

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 16/2018/DS-ST

Ngày: 24/5/2018

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng
đất và kiện đòi lại tài
sản.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Trung Kiên**

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Thạch Thị Lan Nhung**

2. Ông **Hoàng Sỹ Lĩnh**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phan Khắc Duy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Đào** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2018/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Văn T (đã chết ngày 23/01/2013).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ. Sinh năm: 1949.

1.2. Bà Nguyễn Thị T1. Sinh năm: 1958.

1.3. Bà Nguyễn Thị T2. Sinh năm: 1952.

1.4. Bà Nguyễn Thị B. Sinh năm: 1954.

Cùng địa chỉ: thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền cho bà Phạm Thị D, sinh năm: 1963, địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 29/3/2017.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ: Luật sư Nguyễn N1 K – Văn phòng Luật sư D - Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng anh Nguyễn N1 Q. Sinh năm: 1972.

Chị Nguyễn Thị L. Sinh năm: 1982.

Địa chỉ: thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Chỗ ở hiện nay: Đường Võ Chí C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Anh Q ủy quyền cho chị L tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh T3 và Luật sư Lê Kim X – Văn phòng luật sư N - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông Trần Văn Đ1. Sinh năm: 1945.

Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Trần Thị X1. Sinh năm: 1941.

Địa chỉ: Số 4 Trịnh Đình T, phường P, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Hồ Viết T4. Sinh năm: 1958.

3.4. Vợ chồng ông Phạm Phú V. Sinh năm: 1974.

Bà Nguyễn Thị Q. Sinh năm: 1973.

3.5. Vợ chồng ông Nguyễn P. Sinh năm: 1970.

Bà Nguyễn Thị Thu Đ2. Sinh năm: 1974.

3.6. Ông Đặng Văn N. Sinh năm: 1940.

3.7. Vợ chồng ông Lê T5. Sinh năm: 1971.

Bà Huỳnh Thị U. Sinh năm: 1977.

3.8. Vợ chồng ông Nguyễn Chí L1, sinh năm 1970.

bà Nguyễn Thị Ngọc T6, sinh năm 1973

3.9. Vợ chồng ông Trần Văn S, sinh năm 1967.

bà Trần Thị C, sinh năm 1967.

3.10. Bà Lê Thị H, sinh năm 1955.

3.11. Vợ chồng ông Nguyễn N1, sinh năm 1957.

bà Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1958.

3.12. Vợ chồng ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1962.

Bà Đoàn Kim D1, sinh năm 1967.

3.13. Vợ chồng ông Nguyễn Văn P2, bà Nguyễn Thị Q1;

Cùng địa chỉ: thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.14. Vợ chồng ông Phạm Văn S1, sinh năm 1964;

Bà Nguyễn Thị Mỹ D2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.15. Ngân hàng TMCP A.

Trụ sở: Số 4 Nguyễn Thị Minh K, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T6. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn H2. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Lâm Đồng.

Ông Ngô Văn H2 ủy quyền lại cho ông Ngô Hồng H3. Sinh năm: 1983.

Địa chỉ: đường P, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.16. Ủy ban nhân dân xã P, huyện L;

Địa chỉ: xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T7. Chức vụ: Chủ tịch.

3.17. Ủy ban nhân dân huyện L;

Trụ sở: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T8. Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A. Chức vụ: Phó chủ tịch.

(Tại phiên tòa, bà Phạm Thị D, chị Nguyễn Thị L, anh Ngô Hồng H3 và luật sư Lê Kim X có mặt; luật sư Nguyễn N1 K, luật sư Huỳnh T3 và các đương sự khác vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2011; lời khai của T; lời khai của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T; lời khai của người đại diện trình bày:

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn T, cụ Nguyễn Thị L2 có tạo dựng được một số tài sản gồm căn nhà xây cấp 4 với gần 01 sào đất ở và khoảng 01ha đất tọa lạc tại thôn B, xã P. Sau đó cụ T kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1994, gia đình cụ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Nguyễn Văn T, gồm các thửa đất cụ thể như sau: 1.224m² thuộc thửa 419 (trong đó có 400m² đất ở), tờ bản đồ 214b (nay thuộc tờ bản đồ 25); 4350m², thuộc thửa 39; 1755m² thuộc thửa 41; 390m² thuộc thửa 45; 665m² thuộc thửa 46; 810m² thuộc thửa 47; 2320m² thuộc thửa 66; 440m² thuộc thửa 80, tất cả đều thuộc tờ bản đồ 213b (nay là tờ bản đồ 23); 580m² thuộc thửa số 10 và 288m² thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 180d (nay là tờ bản đồ số 20), bộ bản đồ địa chính xã P.

Cụ Nguyễn Văn T và cụ Nguyễn Thị L2 sinh được 04 người con là bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị T1.

Trước khi kết hôn với cụ T, cụ L2 có 02 người con riêng là ông Trần Văn Đ1 và bà Trần Thị X1.

Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng cụ T, cụ L2 đã chuyển nhượng và tặng cho một số diện tích đất, cụ thể như sau:

Năm 1996, cho cháu Ngoại là Phạm Phú V khoảng một sào đất thuộc một phần thửa 66.

Năm 1997, chuyển nhượng cho con rể là Đặng Văn N 100m² đất, thuộc một phần thửa 419; chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị Thu Đ2 100m² đất, thuộc một phần thửa 419; ủy quyền cho con gái là bà Nguyễn Thị B đứng ra viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H1 247m² đất, thuộc một phần thửa 419; cho cháu ngoại là Nguyễn Thị Ngọc T6 218m² đất, thuộc một phần thửa 419. Việc chuyển nhượng và tặng cho chỉ viết giấy tờ tay. Các bên nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho đã làm nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định trên đất.

Cũng trong năm 1997, cụ T, cụ L2 cho con gái là Nguyễn Thị B 440m² đất, thuộc thửa 80.

Một phần thửa 419, có chiều rộng mặt đường khoảng 2,2 mét là lối đi chung của các hộ ông Nguyễn N1, hộ ông Trần Văn S, hộ bà Lê Thị H và hộ chị Nguyễn Thị Ngọc T6.

Thửa đất số 339, tờ bản đồ 180d là đất đình làng hiện Hội đình làng thôn B do ông Hồ Viết T4 trưởng thôn quản lý.

Thửa đất số 41, tờ bản đồ 213b do gia đình ông Lê T5 quản lý, sử dụng.

Thửa đất số 10, tờ bản đồ 80 là không có trên thực địa.

Thực tế cụ T, cụ L2 chỉ sử dụng diện tích đất khoảng hơn 500m² thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 214d và diện tích đất thuộc một phần thửa 66, các thửa 39, 45, 46, 47, tờ bản đồ 213b.

Ngày 20/12/2000, cụ Nguyễn Thị L2 mất không để lại di chúc nên bà T2 cho con là Nguyễn N1 Q đến ở và chăm sóc cụ T. Năm 2008, vợ chồng Anh Q, chị L muốn cụ T làm ủy quyền cho vợ chồng để sử dụng đất, sau đó lên xã và được hướng dẫn làm “*hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất*”, nên cụ T đồng ý với điều kiện “*vợ chồng Anh Q phải chăm sóc, nuôi dưỡng cụ đến khi cụ qua đời. Trước mặt chủ tịch UB xã, ông T9 cán bộ tư pháp xã và một số cán bộ khác Anh Q đồng ý điều kiện*”. Tuy nhiên, diện tích đất cụ T tặng cho, có một phần của người khác mà cụ T đã cho tặng con, cháu trước năm 2008; một phần diện tích đất không phải của cụ T như đã nêu trên. Mặt khác, sau khi vợ chồng Anh Q, chị L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được tặng cho thì vợ chồng Anh Q, chị L quay ra đối xử tệ với cụ T. Ngoài ra, tài sản cụ T tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất có một phần thuộc di sản của cụ L2 chưa thỏa thuận phân chia phần di sản của cụ L2 nên nay cụ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2008 giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L, đồng thời buộc vợ chồng Anh Q, chị L trả lại toàn bộ diện tích đất chị L, Anh Q đang quản lý sử dụng theo hợp đồng tặng cho nêu trên.

Ngày 28/01/2013, cụ T chết, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T gồm bà Đ; bà B; bà T2; bà T1 tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ T. Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L. Đối với việc chia di sản

thời điểm mở thừa kế đối với cụ L2; chia di sản thời điểm mở thừa kế đối với cụ T, các đồng thừa kế tự thỏa thuận và không yêu cầu Tòa giải quyết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự số 47/2013/DS-ST ngày 28/08/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn T và nay các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Nguyễn Thị Đ; bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị B; bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 09/9/2013, bị đơn vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án số 48/2014/DS-PT ngày 22 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng Anh Q, chị L đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp để vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần A – chi nhánh Lâm Đồng nên ngày 29/10/2014, bà T1, bà B, bà T2, bà Đ có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, theo đó bà T1, bà B, bà T2, bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Anh Q, chị L với Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/10/2014, bà Đ, bà T1, bà B, bà T2, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị X1 yêu cầu vợ chồng Anh Q, chị L phải trả $\frac{1}{2}$ sản lượng cà phê là phần của cụ L2 để lại từ năm 2000 đến nay, tạm ước tính là $500\text{kg} \times 15 \text{ năm} = 7.500\text{kg}$ cà phê nhân khô loại cà phê robusta.

Ngày 09/4/2018, bà Đ, bà T1, bà B, bà T2 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó bà Đ, bà T1, bà B, bà T2 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008 xác lập giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L đối với một phần thửa đất số 419, thửa 41, thửa 80, một phần thửa 66. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L đối với một phần thửa đất số 419, thửa 41, thửa 80, một phần thửa 66. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A với vợ chồng Anh Q, chị L đối với các thửa đất nêu trên.

Ngày 09/4/2018, bà Đ, bà T1, bà B, bà T2 có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập về việc yêu cầu vợ chồng Anh Q, chị L trả 7.500kg cà phê nhân khô loại cà phê robusta.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai, lời khai bị đơn vợ chồng Anh Q, chị L trình bày:

Ngày 09/6/2008, cụ T có ký hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm các thửa và diện tích từng thửa như nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm tặng cho, công nhận một phần diện tích đất trước đây cụ T, cụ L2 đã cho con, cháu và chưa tách thửa, một số thửa đất không phải của cụ T, cụ L2 như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, Hợp đồng tặng cho vẫn ghi diện tích đất của các thửa cụ T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi tặng cho, vợ chồng không quản lý, canh tác sử dụng diện tích đất các thửa 339 (*đất đình làng*); thửa 41 (*do ông T5 quản lý canh tác*); thửa 80 (*do bà B sử dụng*); một phần thửa 66 (*do ông V quản lý, sử dụng*); một phần thửa 419 (*do ông N, bà Đ; ông H1; vợ chồng bà T6 mỗi người quản lý một phần; một phần là đường đi chung của các hộ dân*). Tuy nhiên, về sổ đỏ các thửa 39; 41; 80; 45; 46; 47; 66 cùng tờ bản đồ 23; thửa 419 bản đồ 25 vẫn đứng tên vợ chồng, sau đó vợ chồng sử dụng tài sản này thế chấp vay tiền tại Agirbank chi nhánh L, đến tháng 5/2013 tiếp tục thế chấp vay Ngân hàng ACB , chi nhánh Lâm Đồng.

Nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho lập ngày 09/6/2008, giữa cụ T và vợ chồng anh chị. Bởi lẽ, Anh Q sinh sống với cụ T, cụ L2 từ năm 1986 cho đến khi cụ L2 chết năm 2000, đến khi cụ T tặng cho diện tích đất nêu trên, vợ chồng anh chị có công sức khai phá thêm và trồng cà phê, đã chăm sóc cho cụ T và đương nhiên vợ chồng được hưởng. Ngoài ra, theo hợp đồng tặng cho, mặc dù không ghi điều kiện tặng cho trong hợp đồng nhưng vợ chồng anh chị vẫn đối xử tốt với cụ T. Đối với di sản của cụ L2 đã hết thời hiệu khởi kiện về chia thừa kế, đề nghị Tòa xem xét.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 06/4/2016, Anh Q, chị L yêu cầu các đồng thừa kế của cụ T phải trả cho anh chị tiền công sức tôn tạo và coi nới làm tăng giá trị tài sản với tổng số tiền là 150.000.000đ.

Ngày 02/4/2018, Anh Q, chị L đã có đơn rút yêu cầu người thừa kế của cụ T trả cho vợ chồng anh chị công sức tôn tạo và coi nới.

Đồng thời phía bị đơn đồng ý với việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hồ Viết T4 trình bày: Hiện ông đang làm Trưởng ban đình làng thôn B, xã P, huyện L, đồng thời quản lý, trông coi đình làng. Diện tích đất đình làng thuộc thửa 339 tờ bản đồ 180d nhưng đã cấp sổ tên cụ T và nay sang tên của vợ chồng Anh Q, trong khi đó thôn, xã không biết, vợ chồng Anh Q, chị L thừa nhận không quản lý diện tích đất này. Đến tháng 7/2010, cụ T đã làm giấy trả lại cho thôn diện tích đất trên và thôn giao cho hội đình làng quản lý. Do vậy đề nghị thu hồi sổ đã cấp đứng tên vợ chồng Anh Q, chị L.

- Vợ chồng ông Phạm Phú V, bà Nguyễn Thị Q trình bày: Vào ngày 07/4/1996, cụ T cho vợ chồng ông bà diện tích đất khoảng 01 sào, đất thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ 213b (*tờ bản đồ 23 mới*), sau đó vợ chồng ông bà quản lý canh tác cho đến nay. Việc tặng cho chỉ viết giấy tay, Ủy ban nhân dân xã xác nhận, chưa làm thủ tục tách thửa. Vợ chồng ông bà không biết việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa cụ T và vợ chồng Anh Q toàn bộ thửa đất này và hiện nay đã sang tên vợ chồng Anh Q. Khi biết được sự việc trên, vợ chồng ông bà đã yêu cầu vợ chồng Anh Q làm thủ tục tách phần diện tích đã cho vợ chồng ông bà nhưng vợ chồng Anh Q không đồng ý. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị Thu Đ2 trình bày:* Năm 1997, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của cụ T, cụ L2 diện tích đất 50m² thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ 214b. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Sau chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã làm nhà ở ổn định. Năm 2000, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do cấp sai diện tích, sai vị trí nên bị thu hồi hủy bỏ và đến nay chưa cấp lại. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Ông Đặng Văn N trình bày:* Năm 1997, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của cụ T, cụ L2 (*bố mẹ vợ*) diện tích đất 50m² thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 214b xã P. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Sau chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã làm nhà ở ổn định. Năm 2000, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do cấp sai diện tích, sai vị trí nên bị thu hồi hủy bỏ và đến nay chưa cấp lại. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Vợ chồng ông Lê T5, bà Huỳnh Thị U trình bày:* Vợ chồng ông, bà khai phá được diện tích 1.755m² đất thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 213b (*tờ bản đồ 23 mới*) tọa lạc tại xã P, huyện L. Sau khi khai phá vợ chồng ông, bà đã canh tác sử dụng từ đó đến nay. Vợ chồng ông bà không biết việc cụ T kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, sau đó tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng Anh Q, chị L. Nay vợ chồng Anh Q xác nhận không quản lý canh tác diện tích đất này, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Chí L1, bà Nguyễn Thị Ngọc T6 trình bày:* Vào tháng 6/1988, cụ T tặng cho vợ chồng ông bà diện tích 218m² thuộc thửa 419 tờ bản đồ số 214b (*tờ bản đồ số 25 mới*) xã P. Khi tặng cho thỏa thuận miệng, sau đó vợ chồng ông bà đã làm nhà ở ổn định. Vợ chồng ông bà không biết việc cụ T làm thủ tục tặng cho vợ chồng Anh Q. Khi biết được sự việc trên, đã yêu cầu vợ chồng Anh Q làm thủ tục tách phần diện tích đã cho vợ chồng ông bà nhưng vợ chồng Anh Q không đồng ý. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật

- *Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Trần Thị C trình bày:* Năm 1998 vợ chồng ông bà chuyển từ thôn R về thôn B, xã P làm nhà trên đất của cha mẹ cho tại vị trí phía sau đất của cụ T để sinh sống cho đến nay. Bên cạnh đất cụ T, đã tồn tại đường đi từ Quốc lộ 27 vào, cả xóm đều đi qua lại vị trí này, không biết việc cụ T khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, sau đó tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng Anh Q. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Bà Lê Thị H trình bày:* Vào năm 1995, bà làm nhà tại thôn B, xã P tại vị trí phía sau đất của cụ T để sinh sống cho đến nay. Bên cạnh đất cụ T, đã tồn tại đường đi từ Quốc lộ 27 vào, cả xóm đều đi qua lại vị trí này, không biết việc cụ T khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, sau đó tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng Anh Q. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật

- *Vợ chồng ông Nguyễn N1, bà Nguyễn Thị Thúy O trình bày:* Vợ chồng ông bà có nhà và đất ở phía trong giáp với thửa 419 tờ bản đồ 214b của cụ T, cụ L2. Khoảng năm 1981, lối đi này chỉ là đường mòn. Năm 1994 cụ T, cụ L2 đồng ý cho mở rộng ra để đảm bảo phương tiện xe đi lại. Chiều rộng con đường phần giáp với quốc lộ 27 là hơn 02m, phía cuối đường khoảng 02m. Con đường này thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ 214b, có 4 hộ sử dụng cùng với gia đình ông con đường này. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Chí H1, bà Đoàn Kim D1 trình bày:* Năm 1997 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của cụ T, cụ L2 diện tích đất 247m² thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ 214b. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay do bà B đại diện ký, UBND xã chứng thực, chưa làm thủ tục tách thửa, sau chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã làm nhà ở ổn định. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân xã P, huyện L trình bày:* Diện tích đất đình làng thuộc thửa 339 tờ bản đồ 180d nhưng đã cấp sổ tên cụ T và nay sang tên của vợ chồng Anh Q, trong khi đó, thôn, xã không biết, vợ chồng Anh Q, chị L thừa nhận không quản lý diện tích đất này, là đất đình làng thuộc xã quản lý, nên đề nghị thu hồi sổ đã cấp đứng tên vợ chồng Anh Q, chị L.

- *Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:*

Ngày 12/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà nhận được đơn của cụ T, về việc đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L, lý do cụ T cho rằng vợ chồng Anh Q đã lừa dối ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chiếm đoạt tài sản của cụ. Về phía Ủy ban nhân dân xã P cũng có tờ trình số 10/TTr-UBND ngày 15/3/2011 đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ Nguyễn N1 Q, Đặng Văn N, Nguyễn P.

Ngày 17/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện L có công văn 101/UBND trả lời đơn của cụ T có nội dung hộ Anh Q, chị L là người được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ T, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T và hộ Anh Q, chị L đã có hiệu lực pháp luật, nên Anh Q, chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003. Việc cụ T cho rằng vợ chồng Anh Q đã lừa dối khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện L xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng Anh Q, kiểm tra để chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ Đặng Văn N, hộ ông Nguyễn P, thuộc diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ T (*theo tờ trình số 10/TTr-UBND của Ủy ban nhân dân xã P*). Do vậy sau khi kiểm tra, Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông N; hộ bà Nguyễn Thị Thu Đ2, bởi lẽ vì việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- *Ngân hàng Thương mại cổ phần A trình bày:* Đối với số nợ của Ngân hàng do chưa đến kỳ hạn trả nợ nên Ngân hàng không yêu cầu gì. Ngân hàng yêu cầu duy trì tài sản thế chấp của vợ chồng Anh Q, chị L đối với Ngân hàng cho đến khi hai bên tất toán nợ.

- *Vợ chồng ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị Mỹ D2 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 795m² thuộc thửa 47, tờ bản đồ 23, tại thôn B, xã P, huyện L là do cha của ông S2 khai phá từ năm 1980. Sau đó ông S2 lập gia đình thì cha ông S2 để cho vợ chồng ông canh tác trồng cà phê từ năm 1997 đến nay không có tranh chấp với ai. Từ đó đến nay do diện tích đất ít nên ông không làm thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất. Nay ông được biết diện tích đất vợ chồng ông canh tác đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho cụ T, cụ T tặng cho vợ chồng Anh Q, chị L. Hiện đang do Anh Q, chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu các bên không tranh chấp với phần đất vợ chồng ông đang sử dụng thì ông không có yêu cầu gì. Vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L đối với thửa đất số 47, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L đối với thửa đất số 47. Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có yêu cầu nào khác.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Văn P2, bà Nguyễn Thị Q1 trình bày:* Vợ chồng ông P2, bà Q1 và chị Nguyễn Thị L có thỏa thuận thống nhất với nhau về việc thuê khoán diện tích đất khoảng 2400m² thuộc tờ bản đồ 23. Thời hạn thuê là 3 năm từ niên vụ 2014 đến 2017, giá thuê là 30% tổng sản lượng cà phê thu được trên diện tích đất thuê. Vợ chồng ông bà đã đưa trước cho chị L 110.000.000đ. Nay vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà B, bà T1, bà Đ, chị L đã thống nhất giữ nguyên thỏa thuận như tại biên bản hòa giải ngày 02 tháng 4 năm 2018, cụ thể như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 09/6/2008 giữa cụ Nguyễn Văn T và vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L đối với các thửa đất 419, 41, 47, một phần thửa 66, thửa 80, thửa 339. Tiếp tục duy trì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/6/2008 giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L đối với các thửa đất số 39, 45, 46 và một phần thửa 66, tờ bản đồ số 23.

- Thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của chị L, Anh Q đối với các thửa đất 45, 46, 39, một phần thửa 66 có diện tích lập theo họa đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất ngày 28/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Nguyên đơn thống nhất cắt cho vợ chồng Anh Q, chị L diện tích đất thuộc một phần thửa 419 có chiều rộng chạy theo Quốc lộ 27 là 05m, chiều rộng phía sau là 05m, chiều sâu hết lô đất (phần đất giáp đất của bà T6) có diện tích 187m² theo họa đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất ngày 28/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hộ ông N, ông P, bà T6, ông H1 đối với một phần thửa đất 419.

- Đối với diện tích đất còn lại là 305m², thuộc thửa 419, các đương sự thống nhất giao cho bà Đ, bà T2, bà T1, bà B đồng quản lý sử dụng.

- Thống nhất giữ nguyên hiện trạng con đường có chiều rộng 2m như họa đồ đo đạc chính lý bản đồ địa chính thửa đất ngày 28/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất đối với thửa 41 của hộ ông T5, thửa 80 của bà B, một phần thửa 66 của ông V và thửa 47 của hộ ông S2 đang sử dụng.

- Thống nhất đề nghị Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng chủ sử dụng đối với các thửa đất 41, 80, 47, 339 và một phần thửa 66.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và vợ chồng Anh Q, chị L, các đương sự xác định hiện nay các bên chỉ còn thế chấp thửa 39 để vay vốn, các thửa đất còn lại đã giải chấp. Do thửa đất số 39 các bên thống nhất không tranh chấp nên nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và vợ chồng Anh Q, chị L.

Bị đơn giữ nguyên đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu các đồng thừa kế trả cho bị đơn số tiền tôn tạo, coi nới và làm tăng giá trị tài sản là 150.000.000đ.

Đại diện Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo hướng các đương sự đã thỏa thuận như đã nêu trên.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; các Điều 457, 459, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 09/6/2008 giữa cụ Nguyễn Văn T và anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 419, 41, 47, 80, 339 và một phần thửa 66; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng chủ sử dụng đối với các thửa đất nêu trên; giao vợ chồng Anh Q, chị L được sử dụng diện tích đất 187m², thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 25 (trong đó có 100m² đất thổ cư); giao cho bà Đ, bà T2, bà B, bà T1 được sử dụng diện tích đất 305m² (trong đó có 200m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 25; bà Đ, bà T2, bà B, bà T1 có trách nhiệm tháo dỡ phần căn nhà nằm trên phần đất vợ chồng Anh Q, chị L được giao sử dụng; giữ nguyên hiện trạng con đường đi có chiều ngang dọc theo Quốc lộ 27 là 02 mét; đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đ, bà T2, bà B, bà T1, ông Đ1, bà X1 về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả 7.500kg cà phê nhân khô loại cà phê robusta; đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng Anh Q, chị L về việc yêu cầu giải quyết về chi phí làm tăng giá trị

tài sản là 150.000.000đ. Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng*: Bà Nguyễn Thị T2 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn Đ1; bà Trần Thị X1; vợ chồng ông V, bà Q; vợ chồng ông P, bà Đ2; ông N; vợ chồng ông T5, bà U; vợ chồng ông L1, bà T6; vợ chồng ông S, bà C; bà H; vợ chồng ông N1, bà O; vợ chồng ông H1, bà D1; vợ chồng ông P2, bà Q1; Ủy ban nhân dân huyện L; Ủy ban nhân dân xã P; luật sư K; luật sư Huỳnh T3 vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L có xác lập một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn cụ T, nay là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T khởi kiện và cho rằng hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L ghi ngày 09/6/2008 là vi phạm về điều kiện cho tặng như tài sản thuộc một phần di sản của cụ L2 chết năm 2000 chưa chia, một phần diện tích, cụ T, cụ L2 đã cho tặng, chuyển nhượng, một phần diện tích đất là đường đi, đất đình làng, đất do hộ dân khác quản lý, sử dụng nhưng cụ T vẫn cho tặng vợ chồng Anh Q, chị L. Ngoài ra, hợp đồng cho tặng có điều kiện là vợ chồng Anh Q, chị L có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cụ T nhưng không thực hiện và còn đòi xử tệ bạc với cụ T, nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Về phía bị đơn vợ chồng Anh Q, chị L không chấp nhận và cho rằng, tuy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất không hề có điều kiện, nhưng vợ chồng anh chị chăm sóc, nuôi dưỡng cụ T. Kể từ năm 1986, Anh Q sinh sống với cụ T, cụ L2, thời gian từ sau khi cụ L2 chết vẫn sinh sống với cụ T, có công sức đóng góp rất lớn vào khối tài sản của cụ T. Người có quyền lợi liên quan cho rằng, diện tích đất cấp sổ cho cụ T có một số thửa không phải đất của cụ T, diện tích đất cấp không đúng và trùng lên đường đi của xóm, diện tích đất cụ T cho tặng nhưng trước đó cụ T đã cho tặng, chuyển nhượng cho người khác, nên phát sinh tranh chấp. Do đó cần xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất và kiện đòi lại tài sản” theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng thừa kế của cụ T có đơn yêu cầu tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho Anh Q, chị L đối với diện tích đất tranh chấp. Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, do có sự thay đổi về pháp luật tố tụng dân sự nên ngày 27/9/2016, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 14/2016/QĐDS-ST chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để giải quyết theo thẩm quyền. Tại quyết định chuyển vụ án số

23/2017/QĐST-DS ngày 14/02/2017 của Tòa án tỉnh Lâm Đồng đã căn cứ Điều 34; Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về thi hành Luật Tố tụng hành chính chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết theo thẩm quyền. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 34, Điều 35, Điều 39; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về thi hành Luật Tố tụng hành chính.

[4] *Về nội dung tranh chấp:*

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu do các đương sự xuất trình, thấy rằng:

Cụ Nguyễn Văn T và cụ Nguyễn Thị L2 là vợ chồng hợp pháp. Cụ T và cụ L2 sinh được 04 người con là bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị T1 hiện đang sinh sống và cư trú tại xã P, huyện L, Lâm Đồng.

Trước khi kết hôn với cụ T, cụ Nguyễn Thị L2 đã lập gia đình và có 02 con riêng là Trần Văn Đ1 và Trần Thị X1.

Cụ Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất số B 413283, ngày 20/10/1994 đối với các diện tích đất gồm: Thửa 419, tờ bản đồ 214b (*nay thuộc bản đồ 25*), diện tích 1.224m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn; diện tích 4350m² thửa 39, 1755m² thửa 41, 390m² thửa 45, 665m² thửa 46, 810m² thửa 47, 2320m² thửa 66, 440m² thửa 80, tờ bản đồ 213b (*nay thuộc bản đồ 23*); Diện tích đất 580m² thửa 339, 288m² thửa 10, tờ bản đồ 180d, (*nay thuộc bản đồ 20*).

Ngày 20 tháng 12 năm 2000, cụ Nguyễn Thị L2 mất không để lại di chúc.

Ngày 09 tháng 6 năm 2008, cụ Nguyễn Văn T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L (Anh Q là con trai của bà Nguyễn Thị T2 là cháu cụ T) theo hợp đồng thì cụ T tặng cho vợ chồng Anh Q, chị L toàn bộ các diện tích đất thuộc các thửa đất số 419, tờ bản đồ 214b (*nay là tờ 25*), thửa đất số 39, 41, 45, 46, 47, 66, 80 tờ bản đồ 213b (*nay là tờ 23*); thửa đất số 339, tờ bản đồ 180d (*nay là tờ số 20*). Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực và các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp theo qui định.

Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L, cụ thể: 439m² thửa số 80, tờ bản đồ 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619551; 4180m² các thửa đất số 45, 46, 47, 66, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619550; 1726m² thửa số 41, tờ bản đồ 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619549; 377m² thửa đất số 339, tờ bản đồ 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619552; 4482m² thửa số 39, tờ bản đồ 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619 548; 1224m² thửa số 419, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619547.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa cụ Nguyễn Văn T và anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L, thấy rằng: Toàn bộ diện tích đất tặng cho do cụ T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này do mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên chủ hộ nên mặc dù cụ T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mà xem đây là tài sản riêng của cụ T. Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ xét cấp quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ T nhưng do hồ sơ xét cấp Ủy ban nhân dân huyện không còn lưu trữ nên không cung cấp được cho Tòa án. Tuy nhiên, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T thì cụ Nguyễn Thị L2 đang là vợ hợp pháp của cụ T.

“Điều 14 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 qui định: *Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung.*”

Do đó cần xác định diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho cụ T mà thực tế gia đình cụ T đang quản lý, sử dụng là tài sản chung của cụ T và cụ L2. Ngày 20 tháng 12 năm 2000, cụ Nguyễn Thị L2 mất không để lại di chúc. Các bên không có thỏa thuận phân chia đối với số tài sản trên. Do đó, khi định đoạt số tài sản trên phải được sự đồng ý của các con chung của cụ T, cụ L2 và con riêng của cụ L2 là ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị X1 mới phù hợp. Tuy nhiên, tại Hợp đồng tặng cho ký giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L chỉ có cụ T đứng ra ký định đoạt là chưa phù hợp. Phía bị đơn cho rằng khi cụ T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn là có sự đồng ý bằng văn bản của các đồng thừa kế của cụ L2 nhưng bị đơn lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, theo kết quả xác minh, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, lời thừa nhận của các bên đương sự thì trong sổ diện tích đất cụ T tặng cho Anh Q, chị L có phần diện tích đất cụ T, cụ L2 đã tặng cho và viết giấy tay chuyển nhượng cho các con, cháu, cụ thể: năm 1997, chuyển nhượng cho con rể là Đặng Văn N 100m² đất, thuộc một phần thửa 419; chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị Thu Đ2 100m² đất, thuộc một phần thửa 419; ủy quyền cho con gái là bà Nguyễn Thị B đứng ra viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H1 247m² đất, thuộc một phần thửa 419; cho cháu ngoại là Nguyễn Thị Ngọc T6 218m² đất, thuộc một phần thửa 419. Các bên nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho đã làm nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định trên đất. Năm 1996, cho anh Phạm Phú V (cháu ngoại) diện tích khoảng 1.000m² thuộc một phần thửa 66, chưa làm thủ tục, sau đó ông V quản lý canh tác sử dụng và thửa 339 là đất đình làng; một phần thửa 419 là lối đi chung của một số hộ dân là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ đang sử dụng đất. Do đó, cần phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa cụ T và vợ chồng Anh Q, chị L là phù hợp.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 09/6/2008 đối với các thửa đất số 419, 41, 47, một phần thửa 66, thửa 80, thửa 339. Còn giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T

và vợ chồng Anh Q, chị L đối với các thửa đất số 45, 46, 39 và một phần thửa 66, bị đơn đồng ý. Ông Đ1, bà X1 không có yêu cầu gì và có lời khai thống nhất với quyết định của các đồng thừa kế của cụ T. Xét đây là sự tự nguyện của các bên phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Nguyên đơn đồng ý tháo dỡ một phần căn nhà xây tạm để giao cho Anh Q, chị L được sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa 419 có chiều ngang chạy theo đường Quốc lộ là 5m theo như trích lục đo vẽ ngày 28/8/2017, chị L đồng ý. Ông Đ1, bà X1 không có yêu cầu gì và có lời khai thống nhất với quyết định của các đồng thừa kế của cụ T nên cần ghi nhận là phù hợp.

Đối với phần diện tích đất bị hủy một phần trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thực tế từ trước đến nay chị L, Anh Q không sử dụng phần đất này nên không cần thiết phải buộc vợ chồng Anh Q, chị L phải giao trả lại cho các đương sự phần diện tích đất này là phù hợp.

Đối với phần diện tích đất thửa số 39, 45, 46 và một phần thửa 66, tờ bản đồ 23 mặc dù tiếp tục duy trì hợp đồng tặng cho đối với các thửa đất trên nhưng từ trước đến nay vợ chồng Anh Q, chị L vẫn đang quản lý, sử dụng nên vợ chồng Anh Q, chị L tiếp tục sử dụng, không cần thiết phải tuyên giao cho chị L, Anh Q tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp.

Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên cần hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng Anh Q, chị L đối với các diện tích đất tặng cho bị tuyên hủy là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà B, bà T1, bà T2, bà Đ, ông Đ1, bà X1 về việc yêu cầu vợ chồng Anh Q, chị L thanh toán tiền sản lượng cà phê là 7.500kg cà phê nhân khô. Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông, bà nêu trên đã có đơn xin rút yêu cầu này và tại phiên tòa các đương sự có mặt cũng thống nhất với việc rút yêu cầu này của bà B, bà T1, bà T2, bà Đ, ông Đ1, bà X1 nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên là phù hợp.

Đối với yêu cầu của Anh Q, chị L về việc yêu cầu các đồng thừa kế của cụ T thanh toán công sức tôn tạo làm tăng giá trị tài sản với số tiền 150.000.000đ. Anh Q, chị L có đơn xin rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là phù hợp.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất giữ nguyên hiện trạng con đường đi chung của các hộ dân theo như trích lục đo vẽ ngày 28/8/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xét thấy phù hợp nên chấp nhận.

Do kết quả đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp có sự chênh lệch so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo vẽ được thể hiện tại họa đồ đo đạc bản đồ địa chính thửa

đất hoàn thành ngày 28/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L nên căn cứ vào số liệu đo đạc thể hiện tại họa đồ đo đạc bản đồ địa chính thửa đất hoàn thành ngày 28/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để giải quyết là phù hợp.

Đối với những người có quyền lợi, và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn N; vợ chồng ông Phạm Phú V, bà Nguyễn Thị Q; vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị Thu Đ2; ông Lê T5, bà Trần Thị U; ông Nguyễn Chí L1, bà Nguyễn Thị Ngọc T6; ông Nguyễn Chí H1, bà Đoàn Kim D1; vợ chồng ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị Mỹ D2 là các hộ đang thực tế sử dụng các phần đất do cụ T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét việc Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất như đã nêu trên không ảnh hưởng đến quyền lợi của những hộ dân này. Hơn nữa, các hộ dân này không có yêu cầu cụ thể trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các hộ dân có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp quyền sử dụng đất hoặc sang tên, chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật đối với phần đất mình đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập giữa vợ chồng Anh Q, chị L đối với Ngân hàng ACB – chi nhánh Lâm Đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và chị Nguyễn Thị L xác nhận phía Ngân hàng đã giải chấp đối với hợp đồng thế chấp các bất động sản gồm thửa đất số 41, 45, 46, 47, 66, 80 thuộc tờ 23 và thửa đất số 419 thuộc tờ 25 mà Anh Q, chị L đã ký với Ngân hàng. Hiện nay chỉ còn thế chấp thửa đất số 39, tờ bản đồ 23. Bị đơn cũng đã cung cấp được cho Tòa án các bản sao có chứng thực các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng cứ chứng minh việc giải chấp. Do thửa đất số 39, các đương sự thống nhất không tranh chấp nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng do đó Ngân hàng không có yêu cầu gì. Trong quá trình giải quyết vụ án các đồng thừa kế của cụ T đã có đơn xin rút yêu cầu về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với vợ chồng Anh Q, chị L đối với thửa đất số 39. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà B, bà Đ, bà T1 không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa Ngân hàng ACB – chi nhánh Lâm Đồng với vợ chồng Anh Q, chị L đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ 23 nên Hội đồng xét xử không đề cập.

Đối với thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn P2, bà Nguyễn Thị Q1 các bên không có tranh chấp và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập.

[4] Về án phí:

Do thời điểm thụ lý lại vụ án theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là trước ngày 01/01/2017 nên căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội để áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết. Tuy nhiên, do

nguyên đơn là người cao tuổi, bị đơn có giấy chứng nhận hộ cận nghèo nên cần áp dụng theo hướng có lợi cho đương sự quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội để áp dụng các quy định có lợi cho đương sự tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội để xem xét giải quyết về án phí là phù hợp.

Do nguyên đơn là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Bị đơn có giấy chứng nhận hộ cận nghèo nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Hoàn trả cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng khác:

Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng khác nguyên đơn đã nộp là 7.500.000đ; Bị đơn đã nộp 6.092.000đ. Bị đơn, nguyên đơn thống nhất nhận chịu theo số tiền mà các bên đã nộp nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 158, 161, 165, 203, 217 khoản 1 Điều 227; Điều 228, Điều 235, Điều, Điều 244, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ Điều 122; các Điều 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về thi hành Luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng thừa kế của cụ T là bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị B. Tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 09 tháng 6 năm 2008 giữa cụ Nguyễn Văn T và vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 419, tờ bản đồ 214b

(nay là tờ 25); thửa đất số 41, 47, 80 và diện tích đất 715m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 213b (nay là tờ 23); thửa đất số 339, tờ bản đồ 180d (nay là tờ 20).

Tiếp tục duy trì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 09 tháng 6 năm 2008 giữa cụ Nguyễn Văn T và vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L đối với các thửa đất số 39, 45, 46 và 1568m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ 213b (nay là tờ 23), tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619547 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L ngày 19/5/2009 đối với diện tích đất 1224m², thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619549 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L ngày 19/5/2009 đối với diện tích đất 1726m², thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619552 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L ngày 19/5/2009 đối với diện tích đất 377m², thuộc thửa đất số 339, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619551 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L ngày 19/5/2009 đối với diện tích đất 439m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619550 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L ngày 19/5/2009 đối với diện tích đất 795m², thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 23 và diện tích đất 715m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Giao cho anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L sử dụng diện tích đất có chiều ngang chạy theo Quốc lộ 27 là 5m, chiều ngang mặt sau là 5m, diện tích 186m² (trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, Lâm Đồng (có trích lục họa đồ kèm theo).

Giao cho bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1 được sử dụng diện tích đất 305m² thuộc một phần thửa 419 (trong đó có 200m² đất thổ cư), tờ bản đồ 25, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm tháo dỡ phần căn nhà tạm nằm trên phần đất giao cho vợ chồng Anh Q, chị L sử dụng.

Giữ nguyên hiện trạng con đường đi có chiều ngang chạy theo Quốc lộ 27 là 02 mét, thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

Cây trồng và công trình xây dựng trên phần đất của ai được giao sử dụng thì người đó được hưởng lợi.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất được giao sử dụng thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ giải quyết đơn yêu cầu của bà B, bà T1, bà T2, bà Đ, ông Đ1, bà X1 về việc yêu cầu vợ chồng Anh Q, chị L thanh toán sản lượng cà phê là 7.500kg cà phê nhân robusta trên phần đất tranh chấp.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của vợ chồng Anh Q, chị L về việc yêu cầu các đồng thừa kế của cụ T trả cho Anh Q, chị L số tiền tôn tạo, coi nới tài sản là 150.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Bà T2, bà B, bà T1, bà Đ phải chịu 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí cho việc đo vẽ, định giá và thẩm định tại chỗ. Vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L phải chịu 6.092.000đ (sáu triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí cho việc đo vẽ, thẩm định tại chỗ. Số tiền này các đương sự đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ, bà T2, bà B, bà T1.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng Anh Q, chị L.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T1 số tiền tạm ứng án phí cụ Nguyễn Văn T đã nộp là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/03721 ngày 17/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Trần Thị X1, ông Trần Văn Đ1 số tiền tạm ứng án phí 7.256.000đ (Bảy triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) do bà Phạm Thị D nộp thay theo biên lai thu tiền số AA/2013/0000471 ngày 26/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn N1 Q, chị Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí chị Nguyễn Thị L đã nộp là 1.875.000đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2013/0007340 ngày 27/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn N1 Q; Ngân hàng ACB Việt Nam có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24.5.2018). Các đương sự khác có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo qui định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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:

- Phòng GDKT – TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Trung Kiên