TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 89/2021/DS-PT
Ngày 11-11-2021

V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2021/QĐ-PT ngày 23-3-2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 87/2021/TB-TA ngày 26-10-2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1969 (có mặt) và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Anh D, sinh năm 1985; địa chỉ: đường Đ, phường 11, thành phố V (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1940 (vắng mặt) và bà Trần Thị G, sinh năm 1942 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà G: Ông Trần Hoàng T, sinh năm 1986 (có mặt); Hộ khẩu thường trú: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ hiện nay: tổ A, ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T, sinh năm 1991; Địa chỉ khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: đường H, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Trần Minh H, sinh năm 1971; địa chỉ: đường H, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Trần Minh L, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và trong qua trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G có 09 người con, 03 người đã chết, hiện nay 06 người còn sống, gồm: Trần Thị Thu T, Trần Thị T, Trần Minh H, Trần Minh L, Trần Thị Thu V và ông T.

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 32 xã P, huyện L, diện tích đất 1.415m^2 (nay là thửa số 05, tờ bản đồ số 70 thị trấn Đ, diện tích đo đạc thực tế 1.337,3m^2) do ông bà nội ông T chết để lại cho cha mẹ ông T là Đ và bà G hưởng.

Ngày 26-7-2002 ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD) đất số V 068447, diện tích 2.521m^2, chỉnh lý biến động ngày 23-6-2008 còn 1.970,7m^2 (có 300m^2 thổ cư) nhưng để thi hành bản án có hiệu lực pháp luật nên đã chuyển cho ông Phạm Thanh P và bà Trần Thị Ngọc N diện tích đất 555,7m^2 (có 100m^2 thổ cư), diện tích còn lại theo Giấy CNQSD đất là 1.415m^2 (có 200m^2 thổ cư);

Năm 1989 ông T lấy vợ là bà Nguyễn Thị L, cha mẹ ông T cho vợ chồng ông T diện tích đất khoảng 1.400m^2, thuộc một phần thửa 05 tờ bản đồ 70; năm 1993 vợ chồng ông T xây căn nhà cấp 4 để ở và làm nghề mộc sinh sống trên đất ổn định từ đó đến nay, (hiện nay diện tích nhà cấp 4 khoảng 200m^2 và nhà tạm để làm xưởng mộc khoảng 150m^2). Khi cho đất thì ông Đ bà G chỉ nói miệng không lập thành văn bản; đến ngày 04-10-1999 ông Đ bà G mới làm giấy ủy quyền cho ông T phần diện tích đất nêu trên.

Khi cho và chỉ ranh đất cho ông T có sự chứng kiến của chị gái bà Trần

Thị T, em gái Trần Thị Thu T, em trai ông Trần Minh L và được ban ấp xác nhận.

Trong giấy ủy quyền ông Đ bà G đã cho hai người con ruột là Trần Hoàng V hưởng phía Tây giáp đất ông K (tức phía bên phải đất hướng ra đường, nay đã bán cho ông P bà N), ông T hưởng phía Đông giáp đất ông T (tức phía bên trái đất hướng ra đường);

Thời điểm lập giấy ủy quyền cha mẹ ông T đang thế chấp toàn bộ diện tích đất này để vay vốn tại Ngân hàng.

Từ năm 1993 đến nay ông T nhiều lần đề nghị cha mẹ lập thủ tục tách phần diện tích đất đã cho vợ chồng ông T nhưng cha mẹ ông T đã thế chấp toàn bộ đất vay vốn ngân hàng nên không lập thủ tục tách cho vợ chồng ông T được.

Trong văn bản cho đất ngày 04-10-1999 chỉ thể hiện ông Đ, bà G cho riêng cá nhân ông T, tuy nhiên thực tế bị đơn đã cho vợ chồng ông T sử dụng từ trước khi lập giấy nên đây là đất cho cả hai vợ chồng ông T.

Khi khởi kiện ông T và bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04-10-1999 giữa ông Đ, bà G và vợ chồng ông T đối với diện tích đất 1.399,7m^2, thửa đất số 05, tờ bản đồ 70 thị trấn Đ; tuy nhiên sau khi đo đạc diện tích thực tế còn 1.337,3m^2 nên ông T và bà L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.337,3m^{2,} thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 70 thị trấn Đ cho vợ chồng ông T (Lô B), theo sơ đồ vị trí do TTKTTNMT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 27-10-2020.

Về tài sản: Nguyên đơn thống nhất với giá đất và tài sản có trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 10-7-2020. Tuy nhiên sau ngày 10-7-2020 nguyên đơn đã dỡ bỏ các ngôi mộ và bốc cốt gửi lên chùa, trên đất hiện không còn mộ nữa; nguyên đơn cũng xây dựng thêm 01 nhà tiền chế, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng, không có tường vách che, diện tích 27,5m^2 (ngang 5m x dài 5,5m).

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất về quan hệ nhân thân, nguồn gốc diện tích đất 1.415m^2 (đo đạc thực tế còn 1.337,3m^2), thửa 05 (cũ: số 146), tờ bản đồ số 70 (cũ: số 32) thị trấn Đ và quá trình cấp giấy cũng như chỉnh lý biến động về đất như ông T trình bày.

Năm 1990 bị đơn cho ông T làm nhà trên 1 phần diện tích đất nêu trên để ở; đến năm 1999 vợ chồng bị đơn làm giấy ủy quyền cho ông T phần diện tích đất thuộc một phần thửa 05, tờ bản đồ số 70 thị trấn Đ, với nội dung:

"...chúng tôi có một phần diện tích đất thuộc phạm vi xã P, tứ cận phần

đất là:

Đông giáp đất ông Th; Tây giáp đất ông K; Nam giáp đường lộ; Bắc giáp đất ông 6 C

Nguyên trước kia cha mẹ chúng tôi qua đời và có để lại cho chúng tôi một phần đất, nay chúng tôi quá tuổi lao động nên chúng tôi chia phần đất ấy thành 02 phần cho 02 đứa con trai để canh tác và thờ cúng ông bà Tổ tiên.

1.Trần Anh T...hưởng phía đông giáp ông T;

2.Trần Hoàng V....hưởng phần phía tây giáp đất ông K".

Thực tế vợ chồng bị đơn sử dụng và định đoạt toàn bộ thửa đất nêu trên, đến khi chết ông Trần Hoàng V cũng chưa được vợ chồng bị đơn chia cho diện tích đất nào.

Theo giấy ủy quyền, lẽ ra ông T phải làm nhà và ở sát ranh như đã cho nhưng phần diện tích đó nhỏ do vướng mồ mả của dòng tộc nên ông T xin ông Đ làm nhà và dựng căn nhà tạm để làm xưởng mộc tại vị trí đang sử dụng hiện nay và được ông Đ đồng ý (chỉ nói miệng, không lập thành văn bản);

Ông Đ và bà G không cho ông T diện tích đất như ông T yêu cầu. Hơn nữa văn bản chỉ thể hiện cho ông T, không thể hiện cho bà L nên bà L yêu cầu đối với ông Đ và bà G là không có căn cứ. Phần diện tích còn lại ông Đ và bà G giữ lại để làm nơi thờ tự và cúng mồ mả ông bà, tổ tiên.

Nếu nguyên đơn thiện chí hòa giải thì bị đơn đồng ý cho nguyên đơn diện tích đất 678,3m^2 (có 60m^2 đất ODT), gồm các điểm giới hạn: 3, 4, 5, 6, 7, 3 như sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 01-4-2020; nếu nguyên đơn không đồng ý hòa giải thì bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn diện tích đất 355,2m^2 (có 60m^2 đất ODT), gồm các điểm giới hạn; 3, 4, 5, 5a, 3 (Lô B), theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 27-10-2020.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày:

Ông là con ruột của nguyên đơn, bị đơn là ông bà nội ông. Ông T không canh tác sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 70 thị trấn Đ với ông T và bà L; tuy nhiên cách nay khoảng mấy tháng thì ông T và bà L có xây cho ông 01 căn nhà cấp 4, diện tích chừng 30m^2 trên một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 70 thị trấn Đ.

[4] Người làm chứng: Bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thu T, ông Trần Minh H, ông Trần Minh L tại bản khai và tại phiên tòa trình bày:

Các ông bà là con ruột của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G. Diện tích đất 1.337,3m^2, thửa đất số 05, tờ bàn đồ số 70 thị trấn Đ có nguồn gốc do cha mẹ

ông Đ chết để lại; toàn bộ diện tích đất này trước đây ông Đ sử dụng trồng chuối, không có nhà cửa vật kiến trúc gì trên đất;

Bà T, bà T, ông H, ông L có chứng kiến việc ông Đ và bà G lập giấy tay cho đất cá nhân ông T, nhưng cụ thể cho bao nhiêu, số tờ, số thửa nào thì các ông bà không rõ.

Bà T, bà T, ông H, ông L khẳng định việc cơ quan Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn Đ là không đúng vì đất này do cha mẹ ông Đ chết để lại cho ông Đ, bà G; các ông bà không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bà Trần Thị Thu V được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của bà V.

[5] Tại Văn bản số 8149/UBND-PTNMT ngày 18-9-2020, UBND huyện Đ cho biết:

Nguồn gốc thửa đất số 416, tờ bản đồ số 32 xã P, theo đơn của ông Trần Văn Đ ghi do cha để lại cho con", được UBND xã P xác nhận.

Ngày 26-7-2002 UBND huyện L cấp Giấy CNQSD đất số V 068447, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 32 xã P, diện tích 2.521m^2 là đúng quy định pháp luật đất đai;

Đơn xin cấp Giấy CNQSD đất ghi tên Trần Văn Đ, nhưng khi cấp lại ghi thành "Hộ Trần Văn Đ" là do sai sót trong quá trình viết hoặc in Giấy CNQSD đất là chưa đúng quy định tại điểm b mục I phần III của Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính;

Do đó nguyên đơn cho rằng đây là tài sản của vợ chồng ông Đ là không phù hợp;

Ngoài thửa đất số 05, tờ bản đồ số 70 thị trấn Đ (tương ứng với bản đồ cũ là thửa đất số 146, tờ bản đồ số 32 xã P), hiện tại ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G chưa được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất nào khác trên địa bàn thị trấn Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 13-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ: Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 70, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 149, 157, 158, 165, 166, 184, 244, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 461, 463, 707 Bộ luật dân sự 1995; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự; Điểm a, mục 1, phần I Nghị Quyết 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của

Uỷ ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi ngày 23-11-2009 của Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về yêu cầu công nhận "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" ngày 04-10-1999 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G với bên được tặng cho là ông Trần Anh T.

Công nhận cho ông Trần Anh T được quyền sử dụng diện tích đất 355,2m^2 (có 60m^2 đất ODT), thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 70 thị trấn Đ, gồm các điểm giới hạn: 3, 4, 5, 5a, 3 (Lô B), theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 27- 10-2020 (trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 127,5m^2 và mái che tạm để làm xưởng mộc và chuồng heo có diện tích lần lượt gồm: 33,3m^2; 55,2m^2; 35,1m^2 do ông T, bà L tạo dựng).

Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068447 ngày 26-7-2002 cho ông Trần Văn Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về yêu cầu công nhận "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" ngày 04-10-1999 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G với bên được tặng cho là ông Trần Anh T.

3. Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn T có nghĩa vụ chặt bỏ, tháo dỡ, di dời tất cả cây trồng (*gồm: cây xoài, cây sa pu chê, cây mít, cây bàng, cây bơ*), công trình vật kiến trúc (*gồm: 01 căn nhà tiền chế có diện tích 27,5m^2 (ngang 5m, dài 5,5m), kết cấu khung sắt, mái lợp tôn kẽm, nền xi măng, không có vách che và một phần mái che tạm có diện tích lần lượt là 8,9m^2 và 1,9m^2*) trên diện tích đất 928,1m^2 (có 140m^2 đất ODT), thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 70 thị trấn Đ, gồm các điểm giới hạn: 1, 2, 3, 5a, 5, 6, 7, 8, 1 (Lô A), theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 27-10-2020 để trả lại diện tích đất (Lô A) nêu trên cho ông Trần Văn Đ.

Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068447 ngày 26-7-2002 cho ông Trần Văn Đ.

Trường hợp ông T, bà L và ông T không tự nguyện thực hiện việc chặt bỏ, tháo dỡ, di dời tất cả những tài sản trên để trả lại đất (Lô A) cho ông Đ thì ông Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện các biện pháp thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Ông Trần Anh T, ông Trần Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan tài nguyên môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, cấp giấy

chứng nhận, chỉnh lý biến động đối với diện tích đất được công nhận và được trả lại theo Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-11-2020 nguyên đơn ông Trần Anh T có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 13-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông T diện tích đất theo Giấy ủy quyền của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G viết ngày 04-10-1999 có xác nhận của trưởng ấp P đối với diện tích đất 1.337,3m^2 thuộc tờ bản đồ số 70 thửa 05 tọa lạc tại khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Việc kháng cáo của ông Trần Anh T không có căn cứ nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 13-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh T trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 13-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh T:

Ông T kháng cáo về phần diện tích đất tặng cho trong giấy ủy quyền, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của ông T bà L, công nhận cho vợ chồng ông quyền sử dụng diện tích 1.337,3m^2 đất thửa số 5 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy ủy quyền viết tay ngày 04-10-1999.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Giấy ủy quyền- hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04-10-1999 của ông Đ, bà G có xác nhận của Trưởng Ban ấp; không ai kháng cáo về hiệu lực của Giấy ủy quyền tặng cho đất ngày 04-10-1999 nên có hiệu lực.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[1] Nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng là cha mẹ, con cái ruột trong gia đình đều xác nhận có việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà G cho ông T. Bị đơn thừa nhận có tặng cho nguyên đơn diện tích đất thuộc thửa số 05 tờ bản đồ số 70 theo Giấy ủy quyền được xác nhận ngày 04-11-1999 của Trưởng ban ấp P. Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy ủy quyền ngày 04-10-1999 là có thật. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Giấy ủy quyền- hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04-10-1999 là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Tại Giấy ủy quyền được xác nhận ngày 04-11-1999 của Trưởng ban ấp P do ông Đ, bà G lập tặng cho ông T, ông V không có tên bà L, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc công nhận đất cho bà L là có căn cứ; bà L cũng không kháng cáo nên có hiệu lực.

[2] Xác định vị trí, diện tích đất tặng cho theo Giấy ủy quyền ngày 04-10-1999.

Theo Giấy ủy quyền, tứ cận tổng diện tích đất của ông Đ bà G tại xã P (nay là thị trấn Đ) được xác định: "Đông giáp đất ông T; Tây giáp đất ông K; Nam giáp đường lộ; Bắc giáp đất ông 6 C" và "chia phần đất ấy thành 02 phần cho 02 đứa con trai để canh tác và thờ cúng ông bà tổ tiên". Như vậy, ông Đ bà G đã xác định tứ cận tổng diện tích đất và chia đôi thành 02 phần cho 2 con trai để sử dụng. Theo đó, ông T được chia phần phía Đông giáp đất ông T, ông Trần Hoàng V được chia phần phía Tây giáp đất ông K.

Xét thực tế sử dụng đất: Bên tặng cho (ông Đ bà G) đã bàn giao đất cho bên được tặng cho (ông T). Ông T bà L thực tế đã sử dụng đất, xây dựng nhà ở từ năm 1989, trồng cây, canh tác trên đất cho đến nay. Đại diện bị đơn cũng thừa nhận việc ông Đ bà G cho ông T cất nhà ở trên đất từ năm 1990. Đại diện bị đơn cho rằng diện tích đất trên có xưởng mộc của ông T là do ông T xin dựng tạm và ông Đ đồng ý chứ bị đơn chưa cho đất là không có cơ sở, bởi quá trình ông T bà L sử dụng, quản lý đất, bị đơn ông Đ bà G không có ý kiến, không tranh chấp gì. Từ đó có thể xác định, trước khi xác lập việc tặng cho trên giấy tờ- Giấy ủy quyền viết tay ngày 04-10-1999, ông Đ bà G thực tế đã cho ông T quản lý, sử dụng đất từ năm 1989, ông T bà L đã xây dựng nhà để ở, vị trí căn nhà được xây dựng giáp ranh phần đất cho ông V, chiều ngang kéo dài giáp đất ông T có xưởng mộc và vợ chồng ông T trồng các loại cây như xoài, bàng, bơ, mít, sa pu chê trên toàn bộ diện tích 1.337,3m^2 đất thửa số 5 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ. Năm 2000 ông Đ đăng ký đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V

068447 ngày 26-7-2002 đứng tên ông Trần Văn Đ với diện tích đất 2.521m^2 (việc trên giấy ghi hộ ông Trần Văn Đ là có sai sót trong quá trình viết hoặc in giấy chứng nhận), ông Đ đã chuyển nhượng cho nhiều người nên diện tích đất thực tế hiện nay còn lại là 1.337,3m^2 tương đương với ½ diện tích đất được cấp phù hợp với một phần diện tích đất được tặng cho theo Giấy ủy quyền ngày 04-10-1999; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất được tặng cho 1.337,3m^2 theo Giấy ủy quyền ngày 04-10-1999, từ đó ghi nhận ý kiến của bị đơn chỉ thừa nhận tặng cho 355,2m^2 nên buộc ông T bà L tháo dỡ vật kiến trúc, chặt bỏ toàn bộ cây trồng, trả lại diện tích 928,1m^2 đất cho bị đơn là chưa chính xác. Ông T đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1989 trên diện tích đất 1.337,3m^2 phù hợp với Giấy ủy quyền tặng cho quyền sử dụng đất của ông Đ, bà G ngày 04-10-1999, có sự làm chứng của các con ông Đ, bà G như bà T, bà T, ông L, ông H; như vậy có căn cứ xác định 1.337,3m^2 đất trên thuộc quyền sử dụng của ông T.

[3] Ông Đ bà G đã viết giấy ủy quyền tặng cho đất và thực tế không còn sử dụng đất từ năm 1989 nhưng đến năm 2000 lại làm thủ tục đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ; khi cấp giấy, Ủy ban nhân dân huyện L (nay là UBND huyện Đ) không xem xét, rà soát đối tượng thực tế sử dụng đất, và quyền sử dụng đất đã được chuyển dịch từ ông Đ, bà G sang ông T, ông V theo giấy ủy quyền, nên UBND huyện L đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người không sử dụng đất và không còn quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với luật đất đai; tuy nhiên 1.337,3m^2 đất tranh chấp chỉ thuộc một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích còn lại đã được chuyển nhượng tách thửa cho nhiều người nên không cần thiết phải hủy mà chỉ cần chỉnh lý theo quy định của pháp luật cũng phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, có thể xác định: Năm 1989, ông Đ bà G cho con trai ông T diện tích đất để cất nhà ở và canh tác, sử dụng. Ngày 04-10-1999, ông Đ bà G viết Giấy ủy quyền tặng cho ông T một phần diện tích đất. Ông T quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1989 cho đến nay, qua đo vẽ thực địa là diện tích 1.337,3m^2 đất thửa số 5 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại khu khố P, thị trấn Đ (theo sơ đồ vị trí đất ngày 27-10-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Do đó, công nhận cho ông Trần Anh T quyền sử dụng diện tích 1.337,3m^2 đất thửa số 5 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại khu khố P, thị trấn Đ (theo sơ đồ vị trí đất ngày 27-10-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trần Anh T, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại: bị đơn ông Đ, bà G phải chịu 300.000đ, tuy nhiên do ông bà đã trên 60 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Chi phí định giá, đo vẽ, thẩm định: các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh T;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 13-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Căn cứ: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 461, 463 Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về việc yêu cầu công nhận "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy ủy quyền)" ngày 04-10-1999 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G với bên được tặng cho là ông Trần Anh T.

2. Công nhận cho ông Trần Anh T được quyền sử dụng diện tích đất 1.337,3m^2 (có 200m^2 đất ODT), thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 70 thị trấn Đ; trong đó Lô A diện tích 982,1m^2 gồm các điểm giới hạn: 3, 4, 5, 5a, 3 và Lô B diện tích 355,2m^2 gồm các điểm giới hạn: 1, 2, 3, 5a, 5, 6, 7, 8, 1 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 27-10-2020.

Ông Trần Anh T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định và đo vẽ:

- Sơ thẩm: tổng chi phí là 23.372.456đ (hai mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi hai ngàn, bốn trăm năm mươi sáu đồng); ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G phải chịu 13.372.456đ (mười ba triệu, ba trăm bảy mươi hai ngàn, bốn trăm năm mươi sáu đồng) (đã nộp xong); ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị L phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) (đã nộp xong).

- Phúc thẩm: ông Trần Anh T chịu toàn bộ (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G đều thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị L không phải chịu nên được hoàn trả lại 2.300.000 (hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2017/0006086 ngày 04-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Anh T không phải chịu nên được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0004559 ngày 24-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-11-2021).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu