TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 30-9-2022
V/v"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Hưng;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Dũng; ông Nguyễn Văn Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Bách - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2020; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 13/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022 về "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: bà Phạm Thị H, địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H: Bà Trương Thị B; địa chỉ: Buôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Bị đơn:

Anh Nguyễn Văn Kh; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Chị Lê Thị Ngọc M ; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Anh T; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

2. Chị Võ Thị Th1; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Anh T: Bà Trương Thị B; địa chỉ: Buôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

3. Chị Nguyễn Thị Thu S; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thu S: Bà Trương Thị B; địa chỉ: Buôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

4. Nguyễn Thị S1; địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị S1: Bà Trương Thị B; địa chỉ: Buôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ: ông Ma Văn H; vắng mặt;

6. Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ: bà H W H Mok; vắng mặt;

7. Công chức Tư pháp Ủy ban nhân dân xã Đ: ông Nguyễn Võ Tr; vắng mặt;

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; Đại diện theo ủy quyền của Giám đốc chi nhánh: ông Nguyễn Ngọc Ch - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; vắng mặt;

9. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk; trụ sở tại 03 N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc L - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L; vắng mặt;

10. Chị H D Nơm; địa chỉ: Buôn M , xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

11. Bà H L BKrông; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

12. Chị H Ng Đắk Cắt; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

13. Bà H T Bkrông; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

14. Anh Y Ch Ja; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

15. Anh Y Th Hmok; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

16. Ông Võ Văn D, bà Tô Thị Y; địa chỉ: H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

17. Ông Huỳnh Văn Th; địa chỉ: H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

18. Ông Y Gr Bkrông (Ma Ph); địa chỉ B, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

19. Ông Y K Ayun; địa chỉ: Buôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; có mặt;

10. Ông Đỗ Xuân V; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

21. Chị Phạm Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

22. Bà Trần Thị Hồng M; địa chỉ: thôn Ng, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

Người làm chứng: ông Nguyễn Trung Th; địa chỉ: thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

NỘI DUNGVỤ ÁN:

Bà Trương Thị B là người đại diện của nguyên đơn Phạm Thị H trình bày:

Vợ chồng anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M đã lợi dụng lòng tin của cha, mẹ là ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H cho mượn tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng để chăn nuôi vịt, nên anh Kh, chị M đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 08/11/2018 đối với các thửa đất số 299, 84, 122,139, 138, 258, 328 tờ số 16, 05, 01, 09 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901880, 901881 ngày 27/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Lắk;

Để xác lập được hợp đồng tặng cho mang tên của các thành viên gia đình tặng cho cho bên nhận tặng cho là Nguyễn Văn Kh, Lê Thị Ngọc M , anh Kh, chị M đã nhờ bà Phạm Thị Hồng (công tác tại Chi cục Thi hành án huyện Lắk) tiến hành các thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho trái pháp luật tại Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng, sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoàn tất thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất.

Sau khi đã hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho trên, ngày 23/11/2018, anh Kh, chị M đã thế chấp tài sản trên và vay tiền tại chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Lắk là 420.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2019, anh Kh, chị M đã trả hết nợ và xóa thế chấp; gia đình yêu cầu anh Kh, chị M chuyển quyền sử dụng đất để trả lại cho gia đình bằng việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà H. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng không tiến hành chứng thực hợp đồng do toàn bộ các thửa đất trên bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lắk.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng ngày 08/11/2018.

Ngày 16/10/2020, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy bỏ hợp đồng tặng cho sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Chị Lê Thị Ngọc M trình bày:

Anh Kh, chị M là con trai, con dâu của ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H và chung sống cùng ông bà và làm nghề chăn nuôi vịt. Tại thời điểm tháng 11/2018, gia đình còn nợ chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện Lắk đến hạn, trong khi đó, do tuổi già, ông Th đau ốm liên miên, thường xuyên nhập viện, bà H phải đi chăm ông Th. Công việc gia đình do vợ chồng anh Kh, chị M đảm nhận, nên chị M đã phải đi vay "nóng" để trả nợ ngân hàng. Sau khi trả nợ ngân hàng xong, do ông Th, bà H đều lớn tuổi, lại đang nằm viện nên tiến hành những thủ tục cần thiết khác để vay lại số tiền vay của Ngân hàng để trả tiền vay "nóng" nên chị M đã nhờ chị Phạm

Thị Hồng (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk) đứng ra lo giấy tờ để vay tiền. Toàn bộ văn bản tặng cho quyền sử dụng đất, thủ tục chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng, đăng ký biến động sau tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp vay vốn ngân hàng đều do chị Hồng thực hiện nên chị M không biết, chị M chỉ biết là nhờ chị Hồng làm sao vay được tiền ngân hàng về trả nợ.

Anh Nguyễn Văn Kh trình bày: Việc lo giấy tờ để vay vốn Ngân hàng là do chị M thực hiện, anh chỉ nghĩ rằng vợ anh đi mượn giấy tờ về tài sản của cha mẹ đi thế chấp vay vốn ngân hàng nên khi chị M bảo anh ký giấy tờ nào thì anh ký giấy tờ đó, anh không biết gì về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cha mẹ anh và các anh chị của anh cho vợ chồng anh.

Anh Nguyễn Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị S1đều khẳng định các anh chị không biết gì về hợp đồng tặng cho đất của gia đình. Các anh chị đều không ký vào hợp đồng tặng cho đất. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho đất vô hiệu là để đảm bảo quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho các thành viên trong gia đình thì Tòa án giải quyết theo yêu cầu của bà H, các anh chị không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Tòa án, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng. Về nội dung:

Căn cứ Điều 115, 116, 124, 131 của Bộ Luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho gồm ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H, anh Phạm Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị S1với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M đã được Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng chứng thực ngày 08/11/2018 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về yêu cầu của nguyên đơn, ban đầu là hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị S1với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M nhưng sau đó thay đổi thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu thực chất đều là tranh chấp hợp đồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lắk theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc yêu cầu hủy đăng ký biến động từ tên chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Th sang tên của anh Nguyễn Văn Kh, Lê Thị Ngọc M, đây là thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai khi có biến động về chủ sử dụng đất, không phải là tranh chấp dân sự và cũng không phải là quyết định hành chính, hành vi hành chính và cũng không cần thiết phải hủy nội dung đăng ký biến động về chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901881 và số M 901880 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk thực hiện vào ngày 20/11/2018 vì việc đăng ký

biến động sẽ được thực hiện dựa trên kết quả giải quyết tranh chấp về đất đai do Tòa án đang giải quyết.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho gồm: ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị S1 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng vào ngày 08/11/2018; tuy nhiên việc chứng thực có những vi phạm như sau:

Về trình tự, thủ tục chứng thực: Theo công chức tư pháp, người ký chứng thực là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng thì khi chứng thực hợp đồng trên, các bên gồm bên tặng cho quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị Sa; bên nhận tặng cho quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M đã ký trước vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nghĩa là những người này không ký trước mặt người thực hiện chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm có 03 trang nhưng các trang của hợp đồng không được đánh số thứ tự từng trang và không có chữ ký của những người yêu cầu chứng thực, người thực hiện chứng thực là vi phạm khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Việc vi phạm trình tự, thủ tục như trên dẫn đến không bảo đảm được về năng lực, ý chí, sự tự nguyện của những người tham gia hợp đồng tặng cho nhất là bên tặng cho quyền sử dụng đất; không bảo đảm về mối liên hệ giữa nội dung lời chứng với nội dung của hợp đồng, dễ bị tráo đổi nên không đảm bảo về giá trị pháp lý của hợp đồng, giao dịch. Cũng chính vì việc không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục chứng thực mà đã dẫn đến sự giả mạo chữ ký của 03/05 thành viên yêu cầu chứng thực gồm anh T, chị S, chị S1 theo kết quả giám định chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo kết luận số 152/KLGĐ-PC09 ngày 21/9/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk.

Về nội dung của hợp đồng: đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm 07 thửa đất, việc tặng cho đối với các tài sản cũng không đảm bảo thực hiện, bởi lẽ:

Đối với thửa đất số 299 tờ bản đồ số 16 có mục đích là đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M901881 do Ủy ban nhân dân huyện ký cấp ngày 27/11/1997; trên đất có 02 căn nhà là nơi ở của vợ chồng ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H và vợ chồng người con trai thứ là anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M ở chung căn nhà thứ nhất; vợ chồng người con trai trưởng của ông Th bà H là anh Nguyễn Anh T, chị Nguyễn Thị Th1 ở căn nhà thứ 2, hai căn nhà đã có sự tồn tại từ lâu nay, được ngăn cách bởi tường xây gạch và trước khi có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đang tranh chấp nhưng không được đề cập trong hợp đồng và được tặng cho cho anh Kh, chị M còn anh T, chị Th1 và tài sản của anh T, chị Th1 đều không được đề cập trong hợp đồng nên nếu không có sự tự nguyện thực hiện theo hợp đồng tặng cho của các thành viên trong gia đình thì hợp đồng tặng cho này cũng sẽ không đủ cơ sở pháp lý để thực hiện hợp đồng.

Đối với các thửa đất số 84, 122 tờ bản đồ số 05; thửa đất số 138, 139 tờ bản đồ số 01 và thửa số 258, 328 tờ số 09 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901880 do Ủy ban nhân dân huyện Lắk ký cấp ngày 27/11/1997; ban đầu những thành viên gia đình ông Th không xác định được vị trí của các thửa đất nên Tòa án rất khó khăn trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Qua lời khai những người đã nhận chuyển nhượng đất thực tế của hộ gia đình ông Th, Tòa án mới xác định được vị trí của những thửa đất có trong hợp đồng tặng cho, trên cơ sở đó tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định được các thửa đất có trong Giấy chứng nhận M 901880 mà gia đình ông Th tặng cho cho vợ chồng anh Kh, chị M là của những người khác sử dụng từ trước khi có Luật đất đai 1993, hộ gia đình ông Th chưa bao giờ sử dụng những thửa đất này, cụ thể:

Thửa số 84, 122 tờ số 05 là của hộ gia đình ông Y Kiêm Ayun (buôn Lê, Liên Sơn) khai hoang, sử dụng từ 1984 đến nay; quá trình sử dụng hộ gia đình ông Y Kiêm đã tách thành nhiều thửa theo đo đạc bản đồ mới thì thửa 84 tách thành thửa 122, 235, 236; thửa 122 tách thành thửa 237, 247 tờ bản đồ số 26 xã Đắk Liêng;

Các thửa 258, 328 tờ số 09 là của hộ ông Võ Phụng sau đó giao lại cho vợ chồng con trai là ông Võ Văn Dân, bà Tô Thị Yến sử dụng; quá trình sử dụng hộ ông Dân đã dồn lại thành thửa số 327 tờ bản đồ số 30 (bản đồ mới).

Thửa số 138 tờ bản đồ số 01 nay thuộc một phần của các thửa số 44, 59, 67 tờ bản đồ số 20 (bản đồ mới); trong đó:

Thửa số 44 là của hộ gia đình anh Y Chi Ja khai hoang, sử dụng từ những năm 1980 đến nay.

Thửa số 59 là của hộ gia đình anh Y Thuyên Hmok khai hoang, sử dụng từ 1980 đến nay.

Thửa số 67 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (năm 1997) là của ông Ngô Văn Hiệp, năm 2000 chuyển lại cho ông Bùi văn Công, năm 2016 chuyển nhượng cho ông Y Grôn Bkrông (Ma Phong, Buôn Mạ, xã Bông Krang);

Thửa số 139 tờ số 01 cũ nay là thửa số 69 tờ số 20 (bản đồ mới) của hộ ông Ngô Văn Hiệp, năm 2000 chuyển lại cho ông Bùi văn Công, năm 2016 chuyển nhượng cho ông Y Grôn Bkrông (Ma Phong, Buôn Mạ, xã Bông Krang); hiện nay đang cho hộ ông Võ Văn Dân, bà Tô Thị Yến thuê trồng kHi.

Còn các thửa đất hộ gia đình ông Th chuyển nhượng cho hộ chị H Diệp Nơm, bà H Len BKrông, chị H Nga Đắk Cắt, bà H Tâm Bkrông, ông Huỳnh Văn Thành lại không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tặng cho cho anh Kha, chị M.

Từ việc xem xét, thẩm định trên, Tòa án xác định quyền sử dụng đất ở các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M 901880 được tặng cho cho vợ chồng anh Kh, chị M là không có trên thực địa; còn các thửa đất có trên thực địa thì hộ gia đình ông Th đã chuyển nhượng cho người khác từ trước khi xác lập hợp đồng tặng cho và cũng không nằm trong hợp đồng tặng cho. Hơn nữa, nếu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là công nhận quyền định đoạt tài sản của những

chủ sử dụng thực tế, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất của các hộ dân đang sử dụng đất thực tế.

[3] Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh được các tình tiết có ý nghĩa như sau:

Trung tâm y tế huyện Lắk có công văn số 445/GXN-TTYT ngày 28/8/2020: nhập viện đợt 1: từ 30/10/2018 – 23/11/2018; đợt 2: từ 26/11/2018 – 25/12/18 cấp cứu phổi tắc nghẽn mạn tính, còn mệt nhưng xin xuất viện; như vậy tại thời điểm chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 ông Th đang cấp cứu tại Trung tâm y tế huyện Lắk.

Theo Công văn số 10/TB-NoLak ngày 23/10/2020 ngày 23/11/2018 anh Kh, chị M có thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901880, 901881 để vay tiền nên việc tặng cho quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại Chi nhánh ngân hàng nông nghiệp huyện Lắk như các bên đương sự trình bày là có thực.

Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng đã ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901880, 901881 vào ngày 08/11/2018 nhưng đến ngày 28/12/2018 lại tiếp tục ký chứng thực vào bản Di chúc ngày 28/12/2018 với nội dung là anh T được hưởng một nửa lô đất 8m sau không đủ 8 m; anh Kh được hưởng ngôi nhà, 8m đất; chị S được hưởng 01 sào đất ruộng ở Buôn MLiêng, chị S1 được hưởng 01 sào đất ruộng ở buôn Mliêng; người làm chứng trong di chúc là ông Nguyễn Trung Thành.

Qua ủy thác xác minh, thu thập chứng cứ, ngày 30/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Đạ Hi lấy lời khai ông Thành như sau: Ông Nguyễn Trung Thành là em trai ông Th, ông Thành có ký làm chứng vào di chúc do con dâu ông Th là chị M lập sẵn mang đến bệnh viện, do ông Th bệnh yếu, có nhờ con dâu lập, chị M có đọc di chúc cho ông Th nghe tại bệnh viện, có mặt bà H, anh T, vợ T là chị Th1, anh Kh. Theo ông Thành thì lúc đó ông Th còn đủ minh mẫn, không bị ép buộc; lúc các bên ký vào di chúc là ký tại bệnh viện; trước khi lập di chúc ông Thành còn nghe ông Th nói là nhà lớn để cho con thứ (anh Kh) về sau làm từ đường, chỉ được ở, không được bán, nhà nhỏ để lại cho con trưởng (anh T).

Như vậy mặc dù việc định đoạt tài sản của ông Th trong bản di chúc khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật là không hợp pháp. Tuy nhiên, lời chứng của ông Thành, nội dung di chúc là phù hợp với thực tế về tài sản của hộ ông Th hơn so với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ rằng các bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không tồn tại trong ý chí của ông Th và hợp đồng này chỉ là hợp đồng giả tạo để nhằm mục đích anh Kh, chị M thế chấp vay vốn Ngân hàng.

[4] Về vấn đề giám định chữ ký của ông Th trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Th chết ngày 30/01/2019; chữ ký của ông Th tại thời điểm ký vào hợp đồng tặng cho là đang trong tình trạng sức khỏe suy yếu, nét chữ không được bình thường, nguyên đơn cho rằng nếu ông Th có ký thì cũng không đủ tỉnh táo, minh mẫn; hơn nữa gia đình ông Th không thể cung cấp được chữ ký, chữ viết khi ông Th còn có sức khỏe, để có thể để lại chữ ký, chữ viết nên không thể thu thập

làm tài liệu so sánh khi giám định. Duy nhất chỉ còn chữ ký, chữ viết thể hiện trên hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất năm 1997, đến thời điểm năm 2020 là hơn 20 năm và qua xem xét thì thấy rằng hai chữ ký hoàn toàn khác nhau, không đồng dạng nên việc thu thập chữ ký, chữ viết để giám định là không thể thực hiện được.

[5] Về vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí (nhầm số thửa): Tòa án đã kết hợp lời khai của những người được hộ ông Th chuyển nhượng đất thực tế, lời khai của những người đang sử dụng đất mang số thửa có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Th, xem xét, thẩm định tại chỗ và có tham khảo công chức địa chính xã tại các buổi làm việc và xác định được những thửa đất mà hộ ông Th có giấy chứng nhận và là đối tượng của hợp đồng tặng cho là không có thực, nguyên nhân do quá trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, theo đợt vào năm 1997 đã có sự đăng ký nhầm số thửa. Chỉ việc các thửa đất trong hợp đồng tặng cho không có thực là đủ cơ sở xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng. Chính việc cấp nhầm số thửa nên thực tế các thửa đã có trong Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Th không được cấp cho những chủ sử dụng đích thực. Trong vụ án này tòa án không giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nên không nhất thiết phải hỏi ý kiến cơ quan quản lý để xác định đúng chủ sử dụng đất. Về vấn đề này, chủ sử dụng đất có quyền kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lắk thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai và hướng dẫn tại điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

[6] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết của bà H, anh T, chị S, chị S1; bà Phạm Thị H đã phải thanh toán thông qua người đại diện theo ủy quyền của bà H là 5.040.000 đồng; theo kết luận giám định thì chữ ký của bà H là đúng, chữ ký của anh T, chị S, chị S1 là không đúng; do đó bà H phải chịu một phần chi phí giám định theo tỷ lệ ¼ yêu cầu là 1.260.000 đồng; bị đơn anh Kh, chị M phải chịu ¾ yêu cầu là 3.780.000 đồng; số tiền này anh Kh, chị M phải hoàn trả lại cho bà H.

[7] Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 161, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 115, 116, 124, 131 của Bộ Luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho gồm ông Nguyễn Th, bà Phạm Thị H, anh Phạm Anh T, chị Nguyễn Thị Thu S, chị Nguyễn Thị S1 với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M đã được Ủy ban nhân dân xã Đắk Liêng chứng thực ngày 08/11/2018 là vô hiệu.

Nội dung đăng ký biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk xác nhận ngày 20/11/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 901880, M 901881 do Uỷ ban nhân dân huyện Lắk ký cấp ngày 27/11/1987 cho hộ ông: Nguyễn Th không còn giá trị.

Bà Phạm Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu M 901880, M 901881 do Uỷ ban nhân dân huyện Lắk ký cấp ngày 27/11/1987 cho hộ ông: Nguyễn Th.

2. Về chi phí giám định là 5.040.000 đồng; bà Phạm Thị H phải chịu 1.260.000 đồng; anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M liên đới chịu 3.780.000 đồng; bà H được nhận lại 3.780.000 đồng từ chi phí giám định mà anh Kh, chị M nộp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn Kh, chị Lê Thị Ngọc M liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0013688 ngày 13/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 30/09/2022; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND H. Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk.
- Chi cục THA DS H. Lắk;
- TAND tỉnh (P. GĐKT);
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Hưng