

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHƯỚC
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST

Ngày: 26-5-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên
bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất vô hiệu.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Vĩnh Mậu.
- Ông Phạm Thành Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Hữu Long là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 01 năm 2024, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định đại diện theo uỷ quyền (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 24 tháng 3 năm 2024); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960; địa chỉ tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ:*
Luật sư Nguyễn Văn T-Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ E đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại lời khai và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là em ruột của ông Nguyễn Văn Đ. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trước đây là vợ của ông Đ nhưng ông Đ và bà T1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 46/2019/QĐST-HNGĐ ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Bà T1 đã chết vào tháng 10 năm 2023. Vào năm 1986, ông Đ, bà T1 được nhà nước giao quyền sử dụng thửa đất toạ lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Vì thời điểm này ông Đ không có ở nhà, bà cùng với bà T1 khai hoang thêm phần đất phía sau nên diện tích đất tăng lên. Vào năm 1994, ông Đ, bà T1 tặng cho cho bà diện tích 100m² đất thuộc một phần thửa đất nêu trên để bà xây dựng nhà ở. Sau khi được tặng cho diện tích đất trên, bà đã xây dựng nhà ở trên đất vào năm 1994 và đóng thuế cho nhà nước. Đến ngày 07 tháng 8 năm 1999, ông Đ có viết 01 tờ giấy cho đất làm nhà với nội dung ông Đ tặng cho diện tích đất trên cho bà sử dụng. Khi ông Đ viết giấy tặng cho diện tích đất trên cho bà thì có mặt bà T1 ở đó và bà T1 đồng ý. Trong thời gian sử dụng đất thì bà tiếp tục khai hoang thêm diện tích đất ở phía sau nên diện tích thửa đất hiện nay bà đang sử dụng có diện tích 268m², nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ 12. Bà là người đăng ký sử dụng thửa đất trên tại Hồ sơ địa chính xã P. Đến năm 2020, bà làm đơn xin đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với ngôi nhà và thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 thì ông Đ tranh chấp; ông Đ không đồng ý cho bà được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với ngôi nhà và thửa đất trên mà ông Đ cho rằng chỉ cho bà ở trên đất cho đến khi bà chết. Tại thời điểm ông Đ và bà T1 ly hôn thì ông Đ và bà T1 thoả thuận ông Đ đã tặng cho phần diện tích đất trên cho bà sử dụng để xây dựng nhà ở. Nay bà yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được quyền sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12; toạ lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại lời khai và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:
Ông là anh ruột của bà Nguyễn Thị H. Trước đây, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 là vợ của ông nhưng ông và bà T1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 46/2019/QĐST-HNGĐ ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Bà T1 đã chết vào ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vào năm 1986, ông và bà T1 được nhà nước giao

quyền sử dụng diện tích 500m² đất ở tọa lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định theo Quyết định số 1293/QĐ-UB ngày 08 tháng 8 năm 1986 của UBND huyện T, tỉnh Bình Định nhưng thực tế diện tích đất mà Nhà nước giao cho ông và bà T1 được quyền sử dụng nhiều hơn 500m² vì bà T1 lấn thêm diện tích đất phía sau. Đến năm 1998 ông cho bà H diện tích đất chiều rộng 5m x chiều dài 20m = 100m² đất ở thuộc một phần thửa đất trên để bà H xây dựng nhà ở. Vào năm 1998, bà H xây dựng một ngôi nhà trên diện tích đất mà ông tặng cho. Vào ngày 07 tháng 8 năm 1999, ông có viết giấy cho đất làm nhà với nội dung cho bà H diện tích đất trên, ông có vẽ sơ đồ kèm theo giấy cho đất này. Lúc này bà T1 không đồng ý nên chỉ có một mình ông ký vào giấy này. Ông cho bà H diện tích đất trên để làm nhà ở chứ ông không tặng cho diện tích đất trên cho bà H được trọn quyền sử dụng. Vào năm 2019, ông và bà T1 ly hôn thì ông và bà T1 thỏa thuận giao phần diện tích đất mà ông đã cho bà H xây dựng nhà ở và phần diện tích đất vườn phía sau cho ông được quyền sử dụng. Phần diện tích đất vườn thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 thuộc quyền sử dụng của ông chứ không phải do bà H khai hoang. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Ông yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác. Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu vì không phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông sử dụng. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu về đánh giá chứng cứ, đề xuất quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1993; các điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông Đ và bà H là vô hiệu; yêu cầu bà H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông Đ sử dụng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đối với những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 129, 166, 168, 459 của Bộ luật Dân sự 2015; các điều 100, 101, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 27, 28 của Luật hôn nhân gia đình năm 2000; các điều 21, 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², gồm 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà H được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được quyền sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12; tọa lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H; ông Đ yêu cầu công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác. Đồng thời ông Đ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông Đ và bà H là vô hiệu; ông Đ yêu cầu bà H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông sử dụng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 mà các đương sự tranh chấp liên quan đến

quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T1. Bà T1 chết vào ngày 25 tháng 10 năm 2023 nhưng tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 46/2019/QĐST-HNGĐ ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đã có hiệu lực pháp luật thì bà T1 và ông Đ đã thoả thuận giao phần diện tích thuộc thửa đất trên cho ông Đ sử dụng. Do đó, Toà án không đưa những người thừa kế di sản của bà T1 liên quan đến thửa đất trên vào tham gia tố tụng.

[2.2] Tại phiên toà hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu tạm ngừng phiên toà đề thu thập tài liệu, chứng cứ về quá trình bà Nguyễn Thị H kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên. Xét thấy yêu cầu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp với quy định tại Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì các tài liệu này đã được Tòa thu thập đầy đủ đúng quy định tại Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi giải quyết: Các đương sự trong vụ án chỉ tranh chấp quyền sử dụng diện tích 268m² đất, trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 12; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 là vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan đến yêu cầu tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12. Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 6 năm 2024 thì thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 có diện tích 268m². Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện, yêu cầu của các đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được quyền sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12. Ý kiến của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng thửa đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy, về nguồn gốc diện tích đất các đương sự tranh chấp quyền sử dụng theo Giấy cho đất làm nhà ngày 07 tháng 8 năm 1999 và các đương sự thống nhất diện tích đất mà ông Đ tặng cho bà H có diện tích 100m², bà H cho rằng khai hoang thêm diện tích đất ở phía sau nên diện tích thửa đất hiện nay bà H đang sử dụng 268m²; ông Đ cho rằng toàn bộ diện tích 268m² đất mà hiện nay bà H đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông Đ chứ không phải do bà H khai hoang thêm. Các tài liệu, chứng cứ được thu thập có căn cứ xác định vào năm 1986, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 được giao 500m² đất theo Quyết định giao đất số 1293/QĐ-UB ngày 08 tháng 8 năm 1986 của UBND huyện T. Theo hồ sơ địa chính năm 1993 thì diện tích đất bà T1 được giao là thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06, diện tích 900m²; theo hồ sơ địa chính năm 2001 thửa đất số

190, tờ bản đồ số 06 được tách thành 03 thửa gồm thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 201m²; thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 652m²; thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 244m². Theo hồ sơ địa chính năm 2013 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 201m², được chỉnh lý thành thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 186,2m²; thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 652m² được chỉnh lý thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12, diện tích 588,5m²; thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 244m² được chỉnh lý thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, diện tích 268m². Tổng diện tích 03 thửa đất trên theo hồ sơ địa chính năm 2013 là 1.042,7m². Do đó có căn cứ xác định thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, diện tích 268m² mà bà H và ông Đ tranh chấp quyền sử dụng có một phần diện tích đất do ông Đ, bà T1 tặng cho bà H thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06 theo sơ đồ mà ông Đ vẽ kèm theo giấy cho đất làm nhà và một phần diện tích đất do bà H khai hoang trong thời gian sử dụng đất. Về thời điểm sử dụng thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất trên được UBND huyện T giao cho ông Đ, bà T1 sử dụng vào năm 1986. Tại Công văn số 74/UBND-ĐC ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã P xác định bà H xây dựng nhà ở trên thửa đất từ năm 1994 là phù hợp với lời trình bày của bà H về thời gian sử dụng đất. Ông Đ cho rằng bà H bắt đầu sử dụng diện tích đất trên từ năm 1998 là không có căn cứ. Do đó có căn cứ xác định bà H sử dụng thửa đất này từ năm 1994 đến nay.

[5] Xét quá trình kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12. Hội đồng xét xử xét thấy, tuy ông Đ và bà T1 là người được giao quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12 nhưng vào năm 1994, ông Đ và bà T1 đã giao cho bà H được quyền sử dụng một phần thửa đất này. Bà H xây dựng nhà ở trên đất và trong quá trình sử dụng đất bà H khai hoang thêm diện tích đất phía sau. Đến ngày 07 tháng 8 năm 1999, ông Đ có viết giấy cho đất làm nhà với nội dung ông Đ, bà T1 tặng cho bà H diện tích 100m² đất để bà H xây dựng nhà ở. Tại giấy cho đất làm nhà nêu trên chính ông Đ là người định đoạt “*Em H có đầy đủ quyền sử dụng đất kể từ ngày viết giấy này*”. Tuy bà T1 không ký vào giấy cho đất làm nhà nhưng bà T1 đã đồng ý cho ông Đ trọn quyền quyết định thể hiện tại giấy cho đất làm nhà nêu trên ông Đ ghi “*Hai vợ chồng chúng tôi là: Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Ngọc T1 cùng đồng ý cho em Nguyễn Thị H một miếng đất để làm nhà (có sơ đồ kèm theo) ... Vợ tôi đồng ý giao cho tôi quyết định*”. Việc bà T1 đồng ý tặng cho diện tích đất trên cho bà H được thể hiện từ khi ông Đ, bà T1 giao cho bà H diện tích 100m² đất để bà H xây dựng nhà ở thì bà T1 không tranh chấp hay có ý kiến phản đối. Đến năm 2001 bà H là người đăng ký sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 244m² bao gồm diện tích đất mà ông Đ, bà T1 tặng cho và diện tích đất do bà H khai hoang thêm. Việc bà H kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất trên là công khai nhưng ông Đ và bà T1 không có ý kiến gì. Vì đã tặng cho đất cho bà H nên bà T1 cũng chỉ đăng ký kê khai thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 652m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T1. Vào năm 2013, bà H tiếp tục kê khai, đăng ký thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10 được chỉnh lý thành thửa đất số

16, tờ bản đồ số 12, diện tích 268m². Tại thời điểm này bà T1 kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10 được chỉnh lý thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12 nhưng bà T1, ông Đ cũng không có ý kiến gì đối với việc bà H kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 18 tháng 6 năm 2019, ông Đ và bà T1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 46/2019/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai thì ông Đ và bà T1 không tranh chấp gì đối với diện tích đất đã tặng cho bà H mà thống nhất thoả thuận “*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ được giao quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản chung sau: ...01 lô đất có diện tích: 100m² ... Hiện tại có căn nhà cấp 4, Ông Nguyễn Văn Đ cho em gái là Nguyễn Thị H sử dụng xây dựng nhà từ năm 1998...*”. Từ khi bà T1 và ông Đ ly hôn đến khi bà T1 chết thì bà T1 cũng không tranh chấp gì đối với thửa đất mà bà H sử dụng. Tại phiên toà hôm nay chính ông Đ cũng thừa nhận từ khi giao diện tích đất trên cho bà H xây dựng nhà ở đến khi bà T1 chết thì bà T1 không có khiếu nại hay tranh chấp gì đối với diện tích đất này. Tại Công văn số 74/UBND-ĐC ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã P xác định “*Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, diện tích 268m², là một phần diện tích đất ở của bà Nguyễn Thị Ngọc T1 xin giao đất xây dựng nhà năm 1986. Tài sản trên đất là nhà ở do bà Nguyễn Thị H xây dựng để ở sau thời điểm năm 1993, có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định thời gian dài không tranh chấp, khiếu nại..., nhưng đã sử dụng ổn định, không ảnh hưởng quy hoạch*”. Tại Án lệ số 33/2020/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có quan điểm áp dụng “*Cá nhân được Nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định lâu dài. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, canh tác, xây dựng công trình nhà ở và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được công nhận Quyền sử dụng đất trước đó không có ý kiến gì thì phải xác định người sử dụng đất ổn định lâu dài là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Mặc khác, quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị H đã xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai sử dụng đối với thửa đất này nên theo quy định của pháp luật đất đai thì bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Từ các chứng cứ mà các đương sự cung cấp và những chứng cứ Tòa án đã thu thập được, Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 99, 100, 101, 104 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 135, 137, 138, 148 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 176, 196 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 170, 190 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 182, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng Án lệ số 33/2020/AL, công nhận bà Nguyễn Thị H được trọn quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được quyền sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ

12. Không chấp nhận yêu cầu, ý kiến của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng thửa đất trên.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông Đ và bà H là vô hiệu; yêu cầu bà H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông Đ sử dụng. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu về đánh giá chứng cứ, đề xuất quan điểm về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1993; các điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông Đ và bà H là vô hiệu; yêu cầu bà H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông Đ sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, tuy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 chưa tuân thủ quy định về hình thức; bà T1 không ký vào giấy cho đất làm nhà nêu trên. Tuy nhiên hợp đồng trên được lập thành văn bản có sự đồng ý của ông Đ và bà T1 chuyển quyền sử dụng diện tích 100m² đất thuộc một phần thửa đất trên cho bà H được quyền sử dụng. Vị trí, hiện trạng, ranh giới diện tích đất mà ông Đ và bà T1 chuyển quyền sử dụng cho bà H đúng như sơ đồ diện tích đất do chính ông Đ vẽ kèm theo “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999. Như đã nhận định tại mục [4] và mục [5] nêu trên thì bà Nguyễn Thị H được trọn quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m², trong đó 200m² đất ở và 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được quyền sở hữu ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12. Do đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

[8] Xét về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 10.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu chi phí số tiền trên. Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 10.000.000 đồng.

[9] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước nhưng ông Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu về đánh giá chứng cứ, đề xuất quan điểm về việc giải quyết vụ án là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[11] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 99, 100, 101, 104 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 135, 137, 138, 148 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ các điều 176, 196 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 170, 190 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 182, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009.

Áp dụng Án lệ số 33/2020/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị H được trọn quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, diện tích 268m² trong đó 200m² đất ở, 68m² đất trồng cây hàng năm khác và được trọn quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12, địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Hiện nay bà Nguyễn Thị H đang quản lý thửa đất và ngôi nhà nêu trên (Vị trí, hiện trạng, ranh giới, diện tích thửa đất và ngôi nhà gắn liền với thửa đất có sơ đồ kèm theo Bản án này).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho đất làm nhà” ngày 07 tháng 8 năm 1999 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu; yêu cầu bà Nguyễn Thị H tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 12 cho ông Nguyễn Văn Đ sử dụng vì không có căn cứ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001467 ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (Ngày 26 tháng 05 năm 2025).

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn thư.

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

Văn Công Minh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**