

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 42/2022/DS – ST

Ngày 18/7/2022.

“V/v: Kiện tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất ”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà H’Năm Bkrông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trịnh Thị Oanh.

2. Ông Ngô Văn Tuyền.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Hải Lý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyễn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXX-DS ngày 09/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2021 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị H – Sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk -Vắng mặt.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: ông Nguyễn Đức D -Sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ: 159 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Ông Phan Văn L – Sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1964.

- Anh Phan Anh D – Sinh năm 1991.

- Chị Phan Thị Phương Duyên -Sinh năm 1996.

(Bà Nguyễn Thị H, anh Phan Anh D, chị Phan Thị Phương D có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- Anh Phan Tiến L – Sinh năm 1999.

Người đại diện tham gia tố tụng cho anh Phan Tiến L: ông Phan Văn L.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Ông Phan Viết H – Sinh năm 1967.

- Anh Phan Hiếu H – Sinh năm 1993.

-Anh Nguyễn Phan Viết H –Sinh năm 2000.

Địa chỉ : Tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

-Ủy ban nhân dân huyện K.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: Ông Đặng Minh Đ –Phó Trưởng Phòng tài nguyên và môi trường huyện K (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

-Ủy ban nhân dân thị trấn P.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: ông Đặng Thanh T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

-Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T (Vắng mặt).

Địa chỉ: 107 Lê Duẩn, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.Những người làm chứng:

-Ông Phan Văn L1 –Sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

-Ông Phan Văn H -Sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

-Ông Phan Văn P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

-Bà Phan Thị H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn 19/5 xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

-Ông Phan Văn P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 49 N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn (Bà Phan Thị H) là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Vào năm 1999 bà Phan Thị H được anh ruột là ông Phan Văn L tặng cho 01 phần đất có chiều ngang mặt đường liên khối là 6m (tính từ phía nam giáp nhà ông Phó sang), chiều dài hết thửa đất, tọa lạc tại khối 17 thị trấn P, huyện K theo Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999 và được UBND thị trấn P chứng nhận ngày 3/5/1999. Nguồn gốc đất là do Xí nghiệp lâm nghiệp K (nay là Công ty TNHH Lâm nghiệp P) giao khoán.

Sau khi được ông L tặng cho diện tích đất trên bà H tiến hành xây dựng nhà cửa kiên cố, đồng thời chuyển hộ khẩu từ ngoài quê vào căn nhà mới xây dựng và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai cho đến nay. Quá trình sử dụng hàng năm bà H đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ cho nhà nước.

Khoảng đầu năm 2017 bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà và phần đất nêu trên thì được cơ quan chức năng thông báo “Toàn bộ diện tích đất mà bà H đang sinh sống ổn định đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L”. Sau đó bà H đã nhiều lần gặp trực tiếp ông L để làm rõ sự việc này thì ông L lại lặt lọng và cho rằng “Chỉ cho bà H mượn đất ở nhờ” chứ không tặng cho bà H phần đất trên. Sự việc đã được anh em trong gia đình nhiều lần khuyên can, hòa giải nhưng ông L vẫn cố chấp không chịu trả lại phần đất này cho bà H.

Tại cuộc họp gia đình ngày 13/11/2009 cũng như một số cuộc nói chuyện với anh em trong gia đình thì ông L đều thừa nhận có việc tặng cho bà H phần đất khối

17 thị trấn P, huyện K để bà H làm nhà ở ổn định cuộc sống chứ không phải là cho mượn ở nhờ. Các cuộc họp gia đình này đều được bà H ghi âm làm chứng cứ.

Mặc dù đã được anh em trong gia đình hòa giải, thuyết phục nhưng ông L vẫn cố chấp, không chịu trả lại phần đất đã cấp chồng lên diện tích nhà và đất bà H đang sinh sống.

Tại biên bản làm việc ngày 26 tháng 8 năm 2020, do Tòa án nhân dân huyện K lập, về việc: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Phan Thị H khai nội dung là ông Phan Văn L xác nhận việc cho bà Phan Thị H diện tích đất là 159m², tọa lạc tại khối 17, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên ông L đã tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm diện tích đất đã cho bà và được UBND huyện huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 ngày 23/11/2015. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà Phan Thị H đã cung cấp cho Tòa án 01 bản ghi âm và đề nghị giám định giọng nói của ông Phan Văn L. Tuy nhiên ông Phan Văn L không đồng ý với yêu cầu của bà Phan Thị H về việc đề nghị Tòa án thu âm giọng nói của ông để làm mẫu giám định giọng nói, nhằm chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị bà H tự thu thập các chứng cứ khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Đồng thời ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03/6/2019 của bà Phan Thị H, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận lô đất có diện tích 125m² (5m x 25m), tọa lạc tại: Khối 17, thị trấn P, huyện K. Lô đất có tứ cận như sau:

- Phía tây: Giáp đường liên khối dài 5m.
- Phía đông: Giáp phần đất của ông L dài 5m.
- Phía nam: Giáp nhà ông P dài 25m.
- Phía bắc: Giáp phần đất của ông L dài 25m.

Là phần đất tôi được ông Phan Văn L tặng cho hợp pháp.

Trên phần đất được tặng cho có tài sản là căn nhà cấp IV do bà H xây dựng vào năm 1999 và công trình phụ được xây dựng hết đất, với tổng diện tích 125m².

Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 mang tên họ: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H, thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ 28, diện tích 425 m², tọa lạc tại tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K. Để bà H đăng ký chủ quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà và đất của mình.

Bà Phan Thị H đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện K.

2 .Bị đơn ông Phan Văn L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận lô đất có diện tích khoảng 125m², có vị trí tứ cận như sau: Phía tây: Giáp đường liên khối dài 5m; Phía đông: Giáp phần đất của ông L dài 5m; Phía nam: Giáp nhà ông Phó dài 25m; Phía bắc: Giáp phần đất của ông L dài 25m. Đồng thời hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 mang tên họ: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H, thuộc thửa đất số 356,

tờ bản đồ 28, diện tích 425 m², tọa lạc tại tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K thì tôi không đồng ý vì những lý do sau:

Năm 1989 tôi có ký hợp đồng chăm sóc rừng và nhận đất làm nhà ở thuộc khu vực H- K (nay là tổ dân phố 17, thị trấn P) với tổng diện tích là 2.000m² (dài 100m, ngang 20m), sau một thời gian do nhu cầu của Xí nghiệp nên đã cắt bỏ một phần phía sau để quy hoạch lại. Năm 1999 tôi có cho em gái tôi là bà Phan Thị H mượn một phần đất có diện tích khoảng 4,3m ngang x 11m dài để làm nhà ở tạm, vì là anh em với nhau nên không lập giấy tờ gì. Năm 2004 bà H từ ý coi nói phần diện tích nhà ở mở rộng ra thành 5,3m ngang x 15m dài, cụ thể là xây thêm phần công trình phụ phía sau mà không hề hỏi qua ý kiến của vợ chồng tôi. Khi đó tôi cũng biết nhưng nghĩ là chỗ anh em nên tôi cũng chỉ nói bà H mà không làm to chuyện và vẫn để bà H ở tạm trên diện tích đất trên. Khi tôi cho bà H mượn đất thì diện tích đất trên vẫn thuộc quyền quản lý của công ty TNHH Lâm nghiệp P, việc tôi cho mượn đất thì công ty không biết. Đến ngày 30/7/2008 Ủy ban nhân dân huyện K có quyết định thu hồi 4.075,39ha đất trên địa bàn 10 xã thuộc huyện K trong đó có diện tích đất của gia đình tôi. Theo chủ trương của UBND tỉnh thì diện tích đất công ty TNHH Lâm nghiệp P ký hợp đồng với tôi nằm trong diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chiều dài được cấp là 25m và chiều ngang diện tích đất sử dụng theo mặt đường là 17m nên đến ngày 07/10/2015 tôi có làm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất tại công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P và đã được công ty xác nhận để tiến hành làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/10/2015 tôi làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 23/11/2015 hộ gia đình của tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 với diện tích là 452m² (thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28). Thực tế diện tích đất bà H đang xây nhà ở hiện nay là do vợ chồng tôi cho ở nhờ, không hề viết giấy tặng cho như bà H trình bày và cung cấp chứng cứ. Giấy tặng cho đất ngày 08/3/1999 mà bà H cung cấp trong hồ sơ khởi kiện đã được Cơ quan giám định kết luận là giả mạo, không phải chữ viết, chữ ký của tôi (Phan Văn L), sự việc này cũng đã được bà H công nhận trong quá trình làm việc (đối chất) tại Tòa án.

Do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H nên ngày 08/10/2018 tôi đã làm đơn khởi kiện phản tố, nội dung là đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giấy tặng cho đất ngày 08/3/1999 vô hiệu; Buộc bà Phan Thị H phải di dời tài sản đã xây dựng trên đất và hoàn trả lại hiện trạng đối với 125m² trong tổng số 452m² (thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28) mà Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 cho gia đình tôi.

Tôi đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện K.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

3.1. Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tôi và ông Phan Văn L kết hôn và chung sống với nhau từ năm 1991, khi về chung sống thì tôi được biết chồng tôi có ký hợp đồng chăm sóc rừng và đất làm nhà ở với diện tích là với tổng diện tích là 2.000m² (dài 100m, ngang 20m) thuộc khu vực Hòa An- K (nay là tổ dân phố 17, thị trấn P). Thực tế đối với việc chồng tôi là ông Phan Văn L có viết giấy tặng cho đất ngày 08/3/1999 cho bà Phan Thị H hay không

thì tôi không hề biết, tôi chỉ nghe chồng tôi nói có cho bà H mượn đất ở nhờ, còn việc gia đình chồng tôi mở các cuộc họp gia đình thì tôi không tham gia nên không biết nội dung thế nào. Nay bà Phan Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận lô đất có diện tích 125m² (5m x 25m), tọa lạc tại: Khối 17, thị trấn P, huyện K và hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 mang tên hộ: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H thì tôi không đồng ý, tôi đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Lý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.2. Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P (ông Nguyễn Đức T) trình bày:

Diện tích đất 452m² (thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28) mà Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 cho hộ ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H có nguồn gốc như sau: Năm 1989 Xí nghiệp Lâm Công nghiệp Phước An (Nay là Công ty TNHH MTV Phước An) có giao khoán hợp đồng quản lý bảo vệ rừng và đất làm nhà ở với ông Phan Văn L, do thay đổi qua nhiều thời kỳ lãnh đạo quản lý nên các hồ sơ lưu trữ tại công ty hầu như không còn.

Qua rà soát theo Quyết định số 64/2005/QĐ-UBND ngày 15/12/2005 thì phần diện tích dọc tuyến đường Nơ Trang Long là đất ở đô thị nên được Công ty tách để bàn giao về cho địa phương (từ đường vào trong khoảng 25m, chiều ngang theo mặt đường khoảng 17m), diện tích từ 25m trở về sau vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của công ty, trong diện tích bàn giao về địa phương có phần diện tích 452m² của ông Phan Văn L. Ngày 30/7/2008 UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định số 1872/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.075,39ha đất trên địa bàn 10 xã thuộc huyện K của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P giao cho UBND huyện K quản lý, trong quyết định này có phần diện tích 452m² của ông Phan Văn L. Sau khi có quyết định trên, công ty và chính quyền địa phương có bàn giao ngoài thực địa và ngày 07/10/2015 hộ ông Phan Văn L có đơn gửi Công ty xin xác nhận nguồn gốc đất sử dụng để hoàn thiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H Công ty có quan điểm như sau:

- Công ty khẳng định việc công ty xác nhận đơn của ông Phan Văn L đối với phần diện tích 452m² để ông L hoàn thiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp năm 1999 ông Phan Văn L có xác lập hợp đồng tặng cho đất bà Phan Thị H nhưng năm 1999 diện tích đất này vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty thì phải được sự đồng ý của công ty.

- Việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và ông Phan Văn L là tranh chấp dân sự, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, vì vậy công ty đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.3. Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Ngày 20/10/2015 hộ ông Phan Văn L có đơn xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m², mục đích sử dụng 40m² đất ở và 385m² đất trồng cây lâu năm. UBND thị trấn P đã lần thủ tục niêm yết công khai từ ngày

20/10/2015 đến ngày 05/11/2015 và xác định nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, quy hoạch sử dụng đất và hỏi ý kiến khu dân cư. Sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn L đã đầy đủ thủ tục theo quy định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K) đã thẩm tra, in giấy chứng nhận và chuyển đến Phòng tài nguyên và môi trường trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn L. Ngày 23/11/2015 UBND huyện ban hành Quyết định số 3407/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m², mục đích sử dụng 40m² đất ở và 385m² đất trồng cây lâu năm. Vì vậy việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và ông Phan Văn L là tranh chấp dân sự, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.4. Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện K trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 452m² đất là đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể: Ngày 20/10/2015 hộ ông Phan Văn L có đơn xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m², mục đích sử dụng 40m² đất ở và 385m² đất trồng cây lâu năm. UBND thị trấn P đã lần thủ tục niêm yết công khai từ ngày 20/10/2015 đến ngày 05/11/2015 và xác định nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, quy hoạch sử dụng đất và hỏi ý kiến khu dân cư. Sau đó chuyển lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P) xem xét yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Văn L theo quy định của pháp luật.

Đối với giấy tặng cho đất ngày 08/3/1999 giữa ông Phan Văn L và bà Phan Thị H được UBND thị trấn P chứng thực ngày 03/5/1999. Giấy tặng cho đất có chữ ký của Ban tự quản khối 17, sau khi nhận giấy trên thì UBND thị trấn căn cứ theo xác nhận của ban tự quản khối 17 để chứng thực, vì thời gian đã lâu nên không thể nhớ được là bà H hay ông L mang đến, chữ ký của Phó chủ tịch UBND thị trấn P Huỳnh Phi K và con dấu là của UBND thị trấn. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.5. Ý kiến của chị Phan Thị Phương D:

Tôi là con của ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H. Vào khoảng năm 1987 bố chúng tôi là ông Phan Văn L ký hợp đồng chăm sóc rừng và đất làm nhà ở với diện tích là với tổng diện tích là 2.000m² (dài 100m, ngang 20m) thuộc khu vực Hòa An-K (nay là tổ dân phố 17, thị trấn P). Vào năm 1994 bố mẹ tôi có trồng 100 cây cà phê vào phía sau thửa đất và chừa lại một phần đất phía trước khoảng 300m² để làm nhà ở nhưng do chưa có nhu cầu nên bố mẹ tôi chưa xây nhà trên thửa đất đó. Năm 1999 bố tôi có cho bà Phan Thị H (em ruột của bố) mượn đất và làm nhà ở tạm trên diện tích 4,3mx10,5m. Đến năm 2015 bố mẹ tôi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28,

diện tích 452m². Trong thời gian đó tôi cũng đã cùng bố mẹ chăm sóc, bảo vệ và thu hoạch cà phê cũng như làm các công việc khác trên thửa đất này. Nay cô Phan Thị H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, thứ nhất cô Hoa đã dùng giấy tờ cho tặng đất giả mạo chữ viết chữ ký của bố tôi; Thứ hai các tài liệu mà cô Hoa cung cấp tại tòa cho rằng bố tôi cho đất đều không hợp lệ và trái với quy định của pháp luật.

3.6. Ý kiến của anh Phan Tiến L:

Tôi là con của ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H. Vào khoảng năm 1987 bố chúng tôi là ông Phan Văn L ký hợp đồng chăm sóc rừng và đất làm nhà ở với diện tích là với tổng diện tích là 2.000m² (dài 100m, ngang 20m) thuộc khu vực Hòa An-K (nay là tổ dân phố 17, thị trấn P). Vào năm 1994 bố mẹ tôi có trồng 100 cây cà phê vào phái sau thửa đất và chừa lại một phần đất phía trước khoảng 300m² để làm nhà ở nhưng do chưa có nhu cầu nên bố mẹ tôi chưa xây nhà trên thửa đất đó. Năm 1999 bố tôi có cho bà Phan Thị H (em ruột của bố) mượn đất và làm nhà ở tạm trên diện tích 4,3mx10,5m. Đến năm 2015 bố mẹ tôi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m². Trong thời gian đó tôi cũng đã cùng bố mẹ chăm sóc, bảo vệ và thu hoạch cà phê cũng như làm các công việc khác trên thửa đất này. Nay cô Phan Thị H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, thứ nhất cô Hoa đã dùng giấy tờ cho tặng đất giả mạo chữ viết chữ ký của bố tôi; Thứ hai các tài liệu mà cô Hoa cung cấp tại tòa cho rằng bố tôi cho đất đều không hợp lệ và trái với quy định của pháp luật.

3.7. Ý kiến của anh Phan Tiến D:

Tôi là con của ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H. Vào khoảng năm 1987 bố chúng tôi là ông Phan Văn L ký hợp đồng chăm sóc rừng và đất làm nhà ở với diện tích là với tổng diện tích là 2.000m² (dài 100m, ngang 20m) thuộc khu vực Hòa An-K (nay là tổ dân phố 17, thị trấn P). Vào năm 1994 bố mẹ tôi có trồng 100 cây cà phê vào phái sau thửa đất và chừa lại một phần đất phía trước khoảng 300m² để làm nhà ở nhưng do chưa có nhu cầu nên bố mẹ tôi chưa xây nhà trên thửa đất đó. Năm 1999 bố tôi có cho bà Phan Thị H (em ruột của bố) mượn đất và làm nhà ở tạm trên diện tích 4,3mx10,5m. Đến năm 2015 bố mẹ tôi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m². Trong thời gian đó tôi cũng đã cùng bố mẹ chăm sóc, bảo vệ và thu hoạch cà phê cũng như làm các công việc khác trên thửa đất này. Nay cô Phan Thị H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, thứ nhất cô Hoa đã dùng giấy tờ cho tặng đất giả mạo chữ viết chữ ký của bố tôi; Thứ hai các tài liệu mà cô Hoa cung cấp tại tòa cho rằng bố tôi cho đất đều không hợp lệ và trái với quy định của pháp luật.

3.8. Ý kiến của anh Phan Hiếu H và anh Nguyễn Phan Viêt H: Chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ chúng tôi là bà Phan Thị H: Đề nghị Tòa án công nhận lô đất có diện tích 125m² (5m x 25m), tọa lạc tại: Khối 17, thị trấn P, huyện K. Lô đất có tứ cận như sau:

- Phía tây: Giáp đường liên khối dài 5m.
- Phía đông: Giáp phần đất của ông L dài 5m.

- Phía nam: Giáp nhà ông Phó dài 25m.
- Phía bắc: Giáp phần đất của ông L dài 25m.

Là phần đất tôi được ông Phan Văn L tặng cho hợp pháp.

Trên phần đất được tặng cho có tài sản là căn nhà cấp IV do bà H xây dựng vào năm 1999 và công trình phụ được xây dựng hết đất, với tổng diện tích 125m².

Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy bỏ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 mang tên họ: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H, thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ 28, diện tích 425 m², tọa lạc tại tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K. Để bà H đăng ký chủ quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà và đất của mình.

4. Lời trình bày của những người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án:

4.1. Ông Phan Văn L1: Tôi là anh ruột của các em là Phan Văn L, Phan Thị H, tôi đã chứng kiến mọi sự việc trong các cuộc họp gia đình để giải quyết việc gia đình, kể cả việc phân chia tặng cho quyền sử dụng đất trước khi mẹ của chúng tôi qua đời. Trong cuộc họp gia đình vào tháng 11 năm 2009 có mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Hồng và các con để cùng con dâu, riêng bà Nguyễn Thị H (vợ ông L) vắng mặt dù đã được mẹ thông báo nhiều lần vì lý do bà Hương có mâu thuẫn với gia đình và cho rằng mảnh đất này có trước khi bà Hương về làm dâu nên không liên quan. Đối với diện tích đất liên quan trong vụ án, về nguồn gốc là do bố tôi là ông Phan Văn Long (đã chết) xin làm vườn từ năm 1986 và giao cho ông L làm giấy tờ và chia cho cô Hoa một nửa để làm nhà ở. Trong cuộc họp gia đình hôm đó ông L cũng đã công nhận là có sự hỗ trợ của cha và tách cho cô Hoa 5m để làm nhà từ năm 1999, ông L đã nhắc đi nhắc lại nhiều lần là chia cho cô Hoa 5m, dài từ trước ra sau và đã viết giấy cho cô Hoa rồi. Trong cuộc họp hôm đó ông L đã nói rất nhiều, chủ yếu là do ông L đạo diễn hết, kể cả mảnh vườn của mẹ chia cho các con tại khối 6, thị trấn P cũng vậy. Ông L nói cô Hoa không có đất làm nhà ở ổn định dưới khối 17 thị trấn P thì đất trên này cho ông L. Vậy mà sau khi mẹ qua đời ông L lại thực hiện ý đồ chiếm đoạt hết cả phần đất là nơi làm nhà duy nhất của cô Hoa.

4.2. Bà Phan Thị H: Tôi là em gái của ông Phan Văn L và là chị gái của bà Phan Thị H. Năm 2009 do mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Hồng ốm nặng sợ không qua khỏi nên đã gọi các con gồm vợ chồng anh Phan Văn Lương, anh Phan Văn L, tôi (Hường), em Phan Thị H, vợ chồng em Phan Văn Hương, em Phan Văn Phụng. Nội dung họp gia đình là để chia tài sản, tuy nhiên chị Nguyễn Thị H là vợ anh Lý không đến do có mâu thuẫn vợ chồng với anh Lý, anh Lý có nói với gia đình là chị Hương không đến thì thôi. Anh Lý đã tuyên bố trước cuộc họp là cho em gái là Phan Thị H 5m đất từ trước ra sau tại khối 17, thị trấn P, anh Lý đã hứa nhiều lần mà nay anh Lý lại lật lọng, chối bỏ.

4.3. Ông Phan Văn P: Vào đầu năm 2009 mẹ ruột tôi là bà Nguyễn Thị Hồng (cũng là mẹ ông Phan Văn L và bà Phan Thị H) bắt đầu ốm nặng phải chữa trị tại các bệnh viện ở các địa phương. Vào thời điểm đó bà lo việc chia đất giữa anh Lý và cho Hoa chưa dứt điểm nên ngày 13/11/2009 bà đã triệu tập anh em chúng tôi về họp, bao gồm: vợ chồng anh cả là Phan Văn Hương, Nguyễn Thị Cúc, anh Phan Văn L, chị Phan Thị Hương, anh họ Phan Văn Phi, chị Phan Thị H và tôi (Phụng), gia đình có gọi chị Nguyễn Thị H (vợ anh Lý) nhưng do mâu thuẫn gia đình nên không có mặt. Nội dung cuộc họp xoay quanh việc phân chia và thỏa thuận chia đất tại 2 địa

điểm là phần đất hiện nay đang tranh chấp tại tổ dân phố 17 giữa anh Lý và chị Hoa, phần đất còn lại tại tổ dân phố 6 thị trấn P, phần lớn cuộc họp đã được tôi ghi âm lại. Trong cuộc họp anh Phan Văn L phát biểu khẳng định việc phân chia phần đất tại tổ dân phố 17 hiện nay đang tranh chấp cho chị Hoa 5 mét ngang, chiều dài từ trước ra sau hết vườn, anh nhấn mạnh việc chi phí tách thửa chị Hoa tự nộp cho nhà nước và nêu quan điểm trách nhiệm của mình trước quyết định đó và khẳng định vợ chồng đã thống nhất với nhau, nội dung phát biểu đã được ghi âm lại ngay thời điểm đó. Đến thời điểm tháng 3/2017 khi sự việc không thực hiện thỏa thuận của anh Lý xảy ra, tôi đã trực tiếp gọi điện cho anh Lý, trong nội dung đàm thoại tôi và anh Lý cũng đã đề cập vấn đề anh đã thỏa thuận trước đây, anh Lý cũng xác nhận điều đó nhưng bây giờ anh Lý lại thay đổi, tôi cũng đã ghi âm cuộc đàm thoại này.

4.4. Ông Phan Văn H: Tôi là em ruột của ông Phan Văn L và bà Phan Thị H, tôi là người con thứ 5 trong gia đình ông Phan Văn Long và bà Phan Thị Hồng. Năm 1988 ông Long bà Hồng đưa cả gia đình vào lập nghiệp ở K nên tôi có nghe nhiều lần bố tôi nói xin mảnh đất ở khu rừng muông để sau này cho con Hoa và thằng Lý nó làm nhà ở nhưng cho thằng Lý nó đứng tên để sau này tiện việc làm giấy tờ nọ kia, đến năm 1995 bố tôi qua đời nên mọi việc đang dang dở. Năm 1997 chị tôi là bà Phan Thị H làm nhà ở trên mảnh đất đó, nay thuộc tổ dân phố 17, thị trấn P. Sau thời gian nhiều lần tổ dân phố 17 yêu cầu bà Phan Thị H chuyển hộ khẩu về thì bà H nói với mẹ tôi nói ông L viết giấy để chuyển khẩu về khối 17, đến năm 1999 ông L ngồi tại nhà viết giấy cho tặng đất cho bà H. Sau khi ông L viết giấy xong ông L nói cần đến UBND thị trấn xác nhận, sau đó ông nói con ông đã xé rách nhờ tôi chép lại có sự chứng kiến của mẹ tôi. Sau khi tôi chứng xong thì đưa cho mẹ tôi. Trong gia đình nên tôi cũng đã chứng kiến nhiều lần ông L nói với mẹ tôi là đã thống nhất cho đất dưới rừng muông đã xong. Đến ngày 13/11/2009 mẹ tôi đau yếu có thể không qua khỏi nên đã triệu tập tất cả anh chị em về để họp thống nhất việc chia đất đai của cha mẹ để lại, cả đất huyện ủy cấp cho cha và đất xin cho thằng Lý và con Hoa. Tất cả các anh em và con dâu đều có mặt nhưng bà Hương (vợ ông L) không có mặt, ông L nói ông và vợ xích mích gia đình đòi ly hôn cho nên không về, có mặt ông là được rồi. Sự việc họp gia đình đã diễn ra nhưng ông L nói không cần lập biên bản gì, nhưng trong cuộc họp em tôi là Phan Văn Phụng đã ghi âm lại tất cả, mẹ tôi đã nhấn mạnh chủ yếu vào chỗ đất của Hoa và Lý mà ông L đã nói nhiều lần đồng ý cho Hoa đất và đã viết giấy rồi, đúng như ghi âm. Nay ông L làm bìa đỏ chiếm đoạt mảnh đất đó, ông L làm việc này thật vô lương tâm và đáng xấu hổ.

4.5. Ông Phan Văn P: Vào năm 1999, chú mợ tôi là Phan Văn L2 và Nguyễn Thị H1 có xin một mảnh đất tại khu rừng muông, hiện nay là tổ dân phố 17, thị trấn P. Sau đó chú mợ tôi đã cho ông Phan Văn L một phần và cho con gái là Phan Thị H một phần có sự thỏa thuận của đôi bên, và trong năm 1999 chị Phan Thị H đã làm nhà ở ổn định trên mảnh đất đó, mọi nghĩa vụ về thuế chị Hoa đều chấp hành đầy đủ. Các cuộc họp gia đình về việc phân chia đất tôi đều tham gia nhưng do tôi không phải là con ruột nên không ký vào biên bản, với tư cách là con anh ruột của ông Phan Văn Long tôi có chứng kiến các cuộc họp, các băng ghi âm ông Phan Văn L đều thống nhất cho chị Phan Thị H mảnh đất nói trên.

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

-Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 129 Luật đất đai năm 2003;

Viện kiểm sát nhân dân huyện K đề nghị HĐXX: Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) nằm trong thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m² được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho hộ ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H là tài sản được ông L tặng cho bà.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L về việc đề nghị tuyên Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999 vô hiệu và buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) cho ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Ông Phan Văn L phải trả lại cho bà H tổng số tiền: 157.513.000 đồng giá trị còn lại của: Nhà cấp 4 móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, mái lợp tôn, trần đóng tôn lạnh, nền láng xi măng (xây năm 1999); Chuồng heo móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, mái lợp tôn; Mái che khung thép hình cột thép trần, mái lợp tôn thiếc, nền láng xi măng; 01 giếng đường kính 1m, sâu <22m; 01 cây bơ trồng năm 2016 chăm sóc năm thứ 4 loại C (như kết quả định giá) và trả 30% của số tiền 899.300.000 đồng (giá trị đất tranh chấp theo biên bản định giá) là 899.300.000 đồng x 30% = 269.790.000 đồng cho công sức đóng góp tôn tạo làm tăng giá trị đất trong thời gian bà quản lý sử dụng diện tích đất trên. Tổng số tiền 427.303.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật: Bà Phan Thị H căn cứ vào Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999, được UBND thị trấn P chứng nhận ngày 3/5/1999 đề yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) là tài sản được tặng cho và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 mang tên hộ: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m², đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Bị đơn cư trú, sinh sống và tài sản tại huyện K; Hình thức, nội dung khởi kiện đúng quy định. Đơn khởi kiện của bà Phan Thị H được Tòa án nhân dân huyện K chấp nhận thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K, Ủy ban nhân dân thị trấn P, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp P, ông Nguyễn Viết H, anh Phan Hiếu H, anh Nguyễn Phan Viết H vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng,

trong vụ án không có yêu cầu độc lập. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) nằm trong thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m² là tài sản được tặng cho theo Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999, được UBND thị trấn P chứng nhận ngày 3/5/1999. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Văn L không chấp nhận và khẳng định, chữ ký chữ viết trong giấy chứng nhận cho đất ngày 08/3/1999 không phải là của ông.

Tại Kết luận giám định ngày 21/9/2017 của Phòng kỹ thuật giám định Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết trong Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999 so với chữ ký chữ viết đứng tên Phan Văn L trong các tài liệu mẫu so sánh không phải là cùng một người ký và viết ra.

Ngoài ra bà Phan Thị H còn cung cấp một bản ghi âm để khẳng định việc ông Phan Văn L đồng ý cho bà sử dụng đất có diện tích 125m² trong cuộc họp gia đình và đề nghị giám định giọng nói trong bản ghi âm, tuy nhiên ông Phan Văn L không đồng ý phối hợp lấy giọng nói để giám định nên tòa án không có cơ sở để trung cầu giám định giọng nói của ông L.

Những người làm chứng là anh, em ruột của ông Phan Văn L và bà Phan Thị H đều cho rằng, trong các cuộc họp gia đình ông Phan Văn L đều xác nhận và khẳng định việc cho bà Phan Thị H diện tích đất mà bà H đang làm nhà, vì nguồn gốc thửa đất này do bố ruột của ông, bà xin được cấp và tạm giao cho ông L quản lý. Tuy nhiên những ý kiến trên cũng chỉ mang tính chất là lời khai chủ quan, các ông Phan Văn Hương, Phan Văn Lương, Phương Văn Phương, Phan Văn Phi, bà Phan Thị Hương cũng không cung cấp được chứng cứ xác thực đối với việc tặng cho đất của ông Phan Văn L, vì vậy không có cơ sở để xem xét các lời khai trên là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại Điều 467 Bộ luật dân sự 2005 quy định:

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản

Điều 129 Luật đất đai 2003 quy định về Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất như sau:

“ 1.Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau: ...Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước”.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định:

“...Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”

Đối chiếu với các quy định trên, nhận thấy quyền sử dụng đất là một tài sản đặc biệt, vì thế pháp luật quy định chặt chẽ về mặt thủ tục khi chủ sở hữu định đoạt tài sản này thuộc quyền sử dụng của mình. Bộ luật dân sự hay Luật đất đai quy định về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản, và tùy từng giai đoạn thủ tục công chứng, chứng thực cũng được quy định là thủ tục quyết định hiệu lực pháp lý của loại hợp đồng này. Trong quá trình giải quyết vụ án ông L không thừa nhận việc tặng cho và bà H cũng không đưa ra được văn bản nào có giá trị để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Việc ông L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đã được cơ quan chủ quản trước đây là Công ty TNHH Lâm nghiệp P xác nhận ông L người sử dụng, và ngày 22/10/2015 Ban tự quản tổ dân phố 17, thị trấn P, huyện K, Ủy ban nhân dân thị trấn P đã tiến hành lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Kết quả lấy ý kiến xác nhận đất không có tranh chấp, nên ngày 23/11/2015 ông L, bà Hương đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA671636 là đúng trình tự, thủ tục của Luật đất đai.

Căn cứ vào các nhận định trên thì yêu cầu khởi kiện của bà H không có cơ sở để chấp nhận.

Do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) nằm trong thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 ngày 23/11/2015 cho hộ ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên không cơ sở để đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015.

Như vậy yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L về việc đề nghị tuyên Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999 vô hiệu và buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m); Buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) cho ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy cần buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) cho ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Do ông Phan Văn L cũng đã xác nhận có việc ông cho bà Phan Thị H ở tạm trên diện tích đất tranh chấp và các tài sản trên đất là do bà H tạo nên. Do đó ông Phan Văn L có trách nhiệm trả lại cho bà H tổng số tiền: 157.513.000 đồng giá trị còn lại của: Nhà cấp 4 móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, mái lợp tôn, trần đóng tôn lạnh, nền láng xi măng (xây năm 1999); Chuồng heo móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, mái lợp tôn; Mái che khung thép hình cột thép trần, mái lợp tôn thiếc, nền láng xi măng; 01 giếng đường kính 1m, sâu <22m; 01 cây bơ trồng năm 2016 chăm sóc năm thứ 4 loại C (như kết quả định giá).

Ngoài ra xét thấy bà H đã sử dụng diện tích đất trên từ năm 1999 đến nay đã 23 năm. Mặc dù không phải đất thuộc quyền sử dụng của bà H nhưng bà đã có công quản lý, tôn tạo, canh tác, tái tạo làm tăng giá trị đất nên cần buộc ông L có trách

nhệm thanh toán lại cho bà H phần công sức bà H đã đóng góp với tỷ lệ 30% x 899.300.000 đồng = 269.790.000 đồng.

[4].Về án phí: Bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0005516 ngày 26/01/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do bà Nguyễn Phương Hồng D nộp thay).

Trả lại cho ông Phan Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai số AA/2017/0009585 ngày 24/10/1998 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị H phải chịu 7.043.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng đã nộp, bà H được nhận lại số tiền 957.000 đồng.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 467, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 129 Luật đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) nằm trong thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 cho hộ ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị H là tài sản được ông Phan Văn L tặng cho bà Phan Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L về việc đề nghị tuyên Giấy chứng nhận cho đất được lập ngày 08/3/1999 vô hiệu và buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m).

2. Buộc bà Phan Thị H giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 125m² (5m x 25m) nằm trong thửa đất số 356, tờ bản đồ số 28, diện tích 452 m² được UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CA671636 cho ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Ông Phan Văn L phải trả lại cho bà Phan Thị H giá trị còn lại của tài sản trên đất có giá trị là 157.513.000 đồng (theo kết quả định giá) và trả 30% giá trị đất tranh chấp (theo biên bản định giá) là công sức đóng góp tôn tạo làm tăng giá trị đất trong thời gian bà H quản lý sử dụng diện tích đất 125m², số tiền 899.300.000 đồng x 30% = 269.790.000 đồng. Tổng cộng cả 2 khoản là 427.303.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi bảy triệu ba trăm lẻ ba nghìn đồng*).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0005516 ngày 26/01/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do bà Nguyễn Phương Hồng Dung nộp thay).

Trả lại cho ông Phan Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai số AA/2017/0009585 ngày 24/10/1998 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị H phải chịu 7.043.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng đã nộp, bà H được nhận lại số tiền 957.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện K;
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Lưu HS-TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa

H'Năm Bkrông

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

