

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 19/2018/DS-ST

Ngày: 10/9/2018

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy chính lý biên động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hoài Trung
Ông Phạm Văn Phụng

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh QN.

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

Ngày 10 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy chính lý biên động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 567/2018/QĐXXST-DS ngày 15/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 589/2018/QĐST-DS ngày 30/8/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T1 - sinh năm 1955 và bà Đoàn Thị D - sinh năm 1958; cư trú tại xóm LĐ, thôn Đ, xã TS, huyện S, tỉnh QN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc T1: Ông Thiệu Quang V – Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh QN.

Địa chỉ: Lô số 3 đường 30 tháng 4 thuộc tổ 11, phường N, thành phố QN, tỉnh QN.

- *Bị đơn:* Ông Trần N1 - sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị Phương N2 - sinh năm 1949; cư trú tại đội 3, thôn HL, xã TH, huyện S, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Phạm Quốc H1 - sinh năm 1983; cư trú tại xóm 3, thôn Lâm Lộc N, xã TH, huyện S, tỉnh QN.

2. Ông Huỳnh Ngọc A - sinh năm 1975; địa chỉ làm việc: Số 301 đường X, thành phố QN, tỉnh QN.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN.

Địa chỉ: Số 163 đường V, thành phố QN, tỉnh QN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh H2 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà V – Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh QN - Chi nhánh huyện S.

(Được ủy quyền theo Quyết định số 120/QĐ-STNMT ngày 05/02/2018).

2. Ủy ban nhân dân xã TH, huyện S, tỉnh QN;

Địa chỉ: Xã TH, huyện S, tỉnh QN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồng L1 – Chủ tịch.

- Người làm chứng:

1/ Bà Nguyễn Thị Phương L2 - sinh năm 1960

2/ Ông Nguyễn Mạnh Q - sinh năm 1972

3/ Ông Trần Anh T2 - sinh năm 1976

Cùng cư trú tại thôn P, xã TS, huyện S, tỉnh QN.

4/ Ông Phạm Quốc T3 và bà Nguyễn Thị L4; cư trú tại số nhà 365 đường G, thành phố QN, tỉnh QN.

5/ Bà Nguyễn Thị Phương L3 - sinh năm 1956; cư trú tại thôn Lâm Lộc N1, xã TH, huyện S, tỉnh QN.

(Ông T1, ông H1, ông A, Luật sư V có mặt tại phiên tòa. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN, UBND xã TH, huyện S, tỉnh QN; các ông bà L2, Q, T2, T3, L4, L3 có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà D vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2017, bổ sung đề ngày 08/01/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đoàn Thị D cùng trình bày:*

Năm 2004, ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị Phương N2 gửi tiền về nhờ ông, bà đấu giá mua 03 thửa đất số 1825, 1826, 1827 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1825, 1826, 1827). Sau khi mua đấu giá 03 thửa

đất nêu trên thì ông, bà đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên.

Năm 2007, bà N2 về Việt Nam xây dựng nhà trên 03 thửa đất 1825, 1826, 1827. Ngày 14/5/2015, ông bà đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông N1, bà N2 theo quy định của pháp luật. Riêng thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1824), ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quốc T3 với giá 75.000.000đ vào ngày 17/10/2007 đến ngày 25/10/2007, ông bà được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1824.

Sau khi ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1824 thì bà N2 nói đưa bà giữ giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nhà bà có tủ sắt bảo đảm còn nhà ông, bà lụp xụp, cửa nẻo không cẩn thận, không bảo đảm. Vì tin tưởng nên ông, bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 cất hộ.

Cuối năm 2015, ông bà yêu cầu ông N1, bà N2 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1824 cho ông, bà nhưng ông N1, bà N2 không trả. Ngày 10/10/2017 (âm lịch) ông có làm đơn gửi UBND xã TH yêu cầu giải quyết buộc ông N1, bà N2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1824 cho ông, bà. Ngày 20/11/2017, UBND xã TH tổ chức hòa giải, tại buổi hòa giải ông, bà mới biết ngày 17/9/2015, ông bà đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1824 cho ông N1, bà N2 được UBND xã TH chứng thực. Ngày 13/10/2015, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh QN - Chi nhánh huyện S đã chỉnh lý biến động tại trang 4 cho ông N1, bà N2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông, bà vào ngày 25/10/2007.

Thửa 1824 có giới cận: Phía Bắc giáp nương nước, phía Nam giáp Tỉnh lộ 24B, phía Tây giáp đất của ông Hoàng, phía Đông giáp thửa 1825 của bà N2, ông N1. Ông N1 và bà N2 bịa đặt, giả mạo giấy tờ làm thủ tục tặng cho thửa 1824 cho ông N1, bà N2 là việc làm trái pháp luật.

Trên thửa 1824 có 04 cây xoài, tường rào cổng ngõ về phía Bắc, phía Nam và phía Tây do ông N1, bà N2 trồng và xây, còn lại một số cây lâu năm khác như: Mãng cầu xiêm, chanh, bơ, mít . . . do ông, bà trồng.

Theo đơn khởi kiện, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông N1, bà N2 đối với thửa 1824, được UBND xã TH chứng thực ngày 17/9/2015 vô hiệu; Yêu cầu ông N1, bà N2 chặt 04 cây xoài, đập phá tường rào, cổng ngõ xung quanh thửa 1824 để trả lại thửa 1824 cho ông, bà; Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động tại trang 4 cho ông N1, bà N2 ngày 13/10/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông, bà vào ngày 25/10/2007 và yêu cầu ông N1, bà N2 hoàn trả giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông, bà đối với thửa 1824.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà đồng ý ai được quyền sử dụng thửa 1824 thì người đó được quyền sở hữu, sử dụng cây lâu năm gắn liền với thửa 1824, không phải hoàn trả giá trị.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc T1 vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện.

** Tại Đơn trình bày đề ngày 06/02/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần N1, bà Nguyễn Thị Phương N2 do ông Phạm Quốc H1 và ông Huỳnh Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng trình bày:*

Tháng 6/1995, ông N1 và bà N2 được Nhà nước cho đi định cư tại Hoa Kỳ. Năm 2004, ông N1 và bà N2 có nhờ em ruột của bà N2 là ông Nguyễn Ngọc T1 đứng tên mua giúp 03 thửa đất số 1825, 1826, 1827 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1825, 1826, 1827). Năm 2007, ông N1 và bà N2 xây nhà trên thửa 1825, 1826, 1827 thì biết thông tin ông Phạm Quốc T3 có ý định chuyển nhượng thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1824), gần thửa đất ông N1, bà N2 làm nhà nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc T1 đứng tên mua giúp thửa 1824 với giá 105.000.000đ nhưng hợp đồng ghi 75.000.000đ là để giảm thuế. Bà N2 là người trực tiếp giao tiền cho ông T3.

Do ông N1 và bà N2 không có con và cũng không có người thân ở Hoa Kỳ nên ông N1, bà N2 quyết định về Việt Nam sinh sống. Với ý định sẽ tặng ông T1 thửa 1824 nên ngày 14/5/2015, ông N1 và bà N2 chỉ yêu cầu ông T1, bà D làm thủ tục tặng cho 03 thửa 1825, 1826, 1827 cho ông N1, bà N2 và đã đăng ký biến động sang tên cho ông N1, bà N2. Sau đó, ông T1 gây chuyện với ông N1 và bà N2, không cần ông N1 và bà N2 cho thửa 1824 nên ông T1 yêu cầu ông N1, bà N2 làm thủ tục tặng cho thửa 1824 từ ông T1, bà D cho ông N1, bà N2. Do ông T1 cương quyết chấm dứt tình nghĩa chị em nên ông N1, bà N2 đã cùng ông T1, bà D đến UBND xã TH để làm thủ tục tặng cho thửa 1824 vào ngày 17/9/2015 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh QN – Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động cho ông N1, bà N2 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D vào ngày 25/10/2007.

Năm 2010, ông N1 và bà N2 tiến hành xây tường rào, cổng ngõ cạnh phía Bắc, phía Nam và phía Tây của thửa 1824, trồng cây lâu năm. Về giới cận của thửa 1824, ông N1 và bà N2 thống nhất như ông T1, bà D trình bày.

Ông N1, bà N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D thì ông T1, bà

D được sử dụng vật kiến trúc, cây lâu năm gắn liền với thửa 1824, ông N1 và bà N2 không yêu cầu hoàn trả giá trị.

** Tại biên bản làm việc ngày 23/5/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ông Hà V là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN trình bày:*

Ngày 17/9/2015, bà Nguyễn Thị Phương N2 và ông Trần N1 có nộp đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 1824, tờ bản đồ số 18, xã TH tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh QN - Chi nhánh huyện S (viết tắt là Văn phòng). Ngày 01/10/2015, Văn phòng xác nhận hồ sơ đủ điều kiện chỉnh lý biến động. Sau khi ông N1, bà N2 thực hiện các thủ tục về việc đóng thuế và nộp lệ phí trước bạ đối với việc chỉnh lý biến động. Ngày 13/10/2015, Văn phòng chỉnh lý biến động cho ông N1, bà N2 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D vào ngày 25/10/2007 đối với thửa 1824 nêu trên.

Việc chỉnh lý biến động nêu trên được Văn phòng thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên việc ông T1, bà D yêu cầu Tòa án hủy chỉnh lý biến động tại trang 4 cho ông N1, bà N2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D vào ngày 25/10/2007 đối với thửa 1824 nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo biên bản làm việc ngày 09/5/2018, ông Trần Hồng L1 là người đại diện theo pháp luật của UBND xã TH trình bày:*

Ngày 17/9/2015, ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đoàn Thị D cùng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị Phương N2 đến UBND xã TH để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18 tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1824).

Ông chứng kiến việc các bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 1824.

Việc UBND xã TH chứng thực hợp đồng tặng cho thửa 1824 giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 là tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Việc UBND xã TH không yêu cầu các bên ký từng trang của hợp đồng tặng cho thửa 1824 vì pháp luật không quy định nên UBND xã TH không yêu cầu và khi ký kết xong, UBND xã TH có đóng dấu giáp lai toàn bộ hợp đồng.

Ông T1, bà D cho rằng không ký vào hợp đồng tặng cho thửa 1824 và việc ông N1, bà N2 trình bày hợp đồng tặng cho thửa 1824 được ký vào tháng 3 nhưng sau một thời gian mới đem đến chứng thực tại UBND xã TH mà không có ông T1, bà D thì UBND xã TH xác nhận là không đúng.

Nay, ông T1 và bà D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 đối với thửa 1824, được UBND xã

TH chứng thực ngày 17/9/2015 vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc T1 phát biểu ý kiến tranh luận:* Ngày 25/10/2007, UBND huyện S, tỉnh QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà D đối với thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1824) nhưng không biết vì lý do gì mà UBND xã TH lại chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 đối với thửa 1824 vào ngày 17/9/2015. Đến ngày 13/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN đã chỉnh lý biên động trang 4 cho ông N1, bà N2.

Theo quy định tại khoản 2, 8 Điều 40, khoản 1, 2 Điều 48 Luật công chứng thì hợp đồng có nhiều trang thì phải ký từng trang nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên không được các bên ký giáp lai từng trang, không có điểm chỉ của các bên là vi phạm pháp luật.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T3, bà Nguyễn Thị L4 với ông T1, bà D thể hiện giá chuyển nhượng là 75.000.000đ nhưng ông N1, bà N2 cho rằng giá chuyển nhượng là 105.000.000đ là thiếu trung thực, không chính xác.

Tại phiên tòa, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN, UBND xã TH không có mặt là thiếu trách nhiệm. Ông T3, bà L4 xác nhận có nhận của chị gái ông T1 số tiền 105.000.000đ nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 75.000.000đ là vô lý. Xác nhận của 04 người làm chứng là các ông, bà Nguyễn Thị Phương L3, Nguyễn Thị Phương L2, Nguyễn Mạnh Q, Trần Anh T2 cho rằng thấy bà N2 đưa tiền cho người chuyển nhượng đất nhưng vị trí họ đứng là ở trên gác là hoàn toàn không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 đối với thửa 1824, được UBND xã TH chứng thực ngày 17/9/2015 vô hiệu; Yêu cầu ông N1, bà N2 trả lại thửa 1824 cho ông T1, bà D. Hủy chỉnh lý biên động tại trang 4 cho ông N1, bà N2 ngày 13/10/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D vào ngày 25/10/2007 và yêu cầu ông N1, bà N2 hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824 vào ngày 25/10/2007.

** 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 thực hiện đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 48, 51, 203, 208, 210 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015*

về thẩm quyền thụ lý, về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, về việc thực hiện thủ tục tổng đạt các Thông báo, Quyết định, thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người làm chứng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác 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] Về thủ tục thụ lý đơn khởi kiện: Ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi nhận được đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D. Xét thấy đơn khởi kiện không có đủ các nội D quy định tại khoản 4 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên ngày 29/12/2017, Tòa án có Thông báo số 218/TB-TA về việc yêu cầu người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Ngày 08/01/2018, Tòa án nhận được đơn khởi kiện bổ sung. Do ông T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên ngày 11/01/2018, Tòa án có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 261/TB-TA gửi cho bà D. Ngày 17/01/2018, bà D nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Ngày 19/01/2018, Tòa án thụ lý vụ án là đúng theo quy định tại Điều 191, 193 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Ông T1, bà D yêu cầu ông Trần N1, bà Nguyễn Thị Phương N2 phải chặt đốn 04 cây xoài, tháo dỡ tường rào trên đất để trả lại thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² tại xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là thửa 1824) cho ông T1 bà D; Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông T1, bà D với bên nhận tặng cho là ông N1, bà N2 đối với thửa 1824 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã TH, huyện S, tỉnh QN chứng thực ngày 17/9/2015 là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án hủy việc chỉnh lý biến động tại

trang 4 ngày 13/10/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 007779 do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824 vào ngày 25/10/2007; Yêu cầu ông N1, bà N2 trả cho ông T1, bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824 vào ngày 25/10/2007. Ngày 19/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh QN thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật tranh chấp: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Ông Hà V là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QN; ông Trần Hồng L1 – Chủ tịch UBND xã TH, huyện S, tỉnh QN; người làm chứng là các ông, bà Nguyễn Thị Phương L2, Nguyễn Thị Phương L3, Nguyễn Mạnh Q, Trần Anh T2, Phạm Quốc T3, Nguyễn Thị L4 đều có đơn và yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên. Bà Đoàn Thị D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Đáng lẽ ra, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của bà D. Tuy nhiên, bà D và ông T1 đều là nguyên đơn, có cùng yêu cầu nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của bà D mà tiến hành xét xử vắng mặt bà D.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận thửa 1824 là của ông Phạm Quốc T3 và bà Nguyễn Thị L4. Năm 2007, ông T3, bà L4 cùng các con đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1824 cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D được UBND xã TH, huyện S, tỉnh QN (viết tắt là UBND xã TH) chứng thực vào ngày 04/10/2007. Ngày 25/10/2007, UBND huyện S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà D đối với thửa 1824.

Theo ông N1, bà N2 thì ông, bà nhờ ông T1, bà D đứng tên mua giúp thửa 1824, bà N2 là người trả tiền cho bà L4 với giá 105.000.000đ nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 75.000.000đ là để giảm thuế.

Ông T1, bà D thì cho rằng ông, bà là người mua thửa 1824 và là người trả tiền cho bà L4 với giá 75.000.000đ được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Vì tin tưởng bà N2, ông N1 nên ông, bà gởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1824 cho ông N1, bà N2 giữ. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất và do ông N1,

bà N2 nói trẻ nhỏ trong xóm thường hay đá bóng gần thửa 1824 sợ bể cửa kính và trâu bò phá nên đặt vấn đề với ông, bà là để cho ông N1, bà N2 xây tường rào, cổng ngõ, khi nào ông, bà có N2 cầu thì ông N1, bà N2 sẽ tháo dỡ tường rào, cổng ngõ trả lại đất cho ông, bà nên ông, bà đồng ý để cho ông N1, bà N2 xây tường rào, cổng ngõ. Khi ông, bà có nhu cầu xây nhà cho con nên yêu cầu ông N1, bà N2 trả lại thửa 1824 cho ông, bà thì ông N1, bà N2 không trả. Khi ông khiếu nại đến UBND xã TH thì ông, bà mới biết thửa 1824 đã được chuyển quyền sử dụng cho ông N1, bà N2 nên ông, bà mới khởi kiện ông N1, bà N2 tại Tòa án nhân dân tỉnh QN.

[2.2] Xét yêu cầu của ông T1, bà D về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông T1, bà D với bên được tặng cho là ông N1, bà N2 đối với thửa 1824 được UBND xã TH chứng thực ngày 17/9/2015 (viết tắt là hợp đồng tặng cho thửa 1824) là vô hiệu, với lý do chữ ký và chữ: Nguyễn Ngọc T1, Đoàn Thị D dưới hàng chữ: Bên A tại trang 3 trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824 không phải là chữ ký, chữ viết của ông, bà. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo ông T1, bà D thì ông, bà mua chỉ đứng tên mua giúp ông N1, bà N2 03 thửa đất 1825, 1826 và 1827 cùng tờ bản đồ số 18 đều tại xã TH (viết tắt là thửa 1825, 1826, 1827) vào năm 2004 đến ngày 14/5/2015 ông, bà đã chuyển trả lại cho ông N1, bà N2 bằng hình thức giữa hai bên làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 1825, 1826, 1827 còn thửa 1824 thì ông, bà mua của ông T3, bà L4. Ông, bà là người trực tiếp giao tiền cho bà L4.

Ông N1, bà N2 thì cho rằng do ông, bà định cư tại Hoa Kỳ nên có nhờ em ruột của bà N2 là ông Nguyễn Ngọc T1 và vợ là bà Đoàn Thị D đứng tên mua giúp 04 thửa đất 1824, 1825, 1826, 1827. Do có ý định sẽ tặng ông T1, bà D thửa 1824 nên ngày 14/5/2015 ông, bà chỉ yêu cầu ông T1, bà D làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với 03 thửa 1825, 1826, 1827. Sau đó, giữa hai bên có sự mâu thuẫn gay gắt, ông T1 không đồng ý nhận thửa 1824 mà ông, bà có ý định tặng cho ông T1 và ông T1 yêu cầu làm thủ tục tặng cho thửa 1824 lại cho ông, bà nên giữa 02 bên mới làm thủ tục tặng cho thửa 1824 vào ngày 17/9/2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được 02 Hợp đồng tặng cho thửa 1824 (bản gốc) tại UBND xã TH và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh QN - Chi nhánh huyện S. Tòa án đã tiến hành làm việc với các bên đương sự. Tuy nhiên, ông T1 và bà D luôn khẳng định ông, bà không ký vào hợp đồng tặng cho thửa 1824. Lúc đầu ông T1, bà D yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông, bà trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824, nhưng sau đó ông T1 và bà D thay đổi yêu cầu, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824 có phải là của ông, bà hay không mặc dù ông, bà không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ chứng minh chữ viết, chữ ký tại trang 3 trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824 không phải của ông, bà mà yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định mẫu dấu đóng giáp lai của UBND xã TH trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824. Ông N1, bà N2 khẳng định chữ ký, chữ viết Nguyễn Ngọc T1, Đoàn Thị D tại trang 3 trong Hợp đồng tặng cho thửa 1824 là của ông T1, bà D và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

Xét về hình thức của Hợp đồng tặng cho thửa 1824 thì thấy rằng: Ông T1, bà D, ông N1, bà N2 và người thực hiện việc chứng thực không ký từng trang của Hợp đồng tặng cho thửa 1824 (nhưng hợp đồng có đánh số thứ tự, có đóng dấu giáp lai) và việc đại diện UBND xã TH không yêu cầu các bên ký giáp lai vào từng trang của hợp đồng vì cho rằng pháp luật không quy định là không đúng với quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch: *Đối với hợp đồng, giao dịch có từ 02 (hai) trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực; số lượng trang và lời chứng được ghi tại trang cuối của hợp đồng, giao dịch. Trường hợp hợp đồng, giao dịch có từ 02 (hai) tờ trở lên thì phải đóng dấu giáp lai.*

Tuy nhiên, tại 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 đối với các thửa đất số 1825, 1826, 1827 cùng tờ bản đồ số 18 đều tại xã TH và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà L4 cùng các con với ông T1, bà D đối với thửa 1824 thì ông T1, bà D đều thừa nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Ngọc T1, Đoàn Thị D tại trang 3 trong 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 1825, 1826, 1827 và tại trang 4 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1824 đều là của ông, bà mặc dù cả 04 hợp đồng nêu trên, các bên đều không ký từng trang là phù hợp với trình bày của ông Trần Hồng L1 – Chủ tịch UBND xã TH tại biên bản làm việc ngày 09/5/2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh QN cho rằng do đại diện UBND xã TH không yêu cầu các bên tham gia giao dịch ký vào từng trang của hợp đồng.

Mặt khác, tại Kết luận giám định số 322/KLGĐ-PC54 ngày 16/4/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh QN đã kết luận: Hình dấu đóng giáp lai có nội D: U.B.N.D XÃ TH H. S trên 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/9/2015 (ký hiệu A1, A2) với hình dấu của UBND xã TH, huyện S, tỉnh QN trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2, M3) **là do cùng một con dấu đóng ra**; Chữ ký, chữ viết “Nguyễn Ngọc T1”, “Đoàn Thị D” dưới cột mục : “Bên A” trên 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/9/2015 (ký hiệu A1, A2) với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D trên 03 tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2, M3) **là do cùng một người ký, viết ra.**

Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 18/7/2018, ông Phạm Quốc T3 và bà Nguyễn Thị L4 cùng trình bày: *Khi đặt vấn đề nhận chuyển nhượng thửa 1824, ông T1 có nói với ông, bà là ông T1 không có tiền nhận chuyển nhượng thửa 1824 mà tiền là của chị gái của ông T1 ở Mỹ gửi về.... người giao tiền là người phụ nữ mà ông T1 giới thiệu là chị gái của ông. . .*

Một số người làm chứng như các ông, bà Nguyễn Mạnh Q, Nguyễn Thị Phương L2, Nguyễn Thị Phương L3, Trần Anh T2 cũng xác định bà N2 là người giao tiền nhận chuyển nhượng thửa 1824 cho bà L4.

Thực tế, từ khi nhận chuyển nhượng thửa 1824 từ ông T3, bà L4 cùng các con vào năm 2007 thì ông T1, bà D không sử dụng thửa 1824 mà ông N1, bà N2 là người sử dụng. Quá trình sử dụng thửa 1824, ông N1 và bà N2 xây tường rào, cổng ngõ, trồng cây lâu năm, ông T1 và bà D cũng không khiếu nại, tranh chấp. Ông T1, bà D cho rằng do ông, bà chưa có nhu cầu sử dụng nên mới đồng ý cho ông N1, bà N2 xây tường rào, cổng ngõ để trẻ nhỏ đá bóng không bị bể cửa kính, trâu bò phá cây trong vườn là không có cơ sở đáng tin cậy, bởi lẽ: Các đương sự đều thừa nhận, khi ông N1 và bà N2 xây nhà trên 03 thửa 1825, 1826, 1827 thì ông N1, bà N2 đã xây tường rào xung quanh 04 phía còn thửa 1824, ông N1 và bà N2 chỉ xây tường rào, cổng ngõ về phía Bắc, phía Tây, phía Nam còn phía Đông của thửa 1824 không xây tường rào do đã có sẵn tường rào phía Tây của thửa 1825 (liền kề thửa 1824), trong khi đó tường rào phía Tây của thửa 1825 có cấu trúc: Móng xây đá, tường xây gạch cao 0,45m, trụ bê tông và rào lưới B40 cao 1,4m nên việc ông T1, bà D cho rằng ông, bà đồng ý cho ông N1, bà N2 xây tường rào trên thửa 1824 để tránh trẻ nhỏ đá bóng bể cửa kính nhằm bảo vệ tài sản trên các thửa 1825, 1826, 1827 là hoàn toàn không phù hợp. Do đó, việc ông N1 và bà N2 cho rằng ông T1, bà D chỉ là người đứng tên mua giúp thửa 1824 cho ông, bà là có cơ sở, được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định giữa ông T1, bà D với ông N1, bà N2 có lập Hợp đồng tặng cho thửa 1824, được UBND xã TH chứng thực ngày 17/9/2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà N2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho thửa 1824 là vô hiệu.

[2.3] Do không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà D về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho thửa 1824 là vô hiệu nên cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà D về việc yêu cầu ông N1, bà N2 phải chặt đốn 04 cây xoài, tháo dỡ tường rào trên đất để trả lại thửa 1824 cho ông T1, bà D; Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy việc chỉnh lý biên động tại trang 4 ngày 13/10/2015 cho ông N1, bà N2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07779 do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824 vào ngày 25/10/2007 và cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà D yêu cầu ông N1, bà N2

trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824 vào ngày 25/10/2007 cho ông T1, bà D.

[2.4] Theo đo đạc thực tế thì thửa 1824 có diện tích 139,2m² chênh lệch tăng 1,7m² so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1799/UBND-NC ngày 26/7/2018 của UBND huyện S đã xác định là do sai số trong quá trình đo đạc, thực tế ranh giới, mốc giới sử dụng đất ổn định, không thay đổi, không lấn chiếm với các hộ lân cận. Các đương sự cũng thừa nhận nguyên nhân diện tích đất tăng như Công văn của UBND huyện S trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

[2.4] Ngoài tường rào, cổng ngõ, một số cây xoài trên thửa 1814 mà ông T1, bà D thừa nhận là của ông N1, bà N2 còn có một số cây lâu năm như bơ, măng cầu xiêm, chanh . . . ông T1, bà D cho rằng do ông, bà trồng bắt đầu từ năm 2007, mỗi năm trồng một vài loại nhưng ông T1, bà D không yêu cầu ông N1, bà N2 hoàn trả giá trị cây lâu năm gắn liền với đất trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông và bà D nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.5] Mặc dù Tòa án đã giải thích nhưng ông T1 xác định ông và bà D không có công, chi phí tôn tạo, bảo quản tài sản tranh chấp nên ông không yêu cầu trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông và bà D, nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Ông T1, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T1, bà D là người cao tuổi và có Đơn xin miễn giảm tiền tạm ứng án phí, án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà D. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà D.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ, chi phí trích đo thửa đất là 2.500.000đ, tổng cộng 4.000.000đ. Ông T1, bà D phải chịu nhưng ông T1, bà D đã nộp và đã chi phí xong.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc T1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, 37, 191, 193, 195, điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 121, 122, 256, 722 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 105, 115 Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D về việc yêu cầu ông Trần N1, bà Nguyễn Thị Phương N2 phải chặt đốn 04 cây xoài, tháo dỡ tường rào trên đất để trả lại thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² (theo đo đạc thực tế là 139,2m²) tại xã TH, huyện S, tỉnh QN cho ông T1, bà D.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông T1, bà D với bên nhận tặng cho là ông N1, bà N2 đối với thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² (theo đo đạc thực tế là 139,2m²) tại xã TH, huyện S, tỉnh QN được UBND xã TH, huyện S, tỉnh QN chứng thực ngày 17/9/2015 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D về việc yêu cầu Tòa án hủy việc chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 13/10/2015 cho ông N1, bà N2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07779 do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa đất số 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² (theo đo đạc thực tế là 139,2m²) tại xã TH, huyện S, tỉnh QN vào ngày 25/10/2007.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đoàn Thị D về việc yêu cầu ông N1, bà N2 trả cho ông T1, bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07779 do UBND huyện S cấp cho ông T1, bà D đối với thửa 1824, tờ bản đồ số 18, diện tích 137,5m² (theo đo đạc thực tế là 139,2m²) tại xã TH, huyện S, tỉnh QN vào ngày 25/10/2007.

5. Về án phí: Ông T1, bà D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 5.600.000đ (Năm triệu, sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm án phí dân sự sơ thẩm

cho bà D theo biên lai số AA/2016/0002247 ngày 17/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh QN.

6. Về chi phí tố tụng khác tổng cộng 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), ông T1 và bà D phải chịu. Ông T1, bà D đã nộp và chi phí xong.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QN;
- Cục THADS tỉnh QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan