

Bản án số: 206/2020/DS-ST

Ngày: 30/9/2020

*V/v tranh chấp: “Hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

* Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Phước Tường
- Ông Huỳnh Văn Dũng

* Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Chiến Công.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tham gia phiên tòa: Mai Thị Út - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2015/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2015 về tranh chấp: “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 230/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: 1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1972

2. Huỳnh Thị Lệ Th, sinh năm 1973

3. Nguyễn Văn L, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Ấp M T, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thị Thảo N, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp A, xã M Th N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

5. Nguyễn Thị H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp M Th, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Văn L, sinh năm 1957

2. Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1988

3. Nguyễn Văn T, sinh năm 1984

4. Phạm Thúy H, sinh năm 1984

5. Nguyễn Phạm Song Th, sinh năm 2012

Người đại diện hợp pháp của Thúy H: Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 - Là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang

(Chị Nh, anh L, anh T, chị T, anh T và chị H có mặt; các anh chị L, H, N, Cẩm T có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị N trình bày: Vào năm 1998 chị có mua của bà Nguyễn Thị H 4.000m² đất ruộng ở ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Năm 2000 anh Nguyễn Văn T (còn gọi là T) có yêu cầu mua lại 2.000m² và hứa các thành viên trong gia đình ký tên cho chị quyền sử dụng 2.000m² còn lại nên chị đồng ý. Năm 2011 có chương trình đo đạc Vlap làm lại giấy chứng nhận đất, chị có yêu cầu bà H và các thành viên liên quan đến Ủy ban xã làm thủ tục, ngày 05/9/2011 bà H và các thành viên đồng ý ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân xã Mỹ Hội số 002, quyền số 01/2011-TP/CC-SCT/HĐGD và đã làm thủ tục. Tháng 05/2012 bà H bệnh chết, anh T giữ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, tháng 11/2014 chương trình Vlap giao hồ sơ biến động về Ủy ban xã làm thủ tục hồ sơ, chị có nói anh T đưa giấy để tách thửa nhưng anh T không đồng ý và nói không có hợp đồng nào. Nay chị yêu cầu anh Nguyễn Văn T và vợ là Huỳnh Thị Lệ Th và các con thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để chị đứng tên quyền sử dụng diện tích 2.000m² trong thửa đất số 103, tờ bản đồ HCC1, tọa lạc ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn anh Nguyễn Văn T có đơn phản tố trình bày: Anh có canh tác thửa đất số 103, tờ bản đồ HCC1, diện tích 9.580m² tại ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do mẹ anh là bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng. Vào năm 2000 khi còn sống mẹ anh có tặng cho gia đình bà Nh 2.000m² trong thửa 103 theo hướng Đông (giáp đất của bà Nh), sau khi nhận đất chờ làm thủ tục sang tên gia đình bà Nh tự ý phá bỏ bờ ranh cũ, đắp lại bờ ranh mới trên đất của anh có chiều dài khoảng 150m, khi phát hiện anh có yêu cầu đo đạc xác định lại ranh đất nhưng bà Nh không đồng ý. Nay bà Nh khởi kiện anh cũng đồng ý theo hợp đồng tặng cho của mẹ anh cho bà Nh nhưng yêu cầu xác định lại ranh đất giữa hai bên trước khi thực hiện hợp đồng tặng cho. Anh T có bổ sung yêu cầu giữ nguyên hiện trạng con mương chiều ngang khoảng 03m - dài khoảng 05m trong thửa 103 như hiện trạng ban đầu.

- Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị H có ý kiến trình bày là có sự việc tặng cho đất giữa mẹ của anh chị là bà H với chị Nh, đồng ý thực hiện tặng cho, không có ý kiến tranh chấp, có đơn xin vắng mặt.

- Chị Huỳnh Thị Lệ T có ý kiến trình bày thống nhất theo lời trình bày của anh T, có yêu cầu như yêu cầu của anh T.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T và chị Phạm Thúy H có ý kiến trình bày như lời trình bày của chị Nh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa phát biểu về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý giải quyết và xét xử, mỗi

quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử, thực hiện pháp luật tố tụng, thì tại phiên tòa tuân theo qui định. Tuy nhiên, còn thiếu sót trong thu thập chứng cứ, chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về thửa đất 103 hiện nay là đã cấp giấy chứng nhận mới chưa, cần có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè về diện tích đo đạc có tăng thêm so với giấy chứng nhận được cấp, đo đạc hiện trạng thửa đất của bà Nh; nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

{I}- Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, quan hệ pháp luật là “Quyền sử dụng đất”.

Các đương sự không yêu cầu đo đạc diện tích của chị Nguyễn Thị Nh, là thửa đất giáp ranh với thửa 103, và xét thấy là không cần thiết phải đo đạc. Qua thẩm định, tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất của thửa 103 là thửa đất tranh chấp, trên cơ sở yêu cầu và có sự chứng kiến của các đương sự, có đủ căn cứ giải quyết vụ án.

{II}- Về nội dung vụ án:

1. Chị Nguyễn Thị Nh căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký kết, được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hội chứng thực ngày 09/5/2011, diện tích 2.000m² trong thửa số 103, diện tích 9.580m² tọa lạc ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng năm 1998 (được cấp đổi vào năm 2011), sự việc tặng cho là thực hiện giữa bà H với chị Nh, chị Nh đã quản lý và canh tác diện tích này từ năm 2000 khi được bà H tặng cho cho đến nay. Do vướng mắc trong thủ tục sang tên quyền sử dụng nên các bên tranh chấp, sau khi bà H chết chị Nh có yêu cầu thực hiện theo hợp đồng tặng cho thì anh T hiện nay là người quản lý, sử dụng đất cùng các người con của bà H là Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị H cũng đồng ý; trên cơ sở sự thống nhất của các đương sự về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là tự nguyện, không tranh chấp với bên thứ ba, phù hợp qui định của pháp luật, được Hội đồng xét xử ghi nhận.

2. Đối với tranh chấp còn lại của các đương sự là xác định vị trí diện tích 2.000m² trong diện tích 9.580m² thửa số 103, cho thấy: Chị Nh và anh T nêu ra nhiều lý do, trong đó trình bày khi nhận diện tích 2.000m² canh tác, giáp ranh với đất thuộc quyền sử dụng của chị Nh, chị Nh đã tự ý phá bỏ bờ ranh chung làm thành con mương như hiện nay có diện tích chiều ngang khoảng 03m - dài khoảng 05m nên anh T không đồng ý, anh yêu cầu xác định vị trí tính từ bờ ranh đất hiện nay đo ngang đúng diện tích 2.000m² giao cho chị Nh; còn chị Nh không đồng ý theo lời trình bày của anh T, chị cho biết khi nhận đất từ bà H thì có con mương mà hiện nay vẫn còn làm ranh giới đất, đúng vị trí diện tích đất mà chị đang canh tác.

Xem xét qua hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, anh T cũng thống nhất, khi kiểm tra phần diện tích đất 9.580m² mà anh đang canh tác, đo đạc đúng vị trí phần diện tích còn lại là 7.580m² thì anh đồng ý giao 2.000m² cho chị Nh. Theo sự

thống nhất, anh T và chị Nh có chứng kiến và nhận được kết quả đo đạc ngày 15/8/2020 của Công ty đo đạc Đông Hải, là đo đạc thực tế hiện trạng đất đang sử dụng thể hiện: Diện tích thửa 103 (có phần tranh chấp 2.000m²) giáp liền kề thửa 70 (bà Nguyễn Thị H đứng tên, anh T đang quản lý sử dụng); khi đo đạc anh T không xác định được ranh giới cụ thể giữa thửa 103 và thửa 70, theo đó: Diện tích theo giấy chứng nhận được cấp thửa 103 là 9.580m² (kết quả sơ đồ là 9.560,6m²) và thửa 70 là 1.004m² (kết quả sơ đồ là 1.302,5m²), tổng diện tích đo đạc thực tế 02 thửa là 10.863,1m²; do anh T không xác định được ranh giới cụ thể giữa 02 thửa nên có căn cứ chứng minh diện tích đất mà anh Tâm quản lý sử dụng có dư ra nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp (10.863,1m² - 10.584m², dư ra 279,1m²); như vậy, anh T cho rằng chị Nh lấn chiếm, sử dụng diện tích đất của anh là không có căn cứ để xem xét. Tại phiên tòa sơ thẩm anh T trình bày có con mương ở vị trí trước nhà anh không nằm trong thửa 70, nhưng anh không có cung cấp chứng cứ chứng minh, đồng thời không có tài liệu nào thể hiện con mương này là riêng biệt; đồng thời phần diện tích 2.000m² giữa các bên thống nhất là gia đình chị Nh đã quản lý sử dụng vào năm 2000, ổn định đúng vị trí như hiện nay.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định diện tích tranh chấp hiện nay chị Nh đang canh tác là đúng vị trí, không có sự lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của anh T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo qui định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về lời đề nghị thu thập chứng cứ của đại diện Viện kiểm sát, thì xem xét các đương sự không đưa ra yêu cầu đo đạc diện tích đất của chị Nh (thửa đất giáp ranh thửa đất tranh chấp, chị Nh đã được cấp quyền sử dụng), do đó không nộp chi phí đo đạc thì Tòa án không phải tiến hành đo đạc; kết quả đo đạc là thể hiện thực tế hiện trạng diện tích đất; giấy chứng nhận diện tích thửa 103 có được cấp đổi hay chưa thì không có liên quan, nhằm chứng minh cho vấn đề nào trong sự tranh chấp giữa các bên, đồng thời các đương sự cũng không có trình bày là có được cấp đổi hay chưa. Cùng những cơ sở đã phân tích, trên qui định tố tụng về chứng cứ, có đủ căn cứ để xem xét giải quyết trong vụ án, không cần thiết tạm ngừng phiên tòa như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 167, 170, 203 Luật đất đai.

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: 1. - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Nh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T.

2. - Ghi nhận sự thỏa thuận thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký kết, được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hội chứng thực ngày 09/5/2011 giữa

Nguyễn Thị Nh với Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Thảo N.

- Chị Nguyễn Thị Nh được quyền sử dụng đối với diện tích 2.000m² (đo đạc thực tế 2.053,9m²) thửa đất số 103, tờ bản đồ 14, trong diện tích 9.580m² tọa lạc ấp M C B, xã M H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang theo đúng hiện trạng hiện nay, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất Nguyễn Thị Nh
- + Nam giáp đất Đặng Văn B
- + Tây giáp đất Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng
- + Bắc giáp đất Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng

(Là hình T4 + T2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/8/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải, có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: - Hoàn lại cho chị Nh 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 03538 ngày 23/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Anh T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 05069 ngày 19/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, như vậy anh T phải nộp tiếp số tiền là 400.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xét xử phúc thẩm.

* Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

* Nơi nhận:

- TAND tỉnh TG
- VKSND huyện Cái Bè
- Chi cục THA d/s huyện Cái Bè
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, án văn.

Võ Ngọc Giàu

