

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 82/2017/DS-ST
Ngày: 28 – 9 – 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hành.
2. Ông Nguyễn Văn Mầm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Anh Huỳnh Văn S, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Chị Hứa Thị Huỳnh H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phúc G – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2016 và các lời khai tại Tòa án, ông Huỳnh Văn T (nguyên đơn) và bà Trần Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất phụ âm của cha mẹ ruột ông T, cho vợ chồng ông bà khi ra riêng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên với diện tích 20.170 m², vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 29305 cấp ngày 20/11/1995, không có thế chấp vay ngân hàng. Vào năm 2005, vợ chồng ông bà có cho vợ chồng anh Huỳnh Văn S mượn phần đất có diện tích là 8.424 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, số thửa 909 trong tổng diện tích được cấp là 11.070 m² để canh tác cho đến khi nào có nhu cầu sử dụng thì phải trả lại cho vợ chồng ông bà. Khi cho vợ chồng anh S mượn đất không có làm giấy tờ, chỉ có vợ chồng ông bà, vợ chồng anh S, không có ai chứng kiến và không có báo chính quyền địa phương, vợ chồng ông bà không có ký tên vào bất cứ văn bản nào để tặng cho chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh S nên yêu cầu Tòa án xem xét. Nhưng đến năm 2016, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng anh S trả lại đất đã cho mượn, đòi nhiều lần thì vợ chồng anh S không đồng ý trả.

Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu anh S phải trả lại phần có diện tích 8.424 m². Nhưng sau khi tiến hành đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 8.500 m² nên vợ chồng ông bà thay đổi quan điểm yêu cầu vợ chồng anh S trả đất theo diện tích đo đạc thực tế là 8.500 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất tranh chấp có căn chòi và cái cống xô vuông của vợ chồng anh S, ngoài ra không có công trình xây dựng gì khác, đối với phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có vợ chồng ông bà mới có quyền quyết định, ngoài ra không có ai có quyền lợi hay liên quan gì đối với phần đất tranh chấp, vợ chồng ông bà thống nhất với kết quả định giá nhưng vợ chồng anh S không có yêu cầu gì nên vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng anh S di dời tài sản trên đất gồm có căn chòi và cái cống xô vuông để trả lại đất cho vợ chồng ông bà.

Tại các biên bản hòa giải và các lời khai tại Tòa án, anh Huỳnh Văn S (bị đơn) và chị Hứa Thị Huỳnh H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất phụ âm do ông bà nội cho ông T. Vào năm 2005, vợ chồng anh được cha mẹ là ông T và bà N cho phần đất có diện tích là 8.424 m², đo đạc thực tế có diện tích là 8.500 m², nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, khi cho không làm giấy tờ, không ai trực tiếp chứng kiến nhưng thân tộc hai bên ai cũng biết, nghĩa là thân tộc có nghe nói có việc tặng cho, vợ chồng anh không yêu cầu Tòa án trực tiếp xác minh mà sẽ trực tiếp nhờ những người biết xác nhận cho vợ chồng anh và yêu cầu Tòa án xem

xét. Ngoài ra, khi có đoàn đo đạc xuống làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có ông T ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/6/2014 cho vợ chồng anh để chuyển tên quyền sử dụng đất. Ông T không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng tặng cho nhưng vợ chồng anh không yêu cầu giám định chữ ký của ông T chỉ yêu cầu Tòa án xem xét. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có vợ chồng anh mới có quyền quyết định, ngoài ra không có ai có quyền lợi hay liên quan gì đối với phần đất tranh chấp, vợ chồng anh thống nhất với kết quả định giá. Trên phần đất tranh chấp vợ chồng anh có cải tạo số tiền là 15.000.000 đồng, có công xỏ vuông và cái chòi nhưng vợ chồng anh không có yêu cầu gì dù Tòa án có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì vợ chồng anh đầu tư cải tạo thì cũng đã hưởng H lợi trên đất, còn công xỏ vuông và cái chòi vuông giá trị không lớn nên vợ chồng anh cũng không yêu cầu. Ngoài ra, không còn công trình xây dựng gì khác. Nay vợ chồng anh không đồng ý trả đất theo yêu cầu của vợ chồng ông T mà yêu cầu Tòa án công nhận việc tặng cho và chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh đứng tên với diện tích theo đo đạc thực tế là 8.500 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước không có ý kiến gì đối với thông báo thụ lý vụ án về việc tranh chấp của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, 459 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, buộc anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H phải di dời, tháo dỡ công xỏ vuông và chòi vuông trả lại phần đất cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N theo diện tích đo đạc thực tế là 8.500 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, thửa số 909 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N tặng cho đối với anh S và chị H phần đất với diện tích 8.500 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N với bị đơn là anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 203

của Luật đất đai. Đồng thời, anh S và chị H yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N tặng cho đối với anh S và chị H được quy định tại Điều 722 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Là đất phụ âm của cha mẹ ruột ông T, cho vợ chồng ông T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên với diện tích 20.170 m², vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 29305 cấp ngày 20/11/1995, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[4] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, ông T và bà N yêu cầu yêu cầu anh S và chị H di dời tài sản trên đất gồm có căn chòi và cái cống xô vuông để trả lại phần đất đã cho mượn theo diện tích đo đạc thực tế là 8.500 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, thửa 909. Đối với yêu cầu của ông T và bà N thì anh S và chị H không đồng ý, vì phần đất trên đã được ông T và bà N tặng cho vào năm 2005 nên yêu cầu Tòa án công nhận việc tặng cho và chuyển tên quyền sử dụng đất anh S và chị H đứng tên với diện tích 8.500 m².

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng, xét nguồn gốc phần đất tranh chấp, ông T và bà N được cha mẹ tặng cho, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên với diện tích 20.170 m², vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 29305 cấp ngày 20/11/1995 theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 8.500 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, thửa số 909. Anh S và chị H cho rằng được ông T và bà N tặng cho đất, khi cho không làm giấy tờ, không ai trực tiếp chứng kiến, nhưng sau đó có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà N không thừa nhận có ký tên. Đồng thời, anh S và chị H cũng không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông T tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/6/2014 và cũng không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông T và bà N tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm nên không có cơ sở xác định ông T và bà N có ký tên vào các văn bản đó. Thực tế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn ông T đứng tên. Tòa án đã làm việc với ông Nguyễn Liêl là trưởng ấp có ký tên xác nhận vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/6/2014, qua đó ông Liêl cũng xác định, ông thừa nhận có ký tên xác nhận vào ngày 21/6/2014 tuy nhiên ông không trực tiếp chứng kiến việc tặng cho đất, ông chỉ ký tên xác nhận do anh S trực tiếp đem lại cho ông ký vì có chữ ký của ông T và anh S, còn nội dung cụ thể như thế nào có tặng cho đất hay không thì ông Liêl không biết. Cho nên, không có cơ sở chấp nhận theo lời trình bày của anh S và chị H. Đối với tài sản trên đất gồm có cống xô vuông và cái chòi vuông giá trị không lớn nên anh S và chị H không yêu cầu gì. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N, về việc đòi lại quyền sử dụng đất, buộc anh S và chị H phải tháo dỡ, di dời cống xô vuông đổ bê tông cốt thép, không nắp, rộng dưới 01 mét, diện tích 02 m² và chòi vuông ngang 2,4 mét, dài 2,7 mét, diện tích 6,48 m² trả lại phần đất cho ông T và bà N theo diện tích đo đạc thực tế là 8.500 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, thửa số 909 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đất của ông Huỳnh Văn T có cạnh M1M2 dài 110,76 mét;
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Độ có cạnh M3M4 dài 35,57 mét;
- + Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Văn Vững có cạnh M2M3 dài 114,01 mét;
- + Phía Tây giáp lung Đồng Nóc, rạch Cái Nhum và giáp đất ông Lê Văn Việt có cạnh M1M5 dài 41,31 mét và cạnh M5M4 dài 238,95 mét.

(có kèm trích đo hiện trạng)

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh S và chị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N tặng cho đối với anh S và chị H phần đất với diện tích 8.500 m².

[6] Anh S và chị H không yêu cầu chi phí cải tạo trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Chi phí đo đạc phần đất tranh chấp với số tiền là 4.980.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền là 3.300.000 đồng anh S và chị H phải chịu tổng số tiền 8.280.000 đồng. Đã qua, ông T đã dự nộp xong nên buộc anh S và chị H phải trả lại cho ông T và bà N số tiền 8.280.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Anh S và chị H phải chịu 5% trên diện tích 8.500 m² phải trả lại cho ông T và bà N (Theo kết quả định giá tổng giá trị phần đất tranh chấp là 235.450.000 đồng) là: 235.450.000 đồng x 5% = 11.772.500 đồng. Được đối trừ vào số tiền đã dự nộp.

Anh S và chị H phải chịu án phí 200.000 đồng đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ông T và bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 200, 227, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256 và Điều 722 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 166, 357 và 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N đối với anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H, về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

[1] Buộc anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H phải tháo dỡ, di dời công xở vuông đồ bê tông cốt thép, không nắp, rộng dưới 01 mét, diện tích 02 m² và chòi vuông ngang 2,4 mét, dài 2,7 mét, diện tích 6,48 m² để trả lại phần đất cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N theo diện tích đo đạc thực tế là 8.500 m², nằm tại tờ bản đồ số 05, thửa số 909 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đất của ông Huỳnh Văn T có cạnh M1M2 dài 110,76 mét;
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Độ có cạnh M3M4 dài 35,57 mét;
- + Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Văn Vững có cạnh M2M3 dài 114,01 mét;
- + Phía Tây giáp lung Đồng Nóc, rạch Cái Nhum và giáp đất ông Lê Văn Việt có cạnh M1M5 dài 41,31 mét và cạnh M5M4 dài 238,95 mét.

(có kèm trích đo hiện trạng)

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N tặng cho đối với anh S và chị H phần đất với diện tích 8.500 m².

[3] Buộc anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H phải trả cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N chi phí đo đạc và định giá với tổng số tiền 8.280.000 đồng (Tám triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

T hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H phải chịu tổng số tiền là 11.972.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003757 ngày 28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Anh S và chị H còn phải nộp 11.772.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông T 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010780 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

T 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị N, anh Huỳnh Văn S và chị Hứa Thị Huỳnh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn

kháng cáo bản án của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước là 15 ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Phòng NVKT&THA;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Hiền