cấp cho ông Nguyễn Thành B có 02 ngôi mộ đất như hiện trạng thực tế còn trên thửa đất là đúng (trong quá trình đo vẽ lập hồ sơ không thể hiện vị trí 02 ngôi mộ)...”. Hơn nữa, trong quá trình làm việc UBND xã M cũng xác nhận là: “ Hàng năm dòng họ ông Ch có đến tu táo một số ngôi mộ gần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35 và hai ngôi mộ nằm trong thửa đất số 53, tờ bản đồ số 35”. Điều đó chứng tỏ trên thửa đất này có các ngôi mộ và từ lâu nay gia đình, dòng họ nH ông Ch vẫn quản lý, sử dụng thửa đất này, nhưng UBND xã M không làm thủ tục thu hồi mà cho rằng đất do UBND xã M quản lý nên vẫn tiến hành lập hồ sơ đề nghị cấp trên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, Đi là vi phạm quy định tại các Điều 23, 49, 50 Luật đất đai năm 2003, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B và Đi của UBND huyện P không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Thị Dư. Như đã phân tích tại mục [2.1] thì do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi của UBND huyện P là không đúng quy định pháp luật nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và bà Đi với vợ chồng ông Kh và bà Dư ngày 09/10/2018 cũng trái với quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ch là có căn cứ. Tuy nhiên, tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 đã quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp: “... Người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...”. Mặt khác, việc vợ chồng ông Kh, bà Dư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông B, Đi là ngay tình, vì họ không biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B và Đi của UBND huyện P là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, vợ chồng ông Kh, bà Dư cũng đã cất nhà ở kiên cố trên thửa đất này và việc quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Ch bị xâm phạm, hoàn toàn là do lỗi của vợ chồng ông B, bà Đi gây ra nên vợ chồng ông B, bà Đi phải có nghĩa vụ bồi thường cho gia đình ông Ch toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất (trừ 04m² diện tích 02 ngôi mộ của gia đình ông Ch), theo giá trị thị trường tại thời điểm định giá. Do đó, HĐXX không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tuyên bố Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và bà Đi với vợ chồng ông Kh và bà Dur vô hiệu mà vẫn đảm bảo giải quyết vụ án được đúng đắn và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Hiện nay, vợ chồng ông B, bà Đi đều đã chết, theo xác M tại địa phương nơi cư trú và có tài sản của vợ chồng ông B, bà Đi thì sau khi vợ chồng ông B, bà Đi chết thì bà Nguyễn Thị Thu H (con của ông B và bà Đi) là người quản lý khối di sản của vợ chồng ông B, bà Đi để lại và bà H cũng đã làm thủ tục khai nhận di sản của vợ chồng ông B, bà Đi nên bà H phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thay cho vợ chồng ông B, bà Đi trong phạm vi giá trị khối di sản của vợ chồng ông B, bà Đi để lại theo quy định tại các Điều 614, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể:

- Giá trị đất ở: $200\text{m}^2 \times 4.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 800.000.000 \text{ đồng}$.

- Giá trị đất vườn: $(998,5\text{m}^2 - 04\text{m}^2 \text{ (đất 02 ngôi mộ)}) = 994,5\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 497.250.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: $800.000.000 \text{ đồng} + 497.250.000 \text{ đồng} = 1.297.250.000 \text{ đồng}$.

Gia đình ông Ch vẫn tiếp tục được quyền ra vào thửa đất đang tranh chấp để thăm viếng, tu tá các ngôi mộ này theo phong tục, tập quán của địa phương.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu Ch sinh năm 1955, ông Nguyễn Thành B sinh năm 1954, bà Nguyễn Thị Đi sinh năm 1953 nên theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội, thì ông Ch, ông B và bà Đi được miễn án phí.

[3.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí 02 lần xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 17.000.000 đồng, ông Ch đã ứng chi xong. Theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vợ chồng ông B và bà Đi phải chịu chi phí này, bà Nguyễn Thị Thu H là người thực hiện nghĩa vụ thay cho ông B, bà Đi nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ch số tiền trên.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là chưa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41, Điều 74, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 133, 614, 615 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 32, 49, 50 của Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ch về nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông Ch. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 973754, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08200 ngày 12/3/2012 do UBND huyện P, tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành B, bà Nguyễn Thị Đi với vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh, bà Trần Thị Dư của ông Nguyễn Hữu Ch.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải thực hiện nghĩa vụ thay cho vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi (trong phạm vi giá trị khối di sản của vợ chồng ông Nguyễn Thành B và bà Nguyễn Thị Đi để lại) bồi thường cho gia đình ông Nguyễn Hữu Ch 1.297.250.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Giao cho ông Nguyễn Hữu Ch đại diện gia đình nhận số tiền trên.

2. Gia đình ông Nguyễn Hữu Ch được quyền ra vào thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 35, tọa lạc tại thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định hiện do vợ chồng ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Thị Dư quản lý, sử dụng để trồng cây, chăm sóc, tu sửa 02 ngôi mộ có diện tích 02m²/mộ theo phong tục, tập quán của địa phương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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.

4. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu Ch 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số: 0000814 ngày 14/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định.

4.2 Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Ch 17.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

6. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 Bình Định;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 05 phút, ngày 24 tháng 8 năm 2017.

Tại: Trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Hội thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim Xuyên, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Ti Hnh nghị án đối với vụ án thụ lý số: 01/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp thừa kế tài sản theo pháp luật và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Hoàng

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Tri

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, các Điều 157, 158, 165, 166 245, 161 Bộ luật Tố tụng năm 2015; các Điều 688, 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy Bn thường vụ Qu hội khóa 12; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Qu hội khóa 14. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật của ông Trần Hoàng.

1. Giao cho bà Huỳnh Thị Trì được quyền sử dụng 107,33 m² đất (trong đó có 50 m² đất ở và 57,33 m² đất vườn) thuộc thửa số 579, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn Vân Hội 2, thị trấn Di Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định; có kích thước, giới cận: Đông giáp đất giao cho ông Hoàng, bà Yến dài 19.11 m; Tây giáp lối đi chung dài 19.53 m; Nam giáp đất giao cho ông Hoàng, bà Yến dài 5.05m; Bắc giáp đất ông Hin dài 5.95 m (Có sơ đồ kèm theo).

2. Giao cho ông Trần Hoàng, bà Phạm Thị Yến được quyền sử dụng 536,67 m² đất (trong đó có 250 m² đất ở và 286,67 m² đất vườn) thuộc thửa số 285, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn Vân Hội 2, thị trấn Di Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (Có kích thước, giới cận theo sơ đồ kèm theo).

3. Ông Trần Hoàng, bà Phạm Thị Yến thanh toán cho anh Trương Tấn Trung, anh Trương Tấn Cường mỗi người 23.341.999 đồng và anh Nguyễn Triệu Tấn, bà Nguyễn Thị Diễm Trang, anh Nguyễn Trần Triệu Tâm, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Trinh, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thu, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thi 23.341.999 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Trì giao cho ông Trần Hoàng 2.000.000 đồng tiền hỗ trợ mở lối đi mới.

5. Ủy Bn Nh dân huyện Tuy Phước điều chỉnh hai giấy chứng nhận cấp cho ông Trần Hoàng, bà Phạm Thị Yến và bà Huỳnh Thị Trì về diện tích cho phù hợp với thực tế đất đã chia giao cho ông Hoàng, bà Yến được quyền sử dụng 536,67 m² đất (trong đó có 250 m² đất ở và 286,67 m² đất vườn) thuộc thửa số 285, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn Vân Hội 2, thị trấn Di Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định và bà Trì được quyền sử dụng 107,33 m² đất (trong đó có 50 m² đất ở và 57,33 m² đất vườn) thuộc thửa số 579, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn Vân Hội 2, thị trấn Di Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Yến.

7. Về án phí, chi phí tố tụng:

7.1. Bà Phạm Thị Yên được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 08748 ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Tuy Phước.

7.2. Ông Trần Hoàng phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí Hành Chư sơ thẩm được khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001874 ngày 18 tháng 7 năm 2016 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Tuy Phước, ông Hoàng đã nộp xong.

7.3. Ông Trần Hoàng phải chịu 2.334.198 đồng (Hai triệu B trăm B mươi bốn nghìn một trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 07968 ngày 09 tháng 3 năm 2017 của Cục Thi Hành án dân sự tỉnh Bình Định, ông Hoàng được nhận lại 165.802 đồng (Một trăm sáu mươi năm nghìn tám trăm không hai đồng).

7.4. Bà Huỳnh Thị Trì, anh Trương Tấn Trung, anh Trương Tấn Cường mỗi người phải chịu 1.167.099 đồng (Một triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.5. Anh Nguyễn Triệu Tấn, bà Nguyễn Thị Diễm Trang, anh Nguyễn Trần Triệu Tâm, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Trinh, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thu, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thi phải chịu 1.167.099 đồng (Một triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị Trì phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Hoàng 667.000 đồng (Sáu trăm sáu bảy nghìn đồng); anh Trương Tấn Trung, anh Trương Tấn Cường mỗi người hoàn lại cho bà Phạm Thị Yên 667.000 đồng (Sáu trăm sáu bảy nghìn đồng); anh Nguyễn Triệu Tấn, chị Nguyễn Thị Diễm Trang, anh Nguyễn Trần Triệu Tâm, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Trinh, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thu, chị Nguyễn Thị Trần Diễm Thi liên đới hoàn lại cho bà Phạm Thị Yên 667.000 đồng (Sáu trăm sáu bảy nghìn đồng).

7.7. Chi phí giám định: Ông Trần Hoàng phải chịu 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) được khấu trừ 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí đã nộp theo biên lai thu tiền ngày 17 tháng 8 năm 2015 và ngày 01 tháng 3 năm 2016 của Tòa án Nh dân huyện Tuy Phước, ông Hoàng đã nộp xong.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi Hành án:

8.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi Hành án có quyền chủ động ra quyết định thi Hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hành án của người được thi Hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hành án) cho đến khi thi Hành án xong, tất cả các khoản tiền, Hng 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.

8.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án Dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi Hnh án Dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hnh án Dân sự.

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; UBND huyện Tuy Phước có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nghị án kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút, ngày 24 tháng 8 năm 2017.

Biên bản đã được đọc lại cho tất cả tHnh viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI THẨM NH DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hồng Vân

Huỳnh Thị Kim Xuyên

Lê Văn Thường