TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2023/DS-ST

Ngày 20-4-2023

"V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Chí Hiển

Bà Hồ Lệ Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Vũ Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1982 (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn A (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lý Thị U (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau.

2. Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch Thới Bình (vắng mặt)

Địa chỉ: thị trấn H, huyện B, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/01/2021, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Lê Thị Bé (chết năm 2018) và ông Lâm Văn Đường (chết năm 2009) có hai người con là Lâm Văn A và Lâm Văn Nhum (chồng bà L, chết năm 2015). Năm 2017, bà L được mẹ chồng là bà Lê Thị Bé cho phần đất có diện tích 1.150 m^2 (ngang 10m x dài 115m). Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất của ông Lâm Văn Đường đứng tên có tổng diện tích 19.700 m^2 thuộc các thửa 164,168 và 373, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau. Khi bà Bé cho đất bà L có lập thành "Biên bản về việc cha mẹ phân chia đất cho con" ngày 21/7/2017 được ký bởi bà Bé, bà L, ông A và thân tộc gồm ông Lê Văn Thắng, Hồ Văn Thạnh, Nguyễn Văn Thêm, Lê Trần, Lê Văn Việt, người ghi biên bản là ông Trần Minh Trung, được trưởng ấp Xóm Sở là ông Bùi Minh Dũng. Theo đó, phần đất có tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp Sông Trẹm;

Mặt hậu giáp phần đất ông Lê Trần;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thu Tư;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông ông Lê Trần;

Từ khi được cho đất thì bà L quản lý ổn định cho đến nay. Nay bà L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà Bé đã cho bà, buộc ông A làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất có diện tích 1.150 m^2 (ngang 10m x dài 115m) tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau để bà tiếp tục canh tác và đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/01/2021 bị đơn ông Lâm Văn A trình bày:

Ông A là con ruột của ông Đường và bà Bé. Ngày 21/7/2017 bà Bé có làm văn bản về việc cho đất các con, trong đó có ông và bà L (là vợ của ông Nhum).

Sau khi ông Đường chết thì bà Bé ủy quyền cho ông quản lý, sử dụng phần đất của ông Đường. Khoảng tháng 02/2020 ông có kêu xe cuốc vô cuốc đào ao và lên liếp định trồng cây ăn trái cho cháu của ông sau này (là con của bà L và ông Nhum) nhưng bà L phản đối và khởi kiện ông.

Đối với phần đất của bà L hiện vẫn do ông Đường đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng ông có kê khai với cán bộ địa chính sự việc bà L được bà Bé cho phần đất ngang 10, dài 115m, tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau theo như biên bản cho đất bà L ngày 21/7/2017.

Sổ chủ quyền phần đất do ông Đường đứng tên hiện ông A đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Kiên Long – chi nhánh huyện B vào năm 2019 với số tiền 150.000.000 đồng nay vẫn chưa thanh toán nợ.

Nay ông A đồng ý làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà L được phân chia theo biên bản ngày 21/7/2017, phần đất ngang 10m, dài 115m, tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau để cho bà L và con của bà L tên Lâm Trọng Nguyễn cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022 bà Lý Thị U trình bày: Bà U và ông A thừa nhận phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho vợ chồng bà L, ông bà không có ý kiến nhưng ông bà không đồng ý để bà L tách quyền sử dụng đất thời điểm này mà đợi cháu Nguyễn đủ 18 tuổi ông bà sẽ tách quyền sử dụng để cháu Nguyễn đứng tên. Ông bà cam kết để bà L quản lý, sử dụng nhưng không được sang bán cho người khác vì đây là đất tổ tiên để lại.

Đối với Ngân hàng Kiên Long – Phòng giao dịch Thới Bình xác định: Căn cứ hồ sơ vay vốn của ông Lâm Văn A ngày 08/01/2021 đến hạn ngày 08/01/2022, số tiền vay: 200.000.000 đồng, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ông A có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu buộc hộ vay trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp Tòa án giải quyết tách thửa cho bà L. Tại văn bản ngày 18/02/2022 Ngân hàng Kiên Long có đơn rút yêu cầu do ông A đã trả xong nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, bà L vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không bổ sung gì thêm.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận cho bà L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.063,7 m^2, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau được bà Bé tặng cho tại Biên"Biên bản về việc cha mẹ phân chia đất cho con" ngày 21/7/2017.

Án phí, chi phí thẩm định, đo đạc xử lý theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.150 m^2 được bà Bé tặng cho khi còn sống. Đây là vụ án dân sự, về việc tranh chấp hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ông Lâm Văn A và bà Lý Thị U và đại diện Ngân hàng Kiên Long – Phòng giao dịch Thới Bình đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Am Văn A là thực tế có xảy ra. Theo đó, bà L được mẹ chồng là bà Lê Thị Bé tặng cho thể hiện tại "Biên bản về việc cha mẹ phân chia đất cho con" được lập ngày 21/7/2017, có nội dung tặng cho bà L "phần đất ngang 10m, tiền giáp Sông Trẹm, hậu giáp Lê Trần, ngang giáp Nguyễn Thu Tư". Phần đất tranh chấp do bà L quản lý, sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông A và bà U quản lý. Do ông A và bà U không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L nên phát sinh tranh chấp.

[3] Tại Mảnh Trích đo hiện trạng lập ngày 02/9/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Thành Long thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M5-M10-M9-M8-M7-M6-M1 tổng diện tích theo đo đạc thực tế 1.063,7 m^2, thuộc thửa đất số 828,841, tờ bản đồ số 10 (thành lập năm 2016), tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau, được các đương sự thống nhất về kích thước, diện tích và vị trí đất tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Lâm Văn Đường và bà Lê Thị Bé nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình ký cấp ngày 10/10/1995 cấp cho ông Lâm Văn Đường thuộc thửa số 0168, tờ bản đồ số 12 được xác định là tài sản chung của ông Đường và bà Bé nên bà Bé có quyền định đoạt đối với phần đất trên.

[5] Đối với "Biên bản về việc cha mẹ phân chia đất cho con" có nội dung tặng cho bà L đối với phần đất tranh chấp. Về hình thức tuy biên bản trên không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng có người viết hộ ký tên, có thân tộc và ông A xác nhận, được trưởng ấp xác nhận nội dung và chữ ký nên được công nhận hiệu lực. Bên cạnh đó, ông A là cùng là người được tặng cho trong biên bản trên và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất cũng biết rõ nội dung tặng cho mà không có khiếu nại gì về mặt nội dung. Theo bà L xác định tại thời điểm lập di chúc bà Bé có tinh thần tỉnh táo, minh mẫn, không có sự ép buộc nào cũng như việc tặn cho có điều kiện nào kèm theo. Vì vậy có cơ sở công nhận việc tặng cho trên là hợp pháp. Vì vậy,yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên là có căn cứ, được chấp nhận.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông A và bà U đều thừa nhận có việc tặng cho của bà Bé đối với bà L nhưng không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà

L. Xét thấy, việc tặng cho của bà Bé cho bà L phần đất trên là tự nguyện và không có điều kiện ràng buộc giữa bà Bé với bà L nên yêu cầu của ông A và bà U là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những căn cứ trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà L đối với phần đất tranh chấp và cần điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạt thực tế có diện tích 1.063,7 m^2 trong tổng diện tích 19.700 m^2 thuộc thửa 0164, 0168 và 0373 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Lâm Văn Đường để giao lại cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

[8] Đối với Ngân hàng Kiên Long không dự nộp tạm ứng án phí theo quy định và đã rút yêu cầu trước khi mở phiên tòa nên không xem xét.

[9] Tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và các tài sản có trên phần đất tranh chấp ngày 26/8/2022 và chứng thư định giá của công ty định giá thể hiện phần đất tranh chấp theo đo đạt thực tế có diện tích 1.063,7 m^2 có giá trị 669.240.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp bà L có trồng một số cây dừa nhưng không đặt ra yêu cầu nên không xem xét là phù hợp.

[10] Chi phí tố tụng khác: Chi phí chi phí đo đạc 3.600.000 đồng, chi phí định giá tài sản 9.015.000 đồng, tổng cộng 12.615.600 đồng được bà L tạm ứng thanh toán. Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên ông A và bà U phải chịu các chi phí trên và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà L đối với số tiền trên là phù hợp theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Các vấn đề khác: Trường hợp ông A và bà U chậm trả chi phí đo đạt và thẩm định giá tài sản thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định và có quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định.

[12] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 457, 459, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị L đối với ông Lâm Văn A và bà Lý Thị U về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện tại "Biên bản về việc cha mẹ phân chia đất cho con" do bà Lê Thị Bé lập ngày 21/7/2017 là hợp pháp.

Công nhận phần đất cho bà L phần đất có diện tích theo đo đạt thực tế 1.063,7 m^2, thuộc thửa đất số 828,841, tờ bản đồ số 10 (thành lập năm 2016), tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Cà Mau nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình ký cấp ngày 10/10/1995 cấp cho ông Lâm Văn Đường được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M5-M10-M9-M8-M7-M6-M1. Về vị trí, kích thước, tứ cận phần đất theo Mảnh Trích đo hiện trạng lập ngày 02/9/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Thành Long, cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp đường bê tông mốc M1M2 dài 10m;

Mặt hậu giáp phần đất ông Lê Trần mốc M9M10 dài 9,96m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Lê Thu Tư mốc M1M6 dài 39,33m; giáp đất ông Lê Minh Dưng mốc M6M7 dài 1,43m, mốc M7M8 dài 45,76m, giáp đất ông Lâm Văn A mốc M8M9 dài 19,60 m.

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Lâm Văn A mốc M2M5 dài 39,40 m, mốc M5M10 dài 64 m

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Nguyễn Thị L được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất trên.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

2. Về chi phí đo đạt và thẩm định giá tài sản: Buộc ông Lâm Văn A và bà Lý Thị U có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 12.615.600 đồng.

3. Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị L cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Lâm Văn A và bà Lý Thị U còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Ngày 06/01/2020 bà Nguyễn Thị L đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.150.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011431 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Ông Lâm Văn A và bà Lý Thị U phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (chưa nộp).

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

6. 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Huỳnh Phạm Lan Chi