

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 156/2020/DS-PT

Ngày: 09-9-2020

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.
- Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Phụng; ông Trần Anh Tuấn.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 9 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 10/2020/TLPT-DS ngày 02/01/2020 về việc “*Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2020/QĐ-PT ngày 03/8/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 150/2020/QĐ-PT ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Ngọc T - Sinh năm 1963; trú tại: 27 đường T, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Bà Đỗ Thị Hằng N – Luật sư văn phòng A thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 02 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị L; trú tại: 40 đường B, tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H; trú tại: 40 đường B, tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L; trú tại: 40 đường B, tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Ngọc H; trú tại: 37 đường C, tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 2. Bà Phạm Thị H; trú tại: 42 đường C, tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 3. Ông Phạm Ngọc C; trú tại: tổ dân phố Tân H4, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 4. Bà Thân Thị Thanh N - Sinh năm 1967; trú tại: 27 đường T, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
 5. Bà Phạm Thị H; trú tại: Gò Điền – Phan Rang (Vắng mặt).
 6. Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 46 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 7. Văn phòng công chứng B – Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Sỹ H – chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: 07A đường P, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 8. Phòng công chứng N– Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – chức vụ: Trưởng phòng; địa chỉ: Đường T, phường B, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
 9. Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1975- Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên - Môi trường thị xã H (Có mặt).
 10. Bà Phạm Thị Ánh T; trú tại: Hẻm 45 đường N, thành phố K, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).
 11. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố M - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H – chức vụ Trưởng bộ phận khách hàng. Địa chỉ: 38-40 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
- **Người kháng cáo:** Ông Phạm Ngọc T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Trong đơn khởi kiện ngày 19/4/2018 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trình bày:***

Vào năm 1982, tôi từ Phú Yên lên huyện B làm thuê, đến năm 1983 tôi làm thuê cho vợ chồng ông Nguyễn D (là chủ nhiệm hợp tác xã T), thấy tôi không có đất canh tác nên ông Nguyễn D đã chỉ cho tôi khai hoang một thửa đất khoảng 1,7 sào tại khu vực hầm đá, nay là xóm đồi. Đến năm 1985 tôi được anh Trần Xuân H cho tôi 01 lô đất khoảng 2 sào để khai hoang ở khu vực khe chuối để trồng cà phê, trong thời gian khai hoang tôi được bà Nguyễn Thị T (là mẹ Trần Xuân H) nuôi ăn. Hai thửa đất mà tôi khai hoang nói trên là thửa đất số 343, tờ bản đồ số 34, diện tích 1480m² và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 20, diện tích 2340m², tại xã N, huyện B (Nay là phường N, thị xã H), sau đó tôi đã làm KT3 tại địa phương và làm nhà sinh sống, canh tác trên 02 thửa đất nói trên.

Cuối năm 1989 tôi cưới vợ là Thân Thị Thanh N, khi cưới vợ cha mẹ tôi là ông Phạm Xuân Q cùng mẹ là Nguyễn Thị N từ quê lên cưới vợ cho tôi và ở lại cùng với vợ chồng tôi. Đến năm 1989 cha mẹ tôi bảo tôi đi rừng lấy trụ tiêu nhưng tôi nói là mỏng 4 tét không đi được nên cha mẹ tôi đã đuổi vợ chồng tôi ra khỏi nhà của tôi, sau đó vợ chồng đến nhà chị gái của vợ là Thân Thị N ở tạm. Đến năm 1989, cha mẹ tôi đưa các em tôi từ quê lên và chiếm luôn nhà và hai lô đất nói trên. Đến năm 2002 cha mẹ tôi có nhờ vợ tôi ký vào giấy bảo lãnh và vợ tôi đã ký vào nhưng thực ra không phải ký vào giấy bảo lãnh mà ký vào giấy tờ đất đai. Sau đó tôi có đòi cha tôi thì cha tôi hứa sẽ trả, trong thời gian cha tôi sử dụng đất thì các loại thuế đều do tôi đóng. Đến tháng 4/2015 tôi phát hiện 02 lô đất của tôi có 02 ngôi nhà xây lên, vợ chồng tôi báo chính quyền địa phương và chính quyền địa phương tiến hành kiểm tra thì phát hiện lô đất của tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Xuân Q theo quyết định số 1727/QĐ-UB, ngày 18/12/2002 của UBND huyện B.

Sau đó tôi được biết ngày 28/5/2013 ông Phạm Xuân Q đã làm thủ tục tách thửa đất số 343 ra làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29. Cấp đổi thửa đất số 77, tờ bản đồ 20, diện tích 2340m² thành thửa đất 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 2697,6m² và được UBND thị xã H cấp đổi lại vào ngày 28/5/2013 theo các giấy CNQSDĐ số BO 656207, BO 656208, BO 656209. Đến ngày 07/6/2013 cha mẹ tôi làm thủ tục tặng cho cho bà Phạm Thị L thửa số 168, diện tích 487,6m², tặng cho cho ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H thửa 128, diện tích 1096,7m², đều thuộc tờ bản đồ số 29 và được UBND thị xã Buôn Hồ cấp giấy CNQSDĐ số BO 656920, BO 656921. Riêng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 2697,6m² đã được UBND thị xã H cấp đổi lại vào ngày 28/5/2013 theo giấy CNQSDĐ số BO 656209 thì cha mẹ tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá T và đã được cấp CNQSDĐ số BQ 073001.

Nay tôi yêu cầu: Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2144 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD, ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là ông Phạm Mạnh H và bà Huỳnh Thị Ngọc H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656207 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 28/5/2013). Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656208 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013). Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSDĐ số BO 656209 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 28/5/2013). Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656920 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 04/7/2013 cho ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656921 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 04/7/2013 cho bà Phạm Thị L. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 073001 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L.

- **Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Đỗ Thị Hằng N trình bày:** Tôi đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Phạm Ngọc T và đề nghị HĐXX tạm ngưng phiên toà để xác minh tại UBND phường T N lý do tại sao có 02 nét chữ trong sổ mục kê và vì lý do gì ông T vẫn đóng thuế từ năm 1994 cho đến nay, xác minh nguồn gốc lô đất do hợp tác xã hay UBND phường T N cấp và đề nghị HĐXX tạm đình chỉ vụ án để trưng cầu giám định lại tại Bộ công an.

- **Ý kiến của bà Thân Thị Thanh N:** Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi ông T và tôi bổ sung lời trình bày: Ông Phạm Ngọc T đóng thuế từ năm 1994 và đề nghị HĐXX tạm đình chỉ vụ án để trưng cầu giám định lại tại Bộ công an.

- **Quá trình hoà giải bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:** Vào năm 1977 gia đình tôi đi kinh tế mới ở Phú Yên, sau đó đến năm 1982 bố mẹ tôi là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N, cùng anh trai là Phạm Ngọc C lên Đắk Lắk để sinh sống, Bố mẹ tôi có khai hoang 01 lô đất có diện tích là 1584,3m² tọa lạc tại phường T N, thị xã B H, Đắk Lắk. Đến năm 2013 bố tôi xin tách lô đất trên làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29. Đến ngày 07/6/2013 bố mẹ tôi có tặng cho cho tôi lô đất thửa số 168, diện tích 487,6m², tờ bản đồ số 29, giấy CNQSDĐ số BO 656207. Do UBND thị xã B H cấp ngày 28/5/2013 cho tôi là Phạm Thị L, sau khi được tặng cho đến ngày 04/7/2013 tôi được cấp giấy CNQSDĐ số BO 656921. Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và giấy CNQSDĐ số BO 656921 mang tên tôi thì tôi không đồng ý vì tôi được tặng cho một cách hợp pháp.

- **Quá trình hoà giải bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày:** Vào năm 1977 gia đình tôi đi kinh tế mới ở Phú Yên, sau đó đến năm 1982 bố mẹ tôi là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N, cùng anh trai là Phạm Ngọc C lên Đắk Lắk để sinh sống, Bố mẹ tôi có khai hoang 01 lô đất có diện tích là 1584,3m² tọa lạc tại phường T N, thị xã B H, Đắk Lắk. Đến năm 2013 bố tôi xin tách lô đất trên làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29. Đến ngày 07/6/2013 bố mẹ tôi có tặng cho cho vợ chồng tôi là Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H lô đất thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29, giấy CNQSDĐ số BO 656207. Do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013, sau khi được tặng cho đến ngày 04/7/2013 tôi được cấp giấy CNQSDĐ số BO 656920.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và giấy CNQSDĐ số BO 656920 mang tên Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H thì tôi không đồng ý vì vợ chồng tôi được tặng cho một cách hợp pháp. Nên qua lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông T thì tôi không đồng ý.

- **Ý kiến của bị đơn ông Phạm Mạnh H trình bày:** Tôi đồng ý với ý kiến của vợ tôi Huỳnh Thị Ngọc H và không bổ sung gì thêm. Đồng thời qua lời khai của bà Thân Thị Thanh N, ông Phạm Ngọc T tôi không đồng ý, việc bà Thân Thị Thanh N, ông Phạm Ngọc T khai hoàn toàn không đúng sự thật.

- **Quá trình hoà giải bị đơn ông Nguyễn Bá T trình bày:** Vào ngày 18/02/2004 tôi có mua 01 lô đất có diện tích 03 sào của ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N tại khu vực khe chuổi, khi đó đất chưa có GCNQSDĐ, với giá 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), khi mua có sự chứng kiến của con trai ông bà là Phạm Mạnh H và ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N hứa khi nào có GCNQSDĐ sẽ giao lại cho tôi, đến ngày 24/10/2013 ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N mới

lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng tôi tại văn phòng công chứng H đối với lô đất trên với diện tích cụ thể ghi trong giấy CNQSSĐĐ số BO 656209 là 2697,6m², thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10, do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013. Sau đó đến ngày 25/11/2013 vợ chồng tôi được cấp GCNQSSĐĐ số BQ 073001 mang tên vợ chồng tôi.

Nay ông Phạm Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi thì tôi không đồng ý vì việc mua bán của vợ chồng tôi là hợp pháp.

- ***Quá trình hoà giải bị đơn bà Phan Thị Thanh L trình bày:*** Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi ông Nguyễn Bá T và không bổ sung gì thêm.

- ***Quá trình hoà giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ánh T trình bày:*** Tôi là con gái của ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N. Vào năm 1977 gia đình tôi đi kinh tế mới ở Phú Yên, sau đó đến năm 1982 bố mẹ tôi là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N, cùng anh trai là Phạm Ngọc C lên Đắc Lắc để sinh sống, bố mẹ tôi có khai hoang 01 lô đất có diện tích là 1584,3m² tọa lạc tại phường N, thị xã H, Đắc Lắc. Đến năm 2013 bố tôi xin tách lô đất trên làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29. Đến ngày 07/6/2013 bố mẹ tôi có tặng cho cho vợ chồng Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H lô đất thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29 và tặng cho cho chị gái tôi Phạm Thị L thửa số 168, diện tích 487,6m², giấy CNQSSĐĐ số BO 656207. Việc bố mẹ tôi tặng cho cho vợ chồng ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H, chị Phạm Thị L và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T đối với các lô đất trên là hợp pháp, tôi đứng ra làm chứng mọi việc trên là đúng sự thật. Khi tôi lên Đắc Lắc thì không thấy ông Phạm Ngọc T sống cùng bố mẹ tôi nên không có việc ông Phạm Ngọc T bị đuổi ra khỏi nhà như lời khai của ông bà.

- ***Quá trình hoà giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc H trình bày:*** Tôi là con trai của ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N. Vào năm 1986 gia đình tôi chuyển lên Đắc Lắc sinh sống và lập nghiệp, trong quá trình sống cùng bố mẹ có cả ông Phạm Ngọc T, Bố mẹ tôi có khai hoang 01 lô đất có diện tích là 1584,3m² tọa lạc tại phường N, thị xã H, Đắc Lắc. Đến năm 2013 bố tôi xin tách lô đất trên làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29. Đến ngày 07/6/2013 bố mẹ tôi có tặng cho cho vợ chồng Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H lô đất thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29 và tặng cho cho chị gái tôi Phạm Thị L thửa số 168, diện tích 487,6m², giấy CNQSSĐĐ số BO 656207. Việc bố mẹ tôi tặng cho cho vợ chồng ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H và chị Phạm Thị L và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T đối với các lô đất trên là hợp pháp, tôi đứng ra làm chứng mọi việc trên là đúng sự thật.

- ***Quá trình hoà giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:***

Tôi là con gái của ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N. Vào năm 1986 gia đình tôi chuyển lên Đắc Lắc sinh sống và lập nghiệp, trong quá trình sống cùng bố mẹ có cả ông Phạm Ngọc T, Bố mẹ tôi có khai hoang 01 lô đất có diện tích là 1584,3m² tọa lạc tại phường N, thị xã H, Đắc Lắc. Đến năm 2013 bố tôi xin tách lô đất trên làm hai thửa, thửa số 168, diện tích 487,6m² và thửa 128, diện tích 1096,7m²

đều thuộc tờ bản đồ số 29. Đến ngày 07/6/2013 bố mẹ tôi có tặng cho cho vợ chồng Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H lô đất thửa 128, diện tích 1096,7m² đều thuộc tờ bản đồ số 29 và tặng cho cho chị gái tôi Phạm Thị L thửa số 168, diện tích 487,6m², giấy CNQSDĐ số BO 656207. Việc bố mẹ tôi tặng cho cho vợ chồng ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H và chị Phạm Thị L và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T đối với các lô đất trên là hợp pháp, tôi đứng ra làm chứng mọi việc trên là đúng sự thật.

- ***Quá trình hoà giải đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố M trình bày:*** Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố M - Chi nhánh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L vay 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 0667/17/HDTDHM-CN/111 ngày 08/5/2017. Tài sản thế chấp GCNQSDĐ số BQ 073001, do UBND thị xã H cấp ngày 25/11/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 090254, do UBND thị xã H cấp ngày 10/4/2014. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L không vi phạm hợp đồng, nay Ngân hàng không có yêu cầu gì và hiện nay Ngân hàng đã bàn giao lại GCNQSDĐ số BQ 073001 cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 136; 127; 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 697; 698; 722; 723 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T về việc yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2144 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD, ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là ông Phạm Mạnh H và bà Huỳnh Thị Ngọc H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656207 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013), hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656208 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị

Thanh L. đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSDĐ số BO 656209 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013).

- Không chấp nhận yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656920 do UBND thị xã H cấp ngày 04/7/2013 cho ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656921 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 04/7/2013 cho bà Phạm Thị L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 073001 do UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2019 ông Phạm Ngọc T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện; giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Qua phân tích đánh giá một số chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án Luật sư cho rằng một số chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án còn mâu thuẫn nhau, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh chưa đầy đủ tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: Năm 1996 ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N có khai hoang và đăng ký kê khai trong sổ mục kê ngày 14/2/1996 và sổ địa chính ngày 18/5/1996 đối với 02 lô đất có diện tích cụ thể như sau: Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 43, diện tích 1580m² và thửa đất số 03 tờ bản đồ 02, diện tích 8250m², tọa lạc tại phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 18/12/2002 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 378323 như sau: Số thửa 343, tờ bản đồ 34, diện tích 1580m²; số thửa 77, tờ bản đồ 20, diện tích 2340m², 02 lô đất đều tọa lạc tại phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Phạm Xuân Q.

Ngày 28/5/2013 ông Phạm Xuân Q xin tách thửa, đồng thời cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 34 được tách làm hai thửa cụ thể: Thửa số 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 487,6m², được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656208, ngày cấp 28/5/2013 và thửa 128, diện tích 1096,7m², tờ bản đồ số 29 được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656207, ngày cấp 28/5/2013. Thửa đất số 77, tờ bản đồ 20, được cấp đổi thành thửa 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 2697,6m², được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656209, ngày cấp 28/5/2013.

Ngày 07/6/2013 ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N có tặng cho vợ chồng Phạm Mạnh H, Huỳnh Thị Ngọc H thửa đất 128, diện tích 1096,7m² thuộc tờ bản đồ số 29 và tặng cho con gái bà Phạm Thị L thửa đất số 168, diện tích 487,6m², giấy CNQSD đất số BO 656207.

Đến ngày 24/10/2013 ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 2697,6m² theo giấy CNQSSĐĐ số BO 656209 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013 cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L.

Việc chuyển nhượng, tặng cho đều được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng là phù hợp Điều 127 của Luật Đất đai 2003 và các Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T thì thấy:

- Ông Phạm Ngọc T cho rằng nguồn gốc các thửa đất là do ông Thành khai hoang từ năm 1985. Đến năm 1989, ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N (là bố mẹ của ông Phạm Ngọc T) ở quê vào ở cùng ông Phạm Ngọc T và sau đó tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ bởi lẽ: Quá trình tham gia tố tụng ông Phạm Ngọc T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là do ông khai hoang từ năm 1985 và đến năm 1989 thì cho vợ chồng ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N mượn để ở. Toàn bộ hồ sơ lưu tại địa chính xã đều thể hiện nguồn gốc thửa đất do ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N có khai hoang từ năm 1996, đăng ký kê khai trong sổ mục kê ngày 14/2/1996 và sổ địa chính ngày 18/5/1996. Đến ngày 18/12/2002 ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 378323 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ 34, diện tích 1580m²; thửa đất số 77, tờ bản đồ 20, diện tích 2340m², 02 lô đất đều tọa lạc tại phường N, thị xã H, Đắk Lắk, mang tên hộ Phạm Xuân Q nhưng ông Phạm Ngọc T cũng không có ý kiến gì về việc ông Phạm Xuân Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Mặt khác, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/8/2002 (bút lục số 14 nộp kèm tập đơn khởi kiện) thể hiện bà Thân Thị Thanh N (vợ ông Phạm Ngọc T) là người được ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N ủy quyền làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Xuân Q. Do đó, việc ông Phạm Ngọc T cho rằng các thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông là không có căn cứ.

- Xét kháng cáo cho rằng kết luận giám định số 114/PC09 ngày 21/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk là không khách quan thì thấy: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Ngọc T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk trưng cầu giám định lại chữ ký, chữ viết “Phạm Xuân Q” và dấu lấn tay của bà “Nguyễn Thị N” trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Tại kết luận giám định lại số 1670/C09B ngày 26/5/2020 và kết luận giám định lại số 1670-1/C09B ngày 03/6/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an xác định chữ ký, chữ viết “Phạm Xuân Q” và dấu lấn tay “Nguyễn Thị N” trong các hợp đồng là do cùng một người ký, lấn tay. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của ông Phạm Ngọc T là không có căn cứ.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông Phạm Ngọc T cung cấp cho Tòa án sổ thuế nhà đất của thôn Tân H, xã N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1995 đến năm 2002. Tuy nhiên, theo nội dung được ghi trong sổ không thể hiện cụ thể số thửa đất nộp thuế. Ngoài ra, ông Phạm Ngọc T là chủ sử dụng của thửa đất khác tại thôn Tân H, xã N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, không thể xác định tiền thuế nộp nêu trên là nộp cho các thửa đất đang tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện và tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656920 do UBND thị xã H cấp ngày 04/7/2013 cho ông Phạm Mạnh H, bà Huỳnh Thị Ngọc H. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 656921 do UBND thị xã H cấp ngày 04/7/2013 cho bà Phạm Thị L. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 073001 do UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Việc UBND thị xã H cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là đúng pháp luật không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần đặt ra để giải quyết; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không đúng thẩm quyền nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm sửa lại không cần tuyên trong phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ các phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Phạm Ngọc T phải chịu án phí DSPT.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T về việc:

Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2144 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD, ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là ông Phạm Mạnh H và bà Huỳnh Thị Ngọc H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656207 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013); hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143 quyền số 02/2013-TP-SCC/HĐGD ngày 07/6/2013 của Phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 29 theo giấy CNQSDĐ số BO 656208 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Thanh L đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSDĐ số BO 656209 do UBND thị xã H cấp ngày 28/5/2013).

[3]. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Ngọc T phải chịu 2.500.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản được khấu trừ 6.000.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc T 3.500.000đ số tiền tạm ứng còn lại (đã chi trả xong).

- Đối với chi phí giám định: Ông Phạm Ngọc T phải chịu 5.740.000đ chi phí giám định. Được khấu trừ 7.000.000 đồng tiền tạm ứng. Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc T 1.260.000đ số tiền tạm ứng còn lại (đã chi trả xong). Ông Phạm Ngọc T phải chịu 1.350.000đ chi phí giám định lại tại cấp phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 6.000.000đ tiền tạm ứng. Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc T 4.650.000đ còn lại (đã chi trả xong).

[4]. Về án phí: Ông Phạm Ngọc T phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/000194 ngày 21/5/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, Đắk Lắk.

Ông Phạm Ngọc T phải chịu 300.000đ tiền án phí DSPT. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0004674 ngày 05/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Văn Công Dân