

XÃ TƯ NGHĨA
TRUNG TÂM PHỤC VỤ HÀNH CHÍNH CÔNG

Số: /GTN-TTPVHCC
Mã số hồ sơ: H48.221-260617-0004



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

Quảng Ngãi, ngày 17 tháng 6 năm 2026

GIẤY TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ HẸN TRẢ KẾT QUẢ

(Liên: Lưu tổ chức, cá nhân)

Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả: UBND Xã Tư Nghĩa

Tiếp nhận hồ sơ của cá nhân/ tổ chức: **BÙI TÁ HỮU**

Số định danh của cá nhân/ tổ chức: 051040002088

Địa chỉ: thôn Điền Trang, Xã Tư Nghĩa, Tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ thửa đất: thửa 997, tờ 79, Xã Tư Nghĩa, Tỉnh Quảng Ngãi

Số điện thoại của chủ hồ sơ: 0974721247

Số điện thoại của người được uỷ quyền: 0

Email:

Nội dung yêu cầu giải quyết: Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi

Thành phần hồ sơ:

STT	Tên giấy tờ	Loại giấy tờ	Số lượng
1	(1) Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai (bản chính)	Bản chính	1
2	Văn bản uỷ quyền	Bản chính	1

Số lượng hồ sơ: 1 (bộ)

Thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định là: 45 (Ngày làm việc)

Thời gian nhận hồ sơ: 14 giờ 37 phút, ngày 17 tháng 06 năm 2026

Thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ: **14 giờ 37 phút, ngày 19 tháng 08 năm 2026**

Đăng ký trả kết quả tại: Trung tâm Phục vụ hành chính công UBND xã Tư Nghĩa

Ghi chú:

Vào sổ theo dõi, Quyền số:, Số thứ tự: (nếu có)

NGƯỜI NỘP HỒ SƠ¹

(Ký và ghi rõ họ tên)

NGUYỄN CÔNG TRIỀU

NGƯỜI TIẾP NHẬN HỒ SƠ

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bùi Thị Quỳnh Châu

Ghi chú:

- Trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp, người nộp hồ sơ ký, ghi rõ họ, chữ đệm và tên vào mục này.
- Khi nhận kết quả đề nghị cá nhân, tổ chức mang theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và CCCD/CC; trường hợp đi nhận thay kết quả phải có giấy giới thiệu của đơn vị hoặc giấy ủy quyền/hợp đồng ủy quyền theo quy định pháp luật.
- Đối với những hồ sơ có thu phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đề nghị cá nhân, tổ chức hoàn thành trước khi nhận kết quả.
- Số điện thoại liên hệ của Trung tâm Phục vụ hành chính cấp xã:

5. Tra cứu tiến độ giải quyết hồ sơ thông qua các cách thức sau:

- Truy cập vào địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>
- Tra cứu thông qua ứng dụng Zalo:
- + Hành chính công tỉnh Quảng Ngãi.
- + Quét mã QR Code trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả.



Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày: 23/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Lương Văn Hùng
Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2024/QĐXXST-DS ngày 12/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2024/QĐST-DS ngày 06/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2024/QĐST-DS ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Tá Hựu, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Bùi Tá Hựu ủy quyền cho ông Lê Thúc, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 316 Tổ Hữu, KDC số 9, thị trấn Sông Vệ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2023.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1938; địa chỉ: Số 114 đường Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ liên hệ: Số 26 Lê Sát, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Bà Hồng ủy quyền cho anh Dương Đức Tâm, sinh năm 1990; địa chỉ: Phòng 905 chung cư OCT2, khu chức năng đô thị Xuân Phương, phường Xuân

Phường, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, theo Giấy ủy quyền ngày 17/11/2023.

2.2. Anh Trương Thanh Sơn, sinh năm 1987

2.3. Chị Đoàn Thị Lộc, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Tổ 45, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Sơn, chị Lộc gồm:

- Ông Phạm Văn Nhung, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 402 Tô Hiệu, Tổ 32, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê Hữu Hòa, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 180 đường Hoàng Diệu, phường Hải Châu 2, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 01/6/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền; địa chỉ: Số 125 Lê Trung Đình, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Hiền, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.2. Bà Bùi Thị Tuyết, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 489 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Ông Phan Tấn Bá

3.4. Chị Phan Thị Hiếu

3.5. Anh Phan Tấn Minh

3.6. Chị Phan Thị Hương

3.7. Anh Phan Tấn Hoa

Cùng địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.8. Ông Bùi Quốc Hoàng; địa chỉ: Công hòa Liên bang Đức (không rõ địa chỉ cụ thể).

3.9. Bà Bùi Thị Minh Hằng, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 101 đường Võ Sạ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3.10. Ông Bùi Tá Đệ, sinh năm 1938; địa chỉ: Xóm 3, thôn Phú Vãn, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.11. Ông Bùi Tá Hưng, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 11, thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.12. Ông Bùi Tá Minh Cảnh, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Đại An Tây, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

3.13. Ông Lê Tôn Văn, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Điền Chánh, xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.14. Ông Bùi Phụ Kiệt, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 4, thôn Phú Văn, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.15. Ông Bùi Tá Kông, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 180 đường Nguyễn Trãi, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Các ông Bùi Tá Minh Cảnh, Bùi Tá Kông, Bùi Phụ Kiệt, Lê Tôn Văn, Bùi Tá Hưng cùng ủy quyền cho ông Bùi Tá Hựu, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2023, ngày 16/3/2023.

3.16. Bà Nguyễn Thị Ty, chết ngày 19/01/2024. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ty gồm:

- Bà Bùi Thị Tuyết, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 489 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Bùi Tá Thanh, sinh năm 1960

- Chị Phan Thị Hiếu

- Anh Phan Tấn Minh

- Chị Phan Thị Hương

- Anh Phan Tấn Hoa

Cùng địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

3.17. Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa; địa chỉ: Thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2020, bản trình bày ý kiến ngày 06/3/2023, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Tá Hựu, người đại diện theo ủy quyền của ông Hựu là ông Lê Thức trình bày:

Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.500m², tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất 702) có nguồn gốc của dòng họ Bùi do cụ ông Bùi Phụ Liệu và cụ bà Nguyễn Thị Phiên tạo lập, lưu hạ lại cho con cháu, đến đời các ông được quản lý, sử dụng. Trên thửa đất này có nhà thờ của tộc họ Bùi Tá tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung trên 150 năm.

Các ông Bùi Tá Diên, Bùi Tá Đệ, Bùi Tá Hưng, Bùi Tá Minh Cảnh, Lê Văn Tôn, Bùi Phụ Kiệt và Bùi Tá Kông là chất đời thứ 5 của cụ ông Bùi Phụ Liệu, cụ bà Nguyễn Thị Phiên, quản lý, sử dụng mảnh vườn nêu trên từ trước

năm 1975.

Để tiện việc trông coi, hương khói cho tổ tiên, ngày 06/5/1990 con cháu tộc họ Bùi Tá đã họp thống nhất để ông Bùi Tá Sen đảm nhiệm trong việc trông coi nhà thờ và sử dụng đất vườn. Trong biên bản họp ngày 06/5/1990 do chính ông Bùi Tá Diên viết *“Sau khi nhận đất vườn nói trên trước mắt là ông Bùi Tá Sen cũng như sau này bất kỳ ai cũng phải có nhà và người ở thường xuyên bên cạnh nhà thờ để trông coi, bảo vệ, quét dọn, hương khói”*. Điều này khẳng định nhà thờ là tài sản chung của dòng họ Bùi Tá, là nơi thờ tự tâm linh của dòng họ được truyền lại qua nhiều đời, ai quản lý, trông coi cũng không có quyền ở lại đó mà phải dựng nhà ở bên cạnh để trông coi, quản lý tài sản nhà thờ và hương khói. Theo tập quán nhà thờ được lưu truyền qua nhiều đời và đến đời các ông thì ông Bùi Tá Diên – trưởng họ được giao trông giữ nhà thờ họ Bùi Tá. Tuy nhiên, ông Diên công tác ở Đà Nẵng, không có nhà cửa tại Quảng Ngãi, không thể thường xuyên quản lý, trông coi nên ông Diên giao lại cho ông Bùi Tá Sen.

Do thừa đất với diện tích rộng lớn mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 27/1/2007, tộc họ Bùi Tá tiếp tục họp giao quyền sử dụng đất thừa đất số 702 cho ông Bùi Tá Diên – trưởng Chi tộc Bùi đại diện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên đại diện cho tộc họ Bùi Tá trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Diên có nộp kèm Biên bản chi tộc họ Bùi. Tuy nhiên, ngày 21/12/2007, UBND huyện Tư Nghĩa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất 702 cho ông Bùi Tá Diên mà không phải cấp cho tộc họ Bùi Tá là không đúng quy định của pháp luật.

Năm 2009 ông Bùi Tá Diên đại diện cho dòng tộc cùng con cháu họ Bùi đóng góp để xây dựng thêm nhà lớn hơn ở phía trước để thờ ông bà (nhà thờ hiện nay). Ông Diên có điều kiện khá giả nên đóng góp nhiều nhất, cá nhân ông có cúng bực hoành phi. Nhà thờ là tài sản chung của họ Bùi Tá, được truyền lại qua nhiều đời.

Ngày 25/3/2019, vợ chồng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng đã tự ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất 702 cho ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc. Sau khi biết được việc ông Bùi Tá Diên chuyển nhượng đất, các ông đã làm đơn gửi UBND huyện Tư Nghĩa để ngăn chặn việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất nên hiện nay quyền sử dụng thừa đất này vẫn chưa đăng ký sang tên cho ông Sơn, bà Lộc. Quyền sử dụng đất thừa đất 702 là của tộc họ Bùi, ông Bùi Tá Diên chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Bùi Tá Diên, bà Hồng đã lớn tuổi (ông Diên 92 tuổi, bà Hồng 83 tuổi) và đang điều trị nội trú tại Bệnh viện C Đà Nẵng nên không đủ sức khỏe, minh mẫn để ký vào hợp đồng chuyển nhượng; quyền sử dụng đất với diện tích lớn, nằm ở vị trí trong huyện đang có nền kinh tế phát triển bởi có tuyến đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi đi qua nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng là không thực tế. Trên thừa đất này còn có 02 ngôi nhà bằng ngói, 01 nhà thờ và 01 bếp, phía Bắc có 03 ngôi mộ, phía Nam có 07 ngôi mộ

(trong đó có mộ của cha mẹ ông Bùi Tá Diên) 03 bụi tre và một số cây ăn trái.

Từ lúc ký ông Diên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Sơn, bà Lộc đến nay, dòng họ Bùi Tá trong đó có ông (Bùi Tá Hựu) vẫn là người quản lý, sử dụng đất thờ cúng ông bà, họ tộc.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, tại thôn Diên Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, lập ngày 25/3/2019 giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3238,3m², thôn Diên Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 21/12/2007.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/6/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2021, biên bản đối chất, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn, bà Lộc là ông Phạm Văn Nhung, ông Bùi Hữu Hòa trình bày:

Đầu năm 2019, vợ chồng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất 702 với giá 1.800.000.000 đồng. Khoảng 10 giờ sáng ngày 25/3/2019, ông Sơn, bà Lộc, ông Diên, bà Hằng, bà Hồng cùng đi xe từ Đà Nẵng đến thửa đất số 702 để xem thực địa, lúc này trên đất có 01 ngôi nhà đã xuống cấp, không có người ở và 01 vại ngôi mộ, ngoài ra không có tài sản nào khác. Ông Sơn, bà Lộc có hỏi ông Diên về ngôi nhà thì ông Diên nói nhà cũ của gia đình, ông Diên sẽ tự tháo dỡ và di dời mộ mã khi giao đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, khoảng 9 giờ sáng ngày 25/3/2019 ông Sơn, bà Lộc đã gửi những thông tin liên quan đến thửa đất này cho Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để kiểm tra có tranh chấp hay không, Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền xác nhận từ nhiều nguồn thông tin, sau đó gọi điện lại cho ông Sơn thông báo rằng thửa đất này không tranh chấp.

Khoảng 15 giờ cùng ngày, các bên đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3238,3m²; trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để nộp thuế chuyển nhượng thấp, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.800.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Sơn, bà Lộc đã giao tiền mặt đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho vợ chồng ông Diên, bà Hồng (lúc giao tiền có mặt bà Hằng làm chứng) tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền. Khi giao tiền ông có viết giấy tay, ông Diên, bà Hồng đã nhận đủ số tiền trên, ông Sơn, bà Lộc giữ giấy này nhưng hiện nay đã làm thất lạc nên không có cung cấp cho Tòa án. Có lúc lại khai sau khi giao tiền cho vợ chồng ông Diên, bà Hồng xong thì các bên

đến văn phòng công chứng làm hợp đồng, vợ chồng ông Diên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Sơn làm thủ tục sang tên nhưng khi ông Sơn làm thủ tục thì ông Bùi Tá Hựu cùng tộc họ Bùi ngăn cản nên chưa làm thủ tục sang tên.

Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 là ngay tình và đúng theo quy định của pháp luật nên ông Sơn, bà Lộc không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản đối chất ngày 17/11/2023, Văn bản ý kiến ngày 04/01/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Đức Tâm trình bày:

Thửa đất số 702 có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông Bùi Tá Diên quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông Diên bị bệnh nên có nhu cầu bán thửa đất số 702 để lấy tiền chữa bệnh, bà Hằng biết vợ chồng ông Sơn có nhu cầu mua đất nên bà Hằng giới thiệu cho ông Diên, bà Hồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn. Bà Hằng sắp xếp buổi gặp mặt giữa các bên tại quán cà phê tại đường Phạm Kiệt, quận Ngũ Hành Sơn (không nhớ rõ địa chỉ), Đà Nẵng, có đại diện của Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên ký tên, lăn tay vào trong Hợp đồng này; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì vợ chồng ông Sơn nói ông Diên cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kiểm tra xem thửa đất có trùng quy hoạch hay không. Sau khi ông Sơn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì ông Sơn không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Diên. Ông xác nhận ông Diên, bà Hồng chưa nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn nên ông Diên, bà Hồng chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa cho ông Sơn, bà Lộc.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có căn cứ chứng minh là chủ sử dụng đất, nguồn gốc đất không phải của tộc họ nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa trình bày:

Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tá Diên ngày 09/10/2007, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3500m², nguồn gốc sử dụng: Do cha mẹ để lại trước năm 1975; ý kiến xác nhận của những người xung quanh, trưởng thôn Điện Trang và UBND xã Nghĩa Trung trong Tờ khai nguồn gốc sử dụng đất và mốc thời gian sử dụng đất do ông Bùi Tá Diên ký khai ngày 09/10/2007. UBND xã Nghĩa Trung đã tổ chức xét duyệt, công khai hồ sơ đăng ký đất, kết thúc niêm yết công khai theo quy định và có Tờ trình số 515/TTr-UBND ngày 10/12/2007 đề nghị UBND huyện cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tư Nghĩa đã kiểm tra và có Tờ trình số 79/TTr-TNMT ngày 19/12/2007, đề nghị UBND

huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo danh sách), trong danh sách đề nghị có tên ông Bùi Tá Diên, thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3500m², mục đích sử dụng: 300m² đất ở và 3200m² đất trồng cây hàng năm khác.

X Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cho thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên là đúng trình tự thủ tục quy định. Tuy nhiên, về đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Tư Nghĩa cung cấp, trong hồ sơ có Biên bản họp bàn và giao nhận nhiệm vụ cho ông Bùi Tá Diên – Trưởng Chi tộc đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư (đất vườn), hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc thờ phụng hương khói tiên linh ông bà từ đời cao tổ Bùi Phụ Liệu trở xuống; tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Nghĩa Trung xác định đối tượng sử dụng đất chưa chính xác. Kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa xem xét giải quyết vụ việc theo thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hiền trình bày:

Ngày 25/3/2019, ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng cùng với ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ số 69 đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Nghiêm, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên Ngô Văn Hiền đã trực tiếp kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng với ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc.

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ và đảm bảo tính pháp lý; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc tự đọc lại toàn bộ nội dung, sau đó công chứng viên tiến hành các bước để công chứng hợp đồng.

Ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn bà Đoàn Thị Lộc tự nguyện đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để làm thủ tục và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 10/6/2023, Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/6/2023, Biên bản đối chất ngày 17/11/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Minh Hằng trình bày:

Bà có vay mượn số tiền 200.000.000 đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 702 để làm tin cho chủ nợ. Bà có quen biết với ông Sơn

nên hỏi vay tiền của ông Sơn để trả số tiền 200.000.000 đồng cho chủ nợ và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 702. Ông Sơn có nhu cầu mua lại thửa đất số 702 nên bà đã sắp xếp cho ông Diên, bà Hồng, ông Sơn gặp nhau và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quán cà phê tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Mục đích cha bà bán đất để trang trải chi phí điều trị bệnh chấn thương sọ não nặng, kinh tế gia đình rất khó khăn. Giá trị chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.200.000.000 đồng. Sau đó, ông Trương Thanh Sơn có mời một văn phòng công chứng ở Quảng Ngãi ra ký hợp đồng với phí là 2.000.000 đồng do cha bà bị bệnh nặng không thể đi xa vào Quảng Ngãi để ký công chứng được, có lúc bà khai bà là người liên hệ với chị Khánh Huyền làm tại Văn phòng công chứng tại Quảng Ngãi. Tại hợp đồng công chứng trên, bà tham gia với vai trò là người làm chứng. Số tiền ghi trên hợp đồng công chứng chỉ mang tính tượng trưng để giảm thuế nhà đất phải đóng cho nhà nước. Sau khi ký kết xong hợp đồng, ông Sơn hỏi mượn sổ đỏ bản chính để anh Sơn vào Quảng Ngãi kiểm tra thửa đất có vướng quy hoạch hoặc tranh chấp gì không. Lúc đó, ông Diên nghĩ chưa nhận tiền gì của ông Sơn và cũng chưa bàn giao đất trên thực địa nên tin tưởng cho anh Sơn mượn sổ đỏ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha bà là ông Bùi Tá Diên và vợ chồng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc chưa được thực hiện. Ông Sơn, bà Lộc chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.200.000.000 đồng. Ông Diên chưa nhận tiền và chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông Sơn. Hiện nay ông Diên đã chết nên hợp đồng bị chấm dứt, phải hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan Nhà nước cấp cho ông Bùi Tá Diên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Diên là không có căn cứ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021, Đơn xin trình bày ngày 18/01/2024, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết trình bày:

Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc của ông cố Bùi Phụ Thuật, sau khi ông Thuật chết thì ông Bùi Phụ Tấu là ông nội bà tiếp tục quản lý, sau khi ông Tấu chết thì bà Phan Thị Mẹo là vợ ông Tấu và cả con Bùi Thị Lộc và Bùi Tá Diên sinh sống.

Bà là con ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty. Từ khi bà sinh ra, cha, mẹ bà đã sinh sống trên thửa đất. Cha bà tập kết ra Bắc, bà nội bà là Phan Thị Mẹo và cô bà là bà Bùi Thị Lộc sinh sống trên đất đến năm 1979 thì bà nội bà chết và năm 1990 cô bà chết, vườn nhà không ai trông, nên cha bà cho ông Bùi Tá Sen làm vườn và thấp nhang cho ông bà. Năm 2007, cha bà làm sổ đỏ nhưng do giấy tờ bị cháy trong chiến tranh nên nhờ hàng xóm và các chú xác nhận là đất của ông bà để lại. Đến năm 2009 cha bà xây lại nhà để thờ cúng ông bà, trong họ các chú không ai góp gì. Sau khi làm xong cha bà giao cho bà trông coi và cúng ông bà cũng như ngày tết suốt 10 năm.

Bà không biết cụ thể về việc chuyển nhượng thửa đất 702 giữa ông Diên, bà Hồng với ông Sơn, bà Lộc. Khi chuyển nhượng ông Diên, bà Hồng không nói gì với bà, tại thời điểm chuyển nhượng ông Diên không còn minh mẫn vì ông Diên đang bị bệnh, phải điều trị.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diên, bà Hồng với ông Sơn, bà Lộc đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 vô hiệu, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hựu vì đất là do ông, bà để lại nên chỉ được sử dụng để thờ cúng ông bà. Tuy nhiên, đất này của ông bà để lại cho ông Diên quản lý, sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 22/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn Bá trình bày: Ông là chồng bà Bùi Thị Oanh (con gái ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty). Về nguồn gốc đất thì ông không biết, việc tranh chấp giữa ông Bùi Tá Hựu và ông Sơn, bà Lộc, bà Hồng không liên quan đến ông nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 26/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hương trình bày: Bà là cháu ngoại ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty, con ông Phan Tấn Bá, bà Bùi Thị Oanh. Nguồn gốc đất và nhà thờ tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung bà không rõ của ai, nghe mọi người trong họ nói của tộc họ Bùi. Khi ông Diên chết cũng được thờ cúng tại nhà thờ này. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Diên bệnh nặng, đi đứng ăn uống phải phụ thuộc vào con cháu nên ông Diên không đủ sức khỏe để đến văn phòng công chứng ký hợp đồng bán đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Bùi Tá Minh Cảnh, Bùi Tá Kông, Bùi Phụ Kiệt, Lê Tôn Văn, Bùi Tá Hưng, Bùi Tá Đệ, bà Nguyễn Thị Ty trình bày thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông Bùi Tá Hựu.

Tại phiên tòa, ông Bùi Tá Thanh trình bày thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Bùi Tá Hựu.

* 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 các điều 26, 34, 48, 51, 203, 208 và 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 nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn bà Hồng, bà Hằng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Sơn, bà Lộc là ông Nhung, ông Hòa và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Tấn Bá, Phan Thị Hiếu, Phan Tấn Minh, Phan Thị Hương, Phan Tấn Hoa, ông Bùi Tá Đệ không chấp hành đúng

quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự vắng mặt nhiều lần tại phiên tòa.

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 chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tá Hựu; đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

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] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của UBND huyện Tư Nghĩa, Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các ông bà Dương Đức Tâm, Trương Thanh Sơn, Đoàn Thị Lộc, Phạm Văn Nhung, Lê Hữu Hòa, Phan Tấn Bá, Phan Thị Hiếu, Phan Tấn Minh, Phan Thị Hương, Phan Tấn Hoa, ông Bùi Tá Đệ được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo đơn yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 702, lập ngày 25/3/2019 giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702. Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định quan hệ tranh chấp về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án sẽ xem xét hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự, không phụ thuộc vào việc đương sự có hay không có yêu cầu, Tòa án không thu tiền tạm ứng án phí và đương sự cũng không phải chịu án phí đối với yêu cầu này. Do đó, yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được xác định là quan hệ tranh chấp trong vụ án. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp quy định tại các Điều 26, 34, 37 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Theo Trích lục khai tử số 192/TLKT-BS ngày 15/4/2021 (bút lục 232) thể hiện ông Bùi Tá Diên chết ngày 04/01/2020. Ngày 13/10/2020, Tòa án

nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi thụ lý vụ án. Ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa có quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý ngày 30/12/2022. Như vậy, ông Diên chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên việc xác định bà Bùi Thị Tuyết, ông Phan Tấn Bá, chị Phan Thị Hiếu, anh Phan Tấn Minh, chị Phan Thị Hương, anh Phan Tấn Hoa, ông Bùi Quốc Hoàng, bà Bùi Thị Minh Hằng tham gia tố tụng là người kế người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Tá Diên theo điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự là không chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các ông bà có tên nêu trên tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Tuyết trình bày bà Nguyễn Thị Ty, chết ngày 19/01/2024 (ngày 09/12/2023 âm lịch); cha mẹ bà là ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty có 02 người con là Bùi Thị Oanh (chết năm 2015, có chồng là ông Phan Tấn Bá và có các con gồm chị Phan Thị Hiếu, anh Phan Tấn Minh, chị Phan Thị Hương, anh Phan Tấn Hoa) và bà (Bùi Thị Tuyết); mẹ bà còn có 01 người con riêng là ông Bùi Tá Thạnh, sinh năm 1960. Ngoài ra, mẹ bà không còn người con nào khác. Ông Bùi Tá Thạnh có mặt tại phiên tòa thống nhất xác định quan hệ huyết thống như bà Tuyết trình bày. Do đó, căn cứ Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử bổ sung ông Bùi Tá Thạnh tham gia tố tụng và xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ty gồm: Bà Bùi Thị Tuyết, chị Phan Thị Hiếu, anh Phan Tấn Minh, chị Phan Thị Hương, anh Phan Tấn Hoa và ông Bùi Tá Thạnh.

[1.5] Theo nội dung đơn khởi kiện, ông Bùi Tá Hựu trình bày ông là thành viên trong tộc họ Bùi Tá, nguồn gốc thửa đất số 702 là của tộc họ Bùi Tá giao cho ông Bùi Tá Diên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, năm 2019, ông Bùi Tá Diên chuyển nhượng thửa đất 702 cho ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tộc họ Bùi nên ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Theo Biên bản họp tộc họ Bùi Phụ Liệu ngày 27/01/2007 thể hiện các thành viên trong tộc họ Bùi, trong đó có ông Bùi Tá Hựu, ông Bùi Tá Diên họp thống nhất đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên đứng tên thửa đất số 702. Như vậy, ông Hựu là thành viên tộc họ Bùi khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tộc họ Bùi là phù hợp quy định tại Điều 3 Nghị quyết 01/2020/NQ-HĐTP ngày 05/3/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về tài sản chung của dòng họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 thể hiện bên chuyển nhượng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng; bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc; tài sản chuyển

nhượng là thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.238,3m², tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; mục đích sử dụng đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây hằng năm khác 2.938,3m²; giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng; được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền công chứng số 2931 Quyển số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 25/3/2019.

Nguyên đơn ông Bùi Tá Hựu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Bùi Tá Minh Cảnh, Bùi Tá Kông, Bùi Phụ Kiệt, Lê Tôn Văn, Bùi Tá Hưng, Bùi Tá Đệ, bà Nguyễn Thị Ty thống nhất xác định thửa đất 702 có nguồn gốc của dòng họ Bùi do cụ Bùi Phụ Liệu và cụ Nguyễn Thị Phiên tạo lập, lưu hạ lại cho con cháu. Trên thửa đất này có nhà thờ của tộc họ Bùi Tá tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung trên 150 năm. Ngày 27/01/2007, tộc họ Bùi Tá họp giao quyền sử dụng đất thửa đất số 702 cho ông Bùi Tá Diên – trưởng Chi tộc Bùi đại diện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên đại diện cho tộc họ Bùi Tá trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 702 là của tộc họ Bùi, ông Bùi Tá Diên chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông Diên, bà Hồng chuyển nhượng đất là không đúng, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của tộc họ Bùi. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, được lập ngày 25/3/2019 giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên tại thửa đất số 702.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Theo Công văn số 87/UBND ngày 06/4/2022 (bút lục 321), Công văn 176/UBND ngày 05/7/2022, UBND xã Nghĩa Trung cung cấp thông tin thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ đo vẽ năm 2010 là thửa đất 997, tờ bản đồ 09), xã Nghĩa Trung từ năm 1975 đến năm 2006, không biết ai đăng ký, kê khai, nộp thuế với cơ quan Nhà nước. Trong sổ mục kê lưu tại xã lập theo bản đồ năm 1993 thì do Tộc Bùi Điền Trang đăng ký, sau đó điều chỉnh thành ông Bùi Tá Diên; lý do việc điều chỉnh từ tộc Bùi Điền Trang sang Bùi Tá Diên thì UBND xã không rõ, sổ địa chính không thể hiện do ai đăng ký.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện Tư Nghĩa cung cấp, tại Biên bản họp chi Tộc Bùi Phụ Liệu lập ngày 27/01/2007 có nội dung ông Bùi Tá Diên - Chi tộc trưởng và các thành viên trong Chi tộc gồm Bùi Phụ Đường, Bùi Tá Sen, Bùi Tá Cảnh, Bùi Tá Hựu, Bùi Tá Đệ họp thống nhất giao cho ông Bùi Tá Diên đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc, giấy tờ cũ ông Bùi Tá Diên đứng tên do chiến tranh thiêu rụi không còn nữa; đề nghị Nhà nước xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 8 cho ông Bùi Tá Diên đứng tên. Biên bản này có chữ ký của ông Bùi Tá Diên, ông Bùi Tá Hựu và các thành viên trong tộc họ Bùi; có xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Công Nhi và xác nhận của UBND xã Nghĩa Trung ngày 10/12/2007.

Ngày 21/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AL439634, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 cho ông Bùi Tá Diên tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3500m², thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Công văn số 2233/UBND ngày 07/9/2022, UBND huyện Tư Nghĩa cung cấp thông tin xác định, theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tá Diên ngày 09/10/2007, xin cấp giấy chứng nhận thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, nguồn gốc sử dụng: Do cha mẹ để lại trước năm 1975. Ý kiến xác nhận của những người xung quanh, Trưởng thôn Điền Trang và UBND xã Nghĩa Trung trong Tờ khai nguồn gốc sử dụng đất và mốc thời gian sử dụng đất do ông Bùi Tá Diên ký khai ngày 09/10/2007. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cho thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên là đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên, về đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất cung cấp có Biên bản họp chi tộc Bùi Phụ Liệu lập ngày 27/01/2007, “... *Họp bàn và giao nhận nhiệm vụ cho ông Bùi Tá Diên – Trưởng Chi tộc đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư (đất vườn) hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc thờ phụng hương khói tiền linh ông bà từ đời cao tổ Bùi Phụ Liệu trở xuống...*”; tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Nghĩa Trung xác định đối tượng sử dụng đất chưa chính xác.

Như vậy, có căn cứ xác định việc UBND huyện Tư Nghĩa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702 là không đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.2.2] Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/6/2021 (bút lục 140), Biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2021 (bút lục 133); Biên bản làm việc ngày 04/4/2023 (bút lục 472), bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn, bà Lộc là ông Phạm Văn Nhung, ông Lê Hữu Hòa trình bày, vào sáng ngày 25/3/2019, vợ chồng ông Sơn, bà Lộc cùng với ông Diên, bà Hồng, bà Hằng đi từ Đà Nẵng vào Quảng Ngãi và đến thửa đất 702 để xem thực địa, lúc này trên đất có 01 ngôi nhà xuống cấp, không có người ở và vài ngôi mộ, ngoài ra không còn tài sản khác. Đến khoảng 15 giờ cùng ngày, các bên đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 702; trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1,8 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông và bà Lộc đã giao đủ số tiền mặt 1,8 tỷ cho ông Diên, bà Hồng, có sự chứng kiến của bà Hằng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền; lúc giao tiền mặt có viết giấy tay nhưng hiện nay bị thất lạc nên không có chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, Biên bản đối chất ngày 17/11/2023, ông Sơn, ông Tâm, bà Hằng, ông Nhung thống nhất xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quán cà phê ở quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng, có sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền (mà không phải tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền như nội dung ghi trên hợp đồng chuyển nhượng).

Bị đơn bà Hồng (ông Dương Đức Tâm là đại diện) không thống nhất với trình bày nêu trên của ông Sơn, bà Lộc. Do ông Diên bị bệnh, có nhu cầu bán đất thửa 702 nên bà Hằng giới thiệu gặp ông Sơn; địa điểm ký hợp đồng tại đường Phạm Kiệt, quận Ngũ Hành Sơn (quán cà phê) có chứng kiến của nhân viên phòng công chứng Ngô Văn Hiền; số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Ông Diên, bà Hồng chưa nhận tiền chuyển nhượng nên chưa bàn giao đất trên thực địa cho ông Sơn.

Tại bản tự khai ngày 10/6/2023, Biên bản đối chất ngày 17/11/2023, bà Bùi Thị Minh Hằng xác định ông Diên đồng ý bán đất vì lúc đó bệnh tái phát, ông Sơn mời Văn phòng công chứng từ Quảng Ngãi ra Đà Nẵng công chứng hợp đồng vì lúc đó ông Diên bệnh chân thương sọ não, không đi xa được, số tiền ghi trong hợp đồng chỉ là con số tượng trưng. Vợ chồng ông Sơn chưa giao tiền chuyển nhượng đất, ông Diên chưa nhận tiền từ ông Sơn. Bà thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 vô hiệu.

Tuy nhiên, các bên không đưa ra được chứng cứ để chứng minh giá trị chuyển nhượng đất thực tế thửa đất 702 là bao nhiêu (1,8 tỷ hay 3,2 tỷ đồng). Trong khi Biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2022 (bút lục 368-369) thể hiện giá trị quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 8 là 188.400.000 đồng (áp giá theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 398, khoản 1 Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung cơ bản, bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 702 là 50.000.000 đồng các bên thừa nhận là không thực tế, có giả tạo về giá; các bên cũng không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu, không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 122, 124 và 407 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2021 (bút lục 342) thể hiện trên đất có 01 nhà thờ có kết cấu tường xây gạch, lợp ngói, nền lát gạch men, bên trong có 03 ô thờ, phía trên mái phía trước nhà thờ có ghi "Nhà thờ Bùi tộc chi Bùi Tá Diên". Phía sau nhà thờ là nhà kho và 01 nhà vệ sinh; tổng diện tích xây dựng 120,1m². Như vậy, ông Sơn thừa nhận có đến thực địa xem đất, biết trên đất có nhà thờ của tộc Bùi nhưng không kiểm tra xác định rõ nguồn gốc đất và các tài sản trên đất của tộc họ Bùi hay của ông Diên nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là không ngay tình.

[2.2.4] Theo Công văn 844/CNTN ngày 11/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tư Nghĩa thì thửa đất 702, tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ 2010 là thửa 997, tờ bản đồ 09) chưa thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bị đơn ông Sơn, bà Lộc thừa nhận do dòng họ Bùi đang có tranh chấp cản trở nên vợ chồng ông Sơn, bà Lộc chưa trực

tiếp quản lý, sử dụng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 chưa có hiệu lực theo Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những căn cứ nêu trên, xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 vô hiệu là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, tại các Thông báo số 781/TB-TA ngày 17/11/2023, Thông báo số 788/TB-TA ngày 17/11/2023, Tòa án đã trích dẫn quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông Sơn, bà Lộc, ông Tâm, bà Hằng trình bày rõ, trường hợp có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 vô hiệu thì có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không; có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật không nhưng không ai có ý kiến gì, không có yêu cầu công nhận hợp đồng hay giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá trị thực tế chuyển nhượng đất bao nhiêu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này.

[2.5] Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 do UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3238,3m², thôn Diên Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định tại mục [2.2.1], việc UBND huyện Tư Nghĩa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên là cấp không đúng đối tượng nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2021 là 2.000.000 đồng, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng nêu trên theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn ông Bùi Tá Hựu đã nộp và đã chi phí xong. Do đó, buộc bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc phải hoàn trả cho ông Bùi Tá Hựu số tiền 7.500.000 đồng; bà Nguyễn Thị Hồng phải hoàn trả cho ông Bùi Tá Hựu số tiền 7.500.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 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. Theo đó, ông Sơn, bà Lộc phải chịu 300.000 đồng; bà Hồng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 407, 501, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013;

Các điều 26, 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tá Hựu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 do UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng; bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc; tài sản chuyển nhượng là thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.238,3m², tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền công chứng số 2931 Quyển số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 25/3/2019 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu nên không giải quyết.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc phải hoàn trả cho ông Bùi Tá Hựu số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng); bà Nguyễn Thị Hồng phải hoàn trả cho ông Bùi Tá Hựu số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); bà Nguyễn Thị Hồng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án 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, 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**

SÁO Y BẢN CHÍNH

Ngày 07 tháng 11 năm 2020

**TL/CHÁNH ÁN
CHÁNH VĂN PHÒNG**

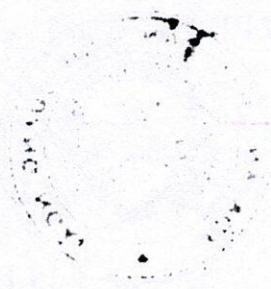


Nguyễn Hành



Lương Văn Hùng





SAO YẾN CHINH

THUẬN ANH
TỔNG CỤC



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc.

Tư Nghĩa ngày 15 tháng 06 năm 2026

ĐƠN ĐỀ NGHỊ

(V/v: Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Tôi tên là: Bùi Tá Hựu

Số CCCD: 051040002088 cấp ngày: 28/06/2021.

Địa chỉ xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi trình bày lý do như sau: Tộc họ tôi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 997, tờ bản đồ số :79, Địa chỉ xã Tư Nghĩa tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 3132,0; Hình thức sử dụng: sử dụng chung; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây hàng năm khác.

Hôm nay tôi viết đơn này kính mong UBND xã Tư Nghĩa được giải quyết về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tá Diên để thực hiện theo bản án số: 52/2025/DS-PT. NGÀY 18/08/2025.

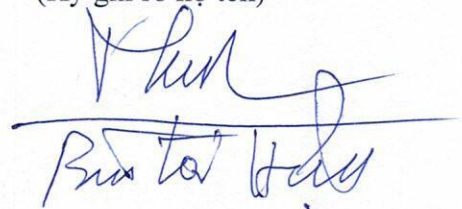
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

Thửa đất 702 tờ bản đồ số 08 xã nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi nay là tờ bản đồ số 997; tờ bản đồ số 79.

Tôi xin cam đoan những gì tôi viết trên đây là đúng sự thật, nếu có điều gì không đúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Người viết đơn

(Ký ghi rõ họ tên)



Mẫu số 18. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi : UBND xã Tư Nghĩa,

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất ⁽²⁾:

1.1. Tên: Buĩ Tá Huân Ngày, tháng, năm sinh: 1940

Giấy tờ nhân thân/pháp nhân: 051040002088 Ngày cấp: 28-06-2021

Địa chỉ: Xã Tư Nghĩa, Huyện Tư Nghĩa

1.2 Tên : Ngày, tháng, năm sinh:

Giấy tờ nhân thân/pháp nhân: Ngày cấp:

Địa chỉ:

1.3. Điện thoại liên hệ (nếu có): 0907825361 Hộp thư điện tử (nếu có):

2. Nội dung biến động ⁽³⁾

Đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất đai số 101/Thư báo quyết định của UBND Huyện Tư Nghĩa
702/TĐ 08 (Xã Tư Nghĩa, Huyện Tư Nghĩa) Ngày cấp 10/07/2017
TĐ 79/Xã Tư Nghĩa, Huyện Tư Nghĩa

3. Giấy tờ liên quan đến nội dung biến động nộp kèm theo đơn này gồm có ⁽⁵⁾:

Giấy chứng nhận đã cấp

Hà để nghị Thư báo quyết định của UBND Huyện Tư Nghĩa

Cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

Người viết đơn

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

Buĩ Tá Huân

Mẫu số 15. Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi: UBND Xã Tư Nghĩa (1)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất:

(Trường hợp nhiều người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản thì kê khai tên người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản đó theo Mẫu số 15a).

a) Họ và tên (2): Bùi Tá Hữu

b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân (3): 051040002088

Ngày cấp: 28-06-2021, nơi cấp: SLHC - TT & H

c) Địa chỉ (4): Thôn Điện Hạc, Xã Tư Nghĩa, Quảng Ngãi.

d) Điện thoại liên hệ (nếu có): 0974722471... Hộp thư điện tử (nếu có):

2. Thừa đất đăng ký (người sử dụng đất là tổ chức thì không phải kê khai mục này):

(Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất nông nghiệp mà không đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận cho nhiều thửa đất nông nghiệp thì không kê khai các nội dung tại Mục này mà chỉ ghi tổng số thửa và kê khai từng thửa đất theo Mẫu số 15b)

a) Thửa đất số: 997; 2.2. Tờ bản đồ số: 997g

b) Địa chỉ (5): Xã Tư Nghĩa, Quảng Ngãi.

c) Diện tích (6): 3132 m²; sử dụng chung: 3132 m²; sử dụng riêng: m².

d) Sử dụng vào mục đích (7): Đất ở và đất HK, từ thời điểm:

d) Thời hạn đề nghị được sử dụng đất (8):

e) Nguồn gốc sử dụng đất (9):

Thực hiện theo bản án Số: 52/2025/DS-PT
Ngày 18/8/2025
V/N & Tph chấp yện Cầu Tuyền hồ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện >

g) Có quyền hoặc hạn chế quyền đối với thửa đất liền kề số, tờ bản đồ số, của, nội dung về quyền đối với thửa đất liền kề⁽¹⁰⁾.

3. Nhà ở, công trình xây dựng (người sử dụng đất là tổ chức thì không phải kê khai mục này):

(Chỉ kê khai nếu có nhu cầu đăng ký hoặc chứng nhận quyền sở hữu tài sản; Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình xây dựng khác trên cùng 01 thửa đất thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình theo Mẫu số 15c)

a) Loại nhà ở, công trình xây dựng⁽¹¹⁾:

b) Diện tích xây dựng⁽¹²⁾: m².

c) Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng⁽¹³⁾:m².

d) Sở hữu chung⁽¹⁴⁾: m², sở hữu riêng⁽¹⁴⁾: m².

đ) Số tầng: tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm:tầng.

e) Nguồn gốc⁽¹⁵⁾:

g) Năm hoàn thành xây dựng⁽¹⁶⁾:

h) Thời hạn sở hữu đến⁽¹⁷⁾:

i) Cam kết về việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng⁽¹⁸⁾: ☐

4. Đề nghị của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: (Đánh dấu ☒ vào ô lựa chọn)

a) Đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất ☐

b) Đề nghị cấp Giấy chứng nhận ☐

c) Đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất (đối với cá nhân) ☐

d) Đề nghị khác (nếu có):

5. Những giấy tờ nộp kèm theo⁽¹⁹⁾:

(1)

(2)

(3)

Tôi/chúng tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi/chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

TU Nghĩa, ngày 29 tháng 4 năm 2025

Người sử dụng đất/Người kê khai

(Ký, ghi rõ họ tên hoặc đóng dấu (nếu có))

Nguyễn Văn Lý
Nguyễn Văn Lý

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

Mẫu số: 01/TK-SDDPNN
(Ban hành kèm theo Nghị định
373/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng
12 năm 2025 của Chính Phủ)

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2026 [02] Lần đầu: ☒ [03] Bổ sung lần thứ:.....

I. PHẦN NGƯỜI NỘP THUẾ TỰ KHAI

1. Người nộp thuế: [04] Họ và tên (người nhận người mua): Bùi Tá Hữu
[05] Ngày/tháng/năm sinh: 06-05-1940
[06] Mã số thuế:
[07] Định danh cá nhân/Hộ chiếu/CCCD (trường hợp cá nhân chưa có MST): * 051840002088
[08] Ngày cấp: * 28-06-2021 [09] Nơi cấp: * QLHC - TT-TH
[10] Địa chỉ cư trú: * Xã Tam Mỹ, Huyện Tây, Tỉnh Thừa Thiên Huế
[10.1] Số nhà: [10.2] Đường/phố: [10.3] Tổ/thôn: *
[10.4] Xã/Phường/Đặc khu: * [10.5] Tỉnh/Thành phố:
[11] Địa chỉ nhận thông báo thuế: *
[12] Điện thoại: *
2. Đại lý thuế (nếu có): [13] Tên đại lý thuế: [14] Mã số thuế:
[15] Hợp đồng đại lý thuế: Số: Ngày:
3. Thửa đất chịu thuế:
[16] Thông tin người sử dụng đất: (người nhận người mua)

STT	Họ và tên	MST	Định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp cá nhân chưa có MST)	Tỷ lệ

- [17] Địa chỉ thửa đất: *
[17.1] Số nhà: [17.2] Đường/ phố: [17.3] Tổ/thôn: *
[17.4] Xã/phường/đặc khu: * [17.5] Tỉnh/Thành phố: Quảng Ngãi
[18] Là thửa đất duy nhất: ☐
[19] Đăng ký kê khai tổng hợp tại (Xã/phường/Đặc khu):
[20] Đã có giấy chứng nhận: ☐
[20.1] Số giấy chứng nhận: * [20.2] Ngày cấp: * [20.3] Thửa đất số: *
[20.4] Tờ bản đồ số: * [20.5] Diện tích: * [20.6] Loại đất/ Mục đích sử dụng: *
[21] Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp:
[21.1] Diện tích đất sử dụng đúng mục đích: *m²
[21.2] Diện tích đất sử dụng sai mục đích/chưa sử dụng theo đúng quy định:m²
[21.3] Hạn mức (nếu có):m² [21.4] Diện tích đất lấn, chiếm:m²
[22] Chưa có giấy chứng nhận: ☐
[22.1] Diện tích: [22.2] Loại đất/ Mục đích đang sử dụng:
[23] Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: [24] Thời điểm thay đổi thông tin của thửa đất:
4. Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư [25] (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):
[25.1] Loại nhà: [25.2] Diện tích: [25.3] Hệ số phân bổ:
5. Trường hợp miễn, giảm thuế [26]: [26.1] Trường hợp miễn, giảm (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách, ...):
[26.2] Kỳ tính thuế/ Khoảng thời gian đề nghị miễn, giảm:
[26.3] Số tiền đề nghị miễn, giảm: [26.4] Số tiền đã nộp (nếu có):
Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./

Quảng Ngãi, ngày..... tháng..... năm.....

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ

Họ và tên:.....

Chứng chỉ hành nghề số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

(Chữ ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)/Ký điện tử)

Nguyễn Văn Hùng
Nguyễn Văn Hùng

II. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHỨC NĂNG (Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam)

1. Người nộp thuế [27] Họ và tên: (người nhận người mua)*
[28] Ngày/ tháng/ năm sinh: *
[29] Mã số thuế:
[30] Định danh cá nhân/Hộ chiếu/CCCD: *
[31] Ngày cấp: * [32] Nơi cấp: *

2. Thừa đất chịu thuế

[33] Địa chỉ:
[33.1] Số nhà: [33.2] Đường/phố: [33.3] Tổ/thôn: *
[33.4] Xã/Phường/Đặc Khu: * [33.5] Tỉnh/Thành phố: Quảng Ngãi
[34] Đã có giấy chứng nhận: ☐
[34.1] Số giấy chứng nhận: * [34.2] Ngày cấp: *
[34.3] Thừa đất số: * [34.4] Tờ bản đồ số: *
[34.5] Diện tích đất phi nông nghiệp ghi trên GCN: *
[34.6] Diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp:
[34.7] Loại đất/ Mục đích sử dụng:
[34.8] Hạn mức (Hạn mức tại thời điểm cấp GCN):
[35] Chưa có giấy chứng nhận: ☐

[35.1] Diện tích: [35.2] Loại đất/ Mục đích đang sử dụng:
[36] Thời điểm bắt đầu sử dụng đất:
[37] Thời điểm thay đổi thông tin của thửa đất:
3. Trường hợp miễn, giảm thuế [38] (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách ...):

4. Căn cứ tính thuế

[39] Diện tích đất thực tế sử dụng: [40] Hạn mức tính thuế:
[41] Thông tin xác định giá đất:
[41.1] Loại đất/ mục đích sử dụng:
[41.2] Tên đường/vùng:
[41.3] Đoạn đường/khu vực:
[41.4] Loại đường:
[41.5] Vị trí/hạng: [41.6] Giá đất: [41.7] Hệ số (đường/hẻm...):
[41.8] Giá 1 m² đất (Giá đất theo mục đích sử dụng):

5. Diện tích đất tính thuế .

5.1. Đất ở (Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh)

Tính trên diện tích có quyền sử dụng

[42] Diện tích trong hạn mức (thuế suất: 0,03%)	[43] Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức (thuế suất: 0,07%)	[44] Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức (thuế suất 0,15%)
...	...	...

5.2. Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):

[45] Diện tích: [46] Hệ số phân bổ:

5.3. Diện tích đất sản xuất kinh doanh – Tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích:

[47] Diện tích: [48] Hệ số phân bổ (đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư):
.....

5.4. Đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định:

[49] Diện tích: [50] Mục đích thực tế đang sử dụng:
[51] Hệ số phân bổ (đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư):

5.5. Đất lấn chiếm: [52] Diện tích: [53] Mục đích thực tế đang sử dụng:

[54] Hệ số phân bổ (đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư):

Quảng Ngãi, ngày 29 tháng 4 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA CƠ QUAN CHỨC NĂNG

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Đức Sỹ
Nguyễn Công Sơn

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Áp dụng đối với nhà, đất)

Người nộp thuế: Bà Tô Hữu Năm sinh: 1940

Mã số thuế:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Số CCCD/ 05104002488 Ngày cấp: 28-6-2021 Nơi cấp: QLHC-TTAT

Địa chỉ: Xã: Tứ Nghĩa Quận/huyện: [09] Tỉnh/Thành phố:

Quận Ngã Điện thoại: 0974721247

[13] Đại lý thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay (nếu có):

[14] Mã số thuế:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[15] Hợp đồng đại lý thuế: Số: ngày

ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất:

1.1. Thửa đất số (Số hiệu thửa đất): 5997; Tờ bản đồ số: 79

1.2. Địa chỉ thửa đất:

1.2.1. Thôn/xóm/ấp: Điền Trại Phường/xã: Tứ Nghĩa

Quận/huyện: Tỉnh/thành phố: Quận Ngã

1.3. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

1.4. Mục đích sử dụng đất:

1.5. Diện tích (m²):

1.6. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho):

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

- Tên tổ chức/cá nhân chuyển giao QSDĐ:

- Mã số thuế:

- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế):

- Địa chỉ người giao QSDĐ:

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày tháng năm

1.7. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác:

Cấp nhà: Loại nhà: Hạng nhà:

Trường hợp là nhà ở chung cư:

Chủ dự án: Địa chỉ dự án, công trình:

Kết cấu: Số tầng nổi: Số tầng hầm:

Diện tích sở hữu chung (m²):..... Diện tích sở hữu riêng (m²):.....

2.2. Diện tích nhà (m²):

Diện tích xây dựng (m²):

Diện tích sàn xây dựng (m²):

2.3. Nguồn gốc nhà:

a) Tự xây dựng:

- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):

b) Mua, thừa kế, tặng cho:

- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày tháng năm

2.4. Giá trị nhà (đồng):.....

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng ☐, nhận thừa kế ☐, nhận tặng cho ☐ (đồng):.....

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

.....

5. Thông tin đồng chủ sở hữu nhà, đất (nếu có):

STT	Tên tổ chức/cá nhân đồng sở hữu	Mã số thuế	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế)	Tỷ lệ sở hữu (%)

6. Giấy tờ có liên quan, gồm:

-

-

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ

Họ và tên:.....

Chứng chỉ hành nghề số:.....

Nguyễn Văn A, ngày *29* tháng *11* năm *2026*

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

hoặc

TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC ỦY QUYỀN KHAI THAY

(Chữ ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)/Ký điện tử)

Nguyễn Văn A

Nguyễn Văn A

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom - Happiness

CĂN CƯỚC CÔNG DÂN
Citizen Identity Card



Số / No.: **051040002088**

Họ và tên / Full name:
BUI TA HUU

Ngày sinh / Date of birth: **06/05/1940**

Giới tính / Sex: **Nam** Quốc tịch / Nationality: **Việt Nam**

Quê quán / Place of origin:
Nghĩa Trung, Tư Nghĩa, Quảng Ngãi

Nơi thường trú / Place of residence: **Thôn Điện Trang**
Nghĩa Trung, Tư Nghĩa, Quảng Ngãi

Cá giá trị dân:
Date of expiry:
Không thời hạn



225,1

BHK

BHK $\frac{909}{39,5}$

BHK 156

HK

IK 954
Phạm Khải
1403,6

ubnd

NTD $\frac{955}{71,7}$

955

BHK $\frac{95}{41,1}$

Trang Thị Ngọc Lan

2
,1

g

Bùi Tá Diên

ONT
ONT $\frac{997}{3393,5}$
5,5



CP

BCS
ubnd
996
BCS
223,1

Suối

5,5

ONT 1939/734,7

Phan Thanh Tuấn

UC
C $\frac{1032}{1281,8}$

9,4
1,2

ubnd
NTD $\frac{1033}{562,6}$

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 52/2025/DS-PT

Ngày: 18/8/2025

V/v: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu*".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long

Bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham
gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
42/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Tá Hựu, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Điền
Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư
Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt.

Ông Bùi Tá Hựu ủy quyền cho ông Lê Thức, sinh năm 1974; địa chỉ: Số
316 Tổ Hữu, KDC số 9, thị trấn Sông Vệ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi
(nay thuộc xã Vệ Giang, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn
Hoàng Long – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Vạn Tâm An thuộc Đoàn luật

sư thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1938; địa chỉ: Số 114 đường Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng); vắng mặt.

- Anh Trương Thanh Sơn, sinh năm 1987; có mặt

- Chị Đoàn Thị Lộc, sinh năm 1994; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 45, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Sơn, chị Lộc gồm:

+ Ông Phạm Văn Nhung, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 402 Tô Hiệu, Tổ 32, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc Số 402 Tô Hiệu, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng); vắng mặt.

+ Ông Lê Hữu Hòa, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 180 đường Hoàng Diệu, phường Hải Châu 2, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc Số 180 đường Hoàng Diệu, phường Hải Châu thành phố Đà Nẵng); vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền; địa chỉ: Số 125 Lê Trung Đình, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc Số 125 Lê Trung Đình, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi). Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Văn Hiền, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Bùi Thị Tuyết, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 489 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

- Ông Phan Tấn Bá, chị Phan Thị Hiếu, anh Phan Tấn Minh, chị Phan Thị Hương, anh Phan Tấn Hoa; cùng địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ông Bùi Quốc Hoàng; địa chỉ: Công hòa Liên bang Đức (*không rõ địa chỉ cụ thể*).

- Bà Bùi Thị Minh Hằng, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 101 đường Võ Sạ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc Số 101 đường Võ Sạ, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng); có mặt.

- Ông Bùi Tá Đệ, sinh năm 1938 (chết); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đệ:

+ Ông Bùi Tá Kông, địa chỉ: 180 Nguyễn Trãi, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

+ Ông Bùi Tá Kích, địa chỉ: 90 Nguyễn Trãi, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Bùi Tá Ký, địa chỉ: thôn Liên Trì, xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Bùi Tá Kiểm, địa chỉ: thôn Đaktô 8, xã Đaktao, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Ông Bùi Thị Thu Kiều, địa chỉ: thôn Điền Trang, xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Thu Khánh, địa chỉ: Tổ 10, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Bùi Tá Hưng, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 11, thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ông Bùi Tá Minh Cảnh, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Đại An Tây, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ông Lê Tôn Văn, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Điền Chánh, xã Nghĩa Điền huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ông Bùi Phụ Kiệt, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 4, thôn Phú Văn, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ông Bùi Tá Kông, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 180 đường Nguyễn Trãi, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc Số 180 đường Nguyễn Trãi, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

Các ông Bùi Tá Minh Cảnh, Bùi Tá Kông, Bùi Phụ Kiệt, Lê Tôn Văn, Bùi Tá Hưng cùng ủy quyền cho ông Bùi Tá Hựu, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ty, chết ngày 19/01/2024. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ty gồm:

+ Bà Bùi Thị Tuyết, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 489 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc Số 489 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

+ Ông Bùi Tá Thạnh, chị Phan Thị Hiếu, anh Phan Tấn Minh, chị Phan Thị Hương, anh Phan Tấn Hoa; cùng địa chỉ: Thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi); vắng mặt;

Do có Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2020, bản trình bày ý kiến ngày 06/3/2023, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Tá Hựu, người đại diện theo ủy quyền của ông Hựu là ông Lê Thức trình bày:

Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.500m², tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất 702) có nguồn gốc của dòng họ Bùi do cụ ông Bùi Phụ Liệu và cụ bà Nguyễn Thị Phiên tạo lập, lưu hạ lại cho con cháu, đến đời các ông được quản lý, sử dụng. Trên thửa đất này có nhà thờ của tộc họ Bùi Tá tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung trên 150 năm.

Các ông Bùi Tá Diên, Bùi Tá Đệ, Bùi Tá Hưng, Bùi Tá Minh Cảnh, Lê Văn Tôn, Bùi Phụ Kiệt và Bùi Tá Kông là chất đời thứ 5 của cụ ông Bùi Phụ Liệu, cụ bà Nguyễn Thị Phiên, quản lý, sử dụng mảnh vườn nêu trên từ trước năm 1975.

Để tiện việc trông coi, hương khói cho tổ tiên, ngày 06/5/1990 con cháu tộc họ Bùi Tá đã họp thống nhất để ông Bùi Tá Sen đảm nhiệm trong việc trông coi nhà thờ và sử dụng đất vườn. Trong biên bản họp ngày 06/5/1990 do chính ông Bùi Tá Diên viết *"Sau khi nhận đất vườn nói trên trước mắt là ông Bùi Tá Sen cũng như sau này bất kỳ ai cũng phải có nhà và người ở thường xuyên bên cạnh nhà thờ để trông coi, bảo vệ, quét dọn, hương khói"*. Điều này khẳng định nhà thờ là tài sản chung của dòng họ Bùi Tá, là nơi thờ tự tâm linh của dòng họ được truyền lại qua nhiều đời, ai quản lý, trông coi cũng không có quyền ở lại đó mà phải dựng nhà ở bên cạnh để trông coi, quản lý tài sản nhà thờ và hương khói. Theo tập quán nhà thờ được lưu truyền qua nhiều đời và đến đời các ông thì ông Bùi Tá Diên – trưởng họ được giao trông giữ nhà thờ họ Bùi Tá. Tuy nhiên, ông Diên công tác ở Đà Nẵng, không có nhà cửa tại Quảng Ngãi, không thể thường xuyên quản lý, trông coi nên ông Diên giao lại cho ông Bùi Tá Sen.

Do thửa đất với diện tích rộng lớn mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 27/1/2007, tộc họ Bùi Tá tiếp tục họp giao quyền sử dụng đất thửa đất số 702 cho ông Bùi Tá Diên – trưởng Chi tộc Bùi đại diện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên đại diện cho tộc họ Bùi Tá trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Diên có nộp kèm Biên bản chi tộc họ Bùi. Tuy nhiên, ngày 21/12/2007, UBND huyện Tư Nghĩa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 702 cho ông Bùi Tá Diên mà không phải cấp cho tộc họ Bùi Tá là không đúng quy định của pháp luật.

Năm 2009 ông Bùi Tá Diên đại diện cho dòng tộc cùng con cháu họ Bùi đóng góp để xây dựng thêm nhà lớn hơn ở phía trước để thờ ông bà (nhà thờ hiện nay). Ông Diên có điều kiện khá giả nên đóng góp nhiều nhất, cá nhân ông có cúng bực hoành phi. Nhà thờ là tài sản chung của họ Bùi Tá, được truyền lại qua nhiều đời.

Ngày 25/3/2019, vợ chồng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng đã tự ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 702 cho ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc. Sau khi biết được việc ông Bùi Tá Diên chuyển nhượng đất, các ông đã làm đơn gửi UBND huyện Tư Nghĩa để ngăn chặn việc đăng ký biến động quyền dụng đất nên hiện nay quyền sử dụng thửa đất này vẫn chưa đăng ký sang tên cho ông Sơn, bà Lộc. Quyền sử dụng đất thửa đất 702 là của tộc họ Bùi, ông Bùi Tá Diên chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Bùi Tá Diên, bà Hồng đã lớn tuổi (ông Diên 92 tuổi, bà Hồng 83 tuổi) và đang điều trị nội trú tại Bệnh viện C Đà Nẵng nên không đủ sức khỏe, minh mẫn để ký vào hợp đồng chuyển nhượng; quyền sử dụng đất với diện tích lớn, nằm ở vị trí trong huyện đang có nền kinh tế phát triển bởi có tuyến đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi đi qua nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng là không thực tế. Trên thửa đất này còn có 02 ngôi nhà bằng ngói, 01 nhà thờ và 01 bếp, phía Bắc có 03 ngôi mộ, phía Nam có 07 ngôi mộ (trong đó có mộ của cha mẹ ông Bùi Tá Diên) 03 bụi tre và một số cây ăn trái.

Từ lúc ký ông Diên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Sơn, bà Lộc đến nay, dòng họ Bùi Tá trong đó có ông (Bùi Tá Hựu) vẫn là người quản lý, sử dụng đất thờ cúng ông bà, họ tộc.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, tại thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, lập ngày 25/3/2019 giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3238,3m², thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 21/12/2007.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/6/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2021, biên bản đối chất, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn, bà Lộc là ông Phạm Văn Nhung, ông Bùi Hữu Hòa trình bày:

Đầu năm 2019, vợ chồng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất 702 với giá 1.800.000.000 đồng. Khoảng 10 giờ sáng ngày 25/3/2019, ông Sơn, bà Lộc, ông Diên, bà Hằng, bà Hồng cùng đi xe từ Đà Nẵng đến thửa đất số 702 để xem thực địa, lúc này trên đất có 01 ngôi nhà đã xuống cấp, không có người ở và 01 vài ngôi mộ, ngoài ra không có tài sản nào khác. Ông Sơn, bà Lộc có hỏi ông Diên về ngôi nhà thì ông Diên nói nhà cũ của gia đình, ông Diên sẽ tự tháo dỡ và di dời mồ mả khi giao đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ

bản đồ số 8, khoảng 9 giờ sáng ngày 25/3/2019 ông Sơn, bà Lộc đã gửi những thông tin liên quan đến thửa đất này cho Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để kiểm tra có tranh chấp hay không, Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền xác nhận từ nhiều nguồn thông tin, sau đó gọi điện lại cho ông Sơn thông báo rằng thửa đất này không tranh chấp.

Khoảng 15 giờ cùng ngày, các bên đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3238,3m²; trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để nộp thuế chuyển nhượng thấp, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.800.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Sơn, bà Lộc đã giao tiền mặt đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho vợ chồng ông Diên, bà Hồng (lúc giao tiền có mặt bà Hằng làm chứng) tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền. Khi giao tiền ông có viết giấy tay, ông Diên, bà Hồng đã nhận đủ số tiền trên, ông Sơn, bà Lộc giữ giấy này nhưng hiện nay đã làm thất lạc nên không có cung cấp cho Tòa án. Có lúc lại khai sau khi giao tiền cho vợ chồng ông Diên, bà Hồng xong thì các bên đến văn phòng công chứng làm hợp đồng, vợ chồng ông Diên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Sơn làm thủ tục sang tên nhưng khi ông Sơn làm thủ tục thì ông Bùi Tá Hựu cùng tộc họ Bùi ngăn cản nên chưa làm thủ tục sang tên.

Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 là ngay tình và đúng theo quy định của pháp luật nên ông Sơn, bà Lộc không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản đối chất ngày 17/11/2023, Văn bản ý kiến ngày 04/01/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Đức Tâm trình bày:

Thửa đất số 702 có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông Bùi Tá Diên quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông Diên bị bệnh nên có nhu cầu bán thửa đất số 702 để lấy tiền chữa bệnh, bà Hằng biết vợ chồng ông Sơn có nhu cầu mua đất nên bà Hằng giới thiệu cho ông Diên, bà Hồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn. Bà Hằng sắp xếp buổi gặp mặt giữa các bên tại quán cà phê tại đường Phạm Kiệt, quận Ngũ Hành Sơn (không nhớ rõ địa chỉ), Đà Nẵng, có đại diện của Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên ký tên, lăn tay vào trong Hợp đồng này; giá chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì vợ chồng ông Sơn nói ông Diên cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kiểm tra xem thửa đất có trùng quy hoạch hay không. Sau khi ông Sơn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì ông Sơn không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Diên. Ông xác nhận ông Diên, bà Hồng chưa nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn nên ông Diên, bà Hồng chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa cho ông Sơn, bà Lộc.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có căn cứ chứng minh là chủ sử dụng đất, nguồn gốc đất không phải của tộc họ nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa trình bày:

Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tá Diên ngày 09/10/2007, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3500m², nguồn gốc sử dụng: Do cha mẹ để lại trước năm 1975; ý kiến xác nhận của những người xung quanh, trưởng thôn Điền Trang và UBND xã Nghĩa Trung trong Tờ khai nguồn gốc sử dụng đất và mốc thời gian sử dụng đất do ông Bùi Tá Diên ký khai ngày 09/10/2007. UBND xã Nghĩa Trung đã tổ chức xét duyệt, công khai hồ sơ đăng ký đất, kết thúc niêm yết công khai theo quy định và có Tờ trình số 515/TTr-UBND ngày 10/12/2007 đề nghị UBND huyện cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tư Nghĩa đã kiểm tra và có Tờ trình số 79/TTr-TNMT ngày 19/12/2007, đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo danh sách), trong danh sách đề nghị có tên ông Bùi Tá Diên, thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3500m², mục đích sử dụng: 300m² đất ở và 3200m² đất trồng cây hàng năm khác.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cho thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên là đúng trình tự thủ tục quy định. Tuy nhiên, về đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Tư Nghĩa cung cấp, trong hồ sơ có Biên bản họp bàn và giao nhận nhiệm vụ cho ông Bùi Tá Diên – Trưởng Chi tộc đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư (đất vườn), hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc thờ phụng hương khói tiên linh ông bà từ đời cao tổ Bùi Phụ Liệu trở xuống; tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Nghĩa Trung xác định đối tượng sử dụng đất chưa chính xác. Kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa xem xét giải quyết vụ việc theo thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hiền trình bày:

Ngày 25/3/2019, ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng cùng với ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ số 69 đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Nghiêm, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên Ngô Văn Hiền đã trực tiếp kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng với ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc.

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ và đảm bảo tính pháp lý; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc tự đọc lại toàn bộ nội dung, sau đó công chứng viên tiến hành các bước để công chứng hợp đồng.

Ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Thanh Sơn bà Đoàn Thị Lộc tự nguyện đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền để làm thủ tục và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 10/6/2023, Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/6/2023, Biên bản đối chất ngày 17/11/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Minh Hằng trình bày:

Bà có vay mượn số tiền 200.000.000 đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 702 để làm tin cho chủ nợ. Bà có quen biết với ông Sơn nên hỏi vay tiền của ông Sơn để trả số tiền 200.000.000 đồng cho chủ nợ và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 702. Ông Sơn có nhu cầu mua lại thửa đất số 702 nên bà đã sắp xếp cho ông Diên, bà Hồng, ông Sơn gặp nhau và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quán cà phê tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Mục đích cha bà bán đất để trang trải chi phí điều trị bệnh chấn thương sọ não nặng, kinh tế gia đình rất khó khăn. Giá trị chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.200.000.000 đồng. Sau đó, ông Trương Thanh Sơn có mời một văn phòng công chứng ở Quảng Ngãi ra ký hợp đồng với phí là 2.000.000 đồng do cha bà bị bệnh nặng không thể đi xa vào Quảng Ngãi để ký công chứng được, có lúc bà khai bà là người liên hệ với chị Khánh Huyền làm tại Văn phòng công chứng tại Quảng Ngãi. Tại hợp đồng công chứng trên, bà tham gia với vai trò là người làm chứng. Số tiền ghi trên hợp đồng công chứng chỉ mang tính tượng trưng để giảm thuế nhà đất phải đóng cho nhà nước. Sau khi ký kết xong hợp đồng, ông Sơn hỏi mượn sổ đỏ bản chính để anh Sơn vào Quảng Ngãi kiểm tra thửa đất có vướng quy hoạch hoặc tranh chấp gì không. Lúc đó, ông Diên nghĩ chưa nhận tiền gì của ông Sơn và cũng chưa bàn giao đất trên thực địa nên tin tưởng cho anh Sơn mượn sổ đỏ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha bà là ông Bùi Tá Diên và vợ chồng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc chưa được thực hiện. Ông Sơn, bà Lộc chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.200.000.000 đồng. Ông Diên chưa nhận tiền và chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông Sơn. Hiện nay ông Diên đã chết nên hợp đồng bị chấm dứt, phải hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan Nhà nước cấp cho ông Bùi Tá Diên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Diên là không có căn cứ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021, Đơn xin trình bày ngày 18/01/2024, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết trình bày:

Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc của ông cố Bùi Phụ Thuật, sau khi ông Thuật chết thì ông Bùi Phụ Tấu là ông nội bà tiếp tục quản lý, sau khi ông Tấu chết thì bà Phan Thị Mẹo là vợ ông Tấu và cả con Bùi Thị Lộc và Bùi Tá Diên sinh sống.

Bà là con ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty. Từ khi bà sinh ra, cha, mẹ bà đã sinh sống trên thửa đất. Cha bà tập kết ra Bắc, bà nội bà là Phan Thị Mẹo và cô bà là bà Bùi Thị Lộc sinh sống trên đất đến năm 1979 thì bà nội bà chết và năm 1990 cô bà chết, vườn nhà không ai trông, nên cha bà cho ông Bùi Tá Sen làm vườn và thắp nhang cho ông bà. Năm 2007, cha bà làm sổ đỏ nhưng do giấy tờ bị cháy trong chiến tranh nên nhờ hàng xóm và các chú xác nhận là đất của ông bà để lại. Đến năm 2009 cha bà xây lại nhà để thờ cúng ông bà, trong họ các chú không ai góp gì. Sau khi làm xong cha bà giao cho bà trông coi và cúng ông bà cũng như ngày tết suốt 10 năm.

Bà không biết cụ thể về việc chuyển nhượng thửa đất 702 giữa ông Diên, bà Hồng với ông Sơn, bà Lộc. Khi chuyển nhượng ông Diên, bà Hồng không nói gì với bà, tại thời điểm chuyển nhượng ông Diên không còn minh mẫn vì ông Diên đang bị bệnh, phải điều trị.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diên, bà Hồng với ông Sơn, bà Lộc đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 vô hiệu, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hựu vì đất là do ông, bà để lại nên chỉ được sử dụng để thờ cúng ông bà. Tuy nhiên, đất này của ông bà để lại cho ông Diên quản lý, sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 22/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn Bá trình bày: Ông là chồng bà Bùi Thị Oanh (con gái ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty). Về nguồn gốc đất thì ông không biết, việc tranh chấp giữa ông Bùi Tá Hựu và ông Sơn, bà Lộc, bà Hồng không liên quan đến ông nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 26/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hương trình bày: Bà là cháu ngoại ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Ty, con ông Phan Tấn Bá, bà Bùi Thị Oanh. Nguồn gốc đất và nhà thờ tại thôn Điện Trang, xã Nghĩa Trung bà không rõ của ai, nghe mọi người trong họ nói của tộc họ Bùi. Khi ông Diên chết cũng được thờ cúng tại nhà thờ này. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Diên bệnh nặng, đi đứng ăn uống phải phụ thuộc vào con cháu nên ông Diên không đủ sức khỏe để đến văn phòng công chứng ký hợp đồng bán đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Bùi Tá Minh Cảnh, Bùi Tá Kông, Bùi Phụ Kiệt, Lê Tôn Văn, Bùi Tá Hưng, Bùi Tá Đệ, bà Nguyễn Thị Ty trình bày thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông Bùi Tá Hựu.

Ông Bùi Tá Thanh trình bày thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Bùi Tá Hưu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tá Hưu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 do UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng; bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc; tài sản chuyển nhượng là thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.238,3m², tại thôn Điện Trang, xã Nghĩa Điện, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền công chứng số 2931 Quyền số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 25/3/2019 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu nên không giải quyết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2024, bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2024, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết kháng cáo bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc, bà Bùi Thị Tuyết và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc, bà Bùi Thị Tuyết; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 thể hiện bên chuyển nhượng ông Bùi Tá Diên, bà Nguyễn Thị Hồng; bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc; tài sản chuyển nhượng là thửa đất 702, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.238,3m², tại thôn Điện Trang, xã Nghĩa Điện, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; mục đích sử dụng đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây hàng năm khác 2.938,3m²; giá trị chuyển nhượng là

50.000.000 đồng; được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền công chứng số 2931 Quyển số 02/TP-CC/SCC-HĐGD ngày 25/3/2019.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn, bà Lộc là ông Phạm Văn Nhung, ông Lê Hữu Hòa trình bày: trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1,8 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông và bà Lộc đã giao đủ số tiền mặt 1,8 tỷ cho ông Diên, bà Hồng, có sự chứng kiến của bà Hằng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền; lúc giao tiền mặt có viết giấy tay nhưng hiện nay bị thất lạc nên không có chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án.

Bị đơn bà Hồng (ông Dương Đức Tâm là đại diện) không thống nhất với trình bày nêu trên của ông Sơn, bà Lộc. Do ông Diên bị bệnh, có nhu cầu bán đất thửa 702 nên bà Hằng giới thiệu gặp ông Sơn; số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Ông Diên, bà Hồng chưa nhận tiền chuyển nhượng nên chưa bàn giao đất trên thực địa cho ông Sơn.

Các bên không đưa ra được chứng cứ để chứng minh giá trị chuyển nhượng đất thực tế thửa đất 702 là bao nhiêu (1,8 tỷ hay 3,2 tỷ đồng). Trong khi Biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2022 (bút lục 368-369) thể hiện giá trị quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 8 là 188.400.000 đồng (áp giá theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).

[3] Theo Công văn 844/CNTN ngày 11/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tư Nghĩa thì thửa đất 702, tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ 2010 là thửa 997, tờ bản đồ 09) chưa thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bị đơn ông Sơn, bà Lộc thừa nhận do dòng họ Bùi đang có tranh chấp cản trở nên vợ chồng ông Sơn, bà Lộc chưa trực tiếp quản lý, sử dụng.

[4] Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...*”; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*”. Do đó, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/3/2019 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để “*chịu thuế thấp*”). Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 402, khoản 5 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình tranh tụng, các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu, không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ.



[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông Sơn, bà Lộc, ông Tâm, bà Hằng trình bày rõ, trường hợp có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 vô hiệu thì có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không; có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật không nhưng không ai có ý kiến gì, không có yêu cầu công nhận hợp đồng hay giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá trị thực tế chuyển nhượng đất bao nhiêu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án là có cơ sở.

[6] Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 do UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Bùi Tá Diên ngày 21/12/2007, tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3238,3m², thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Công văn số 87/UBND ngày 06/4/2022 (bút lục 321), Công văn 176/UBND ngày 05/7/2022, UBND xã Nghĩa Trung cung cấp thông tin thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ đo vẽ năm 2010 là thửa đất 997, tờ bản đồ 09), xã Nghĩa Trung từ năm 1975 đến năm 2006, không biết ai đăng ký, kê khai, nộp thuế với cơ quan Nhà nước. Trong sổ mục kê lưu tại xã lập theo bản đồ năm 1993 thì do Tộc Bùi Điền Trang đăng ký, sau đó điều chỉnh thành ông Bùi Tá Diên; lý do việc điều chỉnh từ tộc Bùi Điền Trang sang Bùi Tá Diên thì UBND xã không rõ, sổ địa chính không thể hiện do ai đăng ký.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện Tư Nghĩa cung cấp, tại Biên bản họp chi tộc Bùi Phụ Liệu lập ngày 27/01/2007 có nội dung ông Bùi Tá Diên - Chi tộc trưởng và các thành viên trong Chi tộc gồm Bùi Phụ Đường, Bùi Tá Sen, Bùi Tá Cảnh, Bùi Tá Hựu, Bùi Tá Độ họp thống nhất giao cho ông Bùi Tá Diên đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc, giấy tờ cũ ông Bùi Tá Diên đứng tên do chiến tranh thiêu rụi không còn nữa; đề nghị Nhà nước xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 8 cho ông Bùi Tá Diên đứng tên. Biên bản này có chữ ký của ông Bùi Tá Diên, ông Bùi Tá Hựu và các thành viên trong tộc họ Bùi; có xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Công Nhi và xác nhận của UBND xã Nghĩa Trung ngày 10/12/2007.

Ngày 21/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL439634, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00507 cho ông Bùi Tá Diên tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 08, diện tích 3500m², thôn Điền Trang, xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Công văn số 2233/UBND ngày 07/9/2022, UBND huyện Tư Nghĩa cung cấp thông tin xác định, theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tá Diên ngày 09/10/2007, xin cấp giấy chứng nhận thửa đất số 702, tờ bản đồ số 8, nguồn gốc sử dụng: Do cha mẹ để lại trước năm 1975. Ý

kiến xác nhận của những người xung quanh, Trưởng thôn Điền Trang và UBND xã Nghĩa Trung trong Tờ khai nguồn gốc sử dụng đất và mốc thời gian sử dụng đất do ông Bùi Tá Diên ký khai ngày 09/10/2007. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cho thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Diên là đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên, về đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp có Biên bản họp chi tộc Bùi Phụ Liệu lập ngày 27/01/2007, "... *Họp bàn và giao nhận nhiệm vụ cho ông Bùi Tá Diên – Trưởng Chi tộc đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư (đất vườn) hiện là nơi có nhà thờ Chi tộc thờ phụng hương khói tiên linh ông bà từ đời cao tổ Bùi Phụ Liệu trở xuống...*"; tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Nghĩa Trung xác định đối tượng sử dụng đất chưa chính xác.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Sơn, bà Lộc và bà Bùi Thị Tuyết, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[9] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà Bùi Thị Tuyết không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc và bà Bùi Thị Tuyết, giữ nguyên Bản án dân sự số 32/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trương Thanh Sơn, bà Đoàn Thị Lộc phải chịu mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004590 và 0004591 ngày 25/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Bùi Thị Tuyết không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Bùi Thị Tuyết 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004588 ngày 20/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, P.HCTP.

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



Lê Văn Thường



SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 07 tháng 4 năm 2021
TL/CHÁNH ÁN
CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Hành