TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ LÁCH** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2020/DS-ST
Ngày: 11/3/2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 CHỢ LÁCH, TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phạm Gia Ảnh.
2. Ông Nguyễn Văn Hơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nhanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre *tham gia phiên toà:* Ông Võ Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2016/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm: 1950;
- Bà Nguyễn Thị Kim L - Sinh năm: 1977;
- Ông Nguyễn Văn B - Sinh năm: 1983; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- Ông Nguyễn Thành P - Sinh năm:1985;
- Ông Nguyễn Thành T - Sinh năm:1987;
- Bà Nguyễn Thị S - Sinh năm:1966;

- Ông Nguyễn Phú L - Sinh năm:1987;
- Bà Nguyễn Thị Kim Y - Sinh năm:1988;
- Ông Nguyễn Phú S - Sinh năm:1995;
- Bà Nguyễn Thị B - Sinh năm: 1970;
- Ông Nguyễn Phương T - Sinh năm: 1988;
- Ông Nguyễn Tấn Đ - Sinh năm: 1990;
- Ông Nguyễn Quốc T - Sinh năm: 1970;
- Ông Nguyễn Tuấn V - Sinh năm: 1974;
- Ông Nguyễn Việt N - Sinh năm: 1978;
- Ông Nguyễn Văn Th - Sinh năm: 1977;
- Ông Nguyễn Minh N - Sinh năm: 1989;

Cùng địa chỉ: ấp T L, xã V T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thành T ủy quyền cho ông Nguyễn Thành P (giấy ủy quyền ngày 27/02/2017).

Ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Minh N, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Phú S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Văn Th ủy quyền cho ông Nguyễn Tuấn V (giấy ủy quyền ngày 27/02/2017 và ngày 08/02/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Hoàng P - Sinh năm: 1979; địa chỉ: ấp T L, xã V T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm: 1952; địa chỉ: ấp B T, xã V T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Sử Văn N - Sinh năm: 1954; địa chỉ: ấp T A, xã L T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2017).

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

- Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm: 1981; địa chỉ: ấp T L, xã V T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Sử Văn N- Sinh năm: 1954; địa chỉ: ấp T A, xã L Th, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2017).

- Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1949 (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L là: Ông Nguyễn Quốc T , sinh năm: 1970; Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm:

1974; Ông Nguyễn Việt N, sinh năm: 1978. Cùng địa chỉ: ấp T L, xã V T, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông V, ông P, ông N có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Nguyễn Thành P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L,, ông Nguyễn Thành T), ông Nguyễn Tuấn V (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Minh N, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Phú S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Văn Th) và ông Nguyễn Văn B trình bày:

Theo kết quả đo đạc ngày 27/6/2017 thì phần đất tranh chấp bao gồm:

Phần đất (1) có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa 383 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do ông Lê Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất (2) có diện tích 145m^2 thuộc một phần thửa 177 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất (3) có diện tích 121m^2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phần đất của bà H có một hàng rào bằng cây xanh (nguyệt quế, tha la, sao...) ngăn giữa phần lối đi đang tranh chấp với phần đất còn lại của bà H đang sử dụng. Hàng rào cây xanh này có từ khoảng năm 1997 hoặc năm 1998 do gia đình cùng trồng và hiện tại hai bên không tranh chấp. Ngay tại vị trí hàng rào cây xanh này có một hàng cột xi măng để các hộ sử dụng điện mắc điện dẫn vào nhà. Hàng cột điện này có từ năm 1995.

Kết quả đo đạc năm 2017 và năm 2014 có sự chênh lệch diện tích là do phần tranh chấp được xác định bởi một hàng rào cây xanh, trong quá trình tranh chấp hàng

rào không được sửa chữa dẫn đến xiêu vẹo nên tại buổi đo đạc năm 2017 mặc dù các nguyên đơn vẫn xác định vị trí phần bà H dành làm lối đi cho 05 hộ gia đình phía nguyên đơn như đã xác định ở lần đo đạc năm 2014 nhưng để việc đo vẽ được diễn ra nhanh chóng các nguyên đơn thống nhất với bị đơn tại một số vị trí dẫn đến tăng diện tích tranh chấp.

Từ buổi thẩm định, đo đạc ngày 27/6/2017 thì hiện trạng phần tranh chấp được các bên đương sự giữ nguyên, không có gì thay đổi. Các đương sự thống nhất với kết quả định giá ngày 27/6/2017, yêu cầu sử dụng kết quả định giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại.

Nguồn gốc các phần đất tranh chấp kể trên là của ông bà của cụ Nguyễn Thị H và cụ Nguyễn Văn N để lại. Lúc còn sống cụ H, cụ N có chia đất cho 05 người con là: Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn T và các người con này đã được cấp quyền sử dụng đất. Theo đó cụ H, cụ N có nói rõ các phần đất tranh chấp kể trên được sử dụng làm lối đi chung cho tất cả con cháu sau này, phần đất (1) gửi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sáng, phần đất (2), (3) gửi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Khi cụ H cho đất cho bà H năm 1983 thì cụ H xác định rõ: chỉ cho bà H 1.800m^2, phần còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H (phần đất có diện tích 121m^2 thuộc thửa 164 và diện tích 145m^2 thuộc thửa 177 cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre) là phần để làm lối đi chung.

Ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.300m^2 vào ngày 20/7/1997, trong đó bao gồm phần đất cụ H nói sẽ để lại làm lối đi chung có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa đất số 383 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Năm 1991 ông S mất. Năm 2004, bà L làm thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm 2004, đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị L, tuy nhiên chỉ có 03 trong số 05 người con của bà L từ chối nhận di sản. Bà L lập hợp đồng tặng cho 261m^2 thuộc một phần thửa 1013 cho ông P, bà T là không đúng với ý chí của các con bà L, bởi lẽ theo các con bà L thì phần đất này phải để làm lối đi chung cho các nguyên đơn và bị đơn nên việc bà L lập hợp đồng tặng cho phần đất này cho ông P mà không kèm theo điều kiện này là không đúng.

Ông P, bà H tiến hành đốn cây, bơm cát để dời lối đi ra phía con mương mà không cho nguyên đơn đi lối đi cũ nhằm sử dụng riêng phần diện tích đất còn lại. Hiên tại các phần đất tranh chấp từ trước đến nay vẫn được mọi người sử dụng làm lối đi chung. Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận các phần đất tranh chấp (1), (2), (3) cho các nguyên đơn và bị đơn để cùng được đứng tên quyền sử dụng đất và làm lối đi chung.

Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L với ông Lê Hoàng P do bà Huỳnh Thị L lập, được UBND xã V T chứng thực ngày 16/7/2008 đối với phần đất có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre hiện do ông Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng (phần đất 1).

Điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 20/7/1997 có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.035,9m^2 thuộc thửa đất số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, để công nhận phần đất (2) và (3) có tổng diện tích là 266m^2 (phần (2) diện tích 121 m^2, thuộc một phần thửa đất số 164 và phần đất (3) diện tích 145m^2 thuộc một phần thửa đất số 177 cùng tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre cho các đồng nguyên đơn, bị đơn được đứng tên quyền sử dụng và làm lối đi chung. Phần còn lại có tổng diện tích 1.769,9m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H (thửa 164, diện tích 876,4m^2, thửa 177 diện tích 893,5m^2 cùng thuộc tờ bản đồ số 5).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị H) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị T) là ông Sử Văn N trình bày:

Đối với phần đất của ông P: Ông Lê Hoàng P được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 261m^2 thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, đất này là của bà Huỳnh Thị L (mợ ông P) làm hợp đồng tặng cho ông P vào năm 2008 nhưng thực chất đó là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P có nộp thuế, lệ phí trước bạ theo quy định. Nên ông P không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành,

huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị L lập được UBND xã Vĩnh Thành chứng thực ngày 16/7/2008.

Ông P thừa nhận trong đất của ông có lối đi dành cho các hộ bên trong và cho hộ: ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Th (con của Nguyễn Văn T đã mất), Nguyễn Minh N (con của Nguyễn Văn K đã mất); con ông T là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Kim L làm lối đi từ trước đến nay.

Lối đi này trước đây bà L không nói là phải để lối đi có chiều ngang bao nhiêu mét, chiều dài bao nhiêu mét, thực tế lúc đó và sau này chỉ là con đường mòn nhỏ chỉ để đi bộ và đi xe đạp; lối đi này đã có từ lâu đời nhưng lại nằm ngay trong đất của ông P nên gây khó khăn cho ông P trong việc sử dụng đất, vì vậy ông P mới bơm cát để mở lối đi khác (lối đi thẳng) có chiều ngang 03m, chiều dài hết đất của ông P để gia đình ông P cùng với hộ ông Nguyễn Văn T, ông Th, ông N, ông B, bà L và các hộ bên trong khác cùng đi nhưng các nguyên đơn không đồng ý mà còn ngăn cản và khởi kiện ra tòa.

Nay ông P không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn mà chỉ đồng ý mở lối đi khác (lối đi thẳng) có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất của ông P để làm lối đi chung.

Đối với phần đất của bà H: Bà Nguyễn Thị H được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.800m^2 thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (đất này là do mẹ bà H là cụ H chia phần cho). Hiện nay phần đất này là thửa 160 và thửa 177 cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Đất của bà H nằm liền kề và nằm phía trong đất của con bà H là ông Lê Hoàng P, trên đất của bà H cũng có một lối đi đã có từ lâu đời và nối với lối đi qua đất của Lê Hoàng P để cho hộ ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Th (con ông T đã mất), Nguyễn Minh N (con ông K đã mất), con ông T là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Kim L và các hộ bên trong đi ra ngoài.

Lúc cho đất mẹ bà H là cụ H chỉ nói chừa lối đi để cho anh em con cháu đi lại, không nói lối đi đó là ở vị trí nào, kích thước, diện tích bao nhiêu, chỉ nói chừa lối đi như trước giờ đã đi, lối đi lúc đó là con đường mòn nhỏ chỉ để đi bộ và chạy xe đạp, lối đi cũ này nằm cách ranh đất phía Tây của bà H khoảng 03 mét. Nay do có nhu cầu

sử dụng đất nên bà H và con bà H mới mở lối đi khác (lối đi thẳng) có chiều ngang 03 mét (mở phía ranh đất phía Tây nơi giáp phần đất của bà Nguyễn Thị Đ), chiều dài hết đất của bà Ho. Trường hợp các nguyên đơn thống nhất đề nghị của ông P, bà H thì các nguyên đơn và gia đình của ông P đều có quyền và nghĩa vụ trong việc tôn tạo, sử dụng lối đi này.

Đối với yêu cầu điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 20/7/1997 như yêu cầu của các nguyên đơn thì bà H không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên phần đất của bà H có một hàng rào bằng cây xanh (nguyệt quế, tha la, sao...) ngăn giữa phần lối đi (mà gia đình bà H sử dụng làm lối đi và cho các hộ phía trong sử dụng làm lối đi) với phần đất còn lại của bà H. Hàng rào cây xanh này có từ khoảng năm 1997 hoặc năm 1998 do bà H trồng, nhưng do không tranh chấp số cây này nên bà H cùng nguyên đơn xác định không giá trị nên không yêu cầu định giá, trường hợp giải quyết như thế nào thì bà cũng không yêu cầu đối với số cây này.

Từ buổi thẩm định, đo đạc ngày 27/6/2017 thì hiện trạng phần tranh chấp được các bên đương sự giữ nguyên, không có gì thay đổi. Các đương sự thống nhất với kết quả định giá ngày 27/6/2017, yêu cầu sử dụng kết quả định giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị L là anh Nguyễn Tuấn V (đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Quốc T và Nguyễn Việt N) trình bày: anh không đồng ý việc bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị T, vì phần đất này có một phần là di sản do cha anh để lại. Anh đề nghị hủy hợp đồng tặng cho giữa bà L với ông P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Lê Thị Thùy V trình bày: Phần đất mà nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn N và cụ Nguyễn Thị H để lại cho các con gồm Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn T. Hiện tại các phần đất này đã được những người này và gia đình quản lý sử dụng. Tuy nhiên, khi cụ H còn sống đã nói rõ và có chừa hẳn phần lối đi (là phần tranh chấp) để làm lối đi cho con cháu sau này. Phần đất bà H được tặng cho có diện tích là 1.800m^2 nhưng thực tế bà H đã đứng tên

hơn diện tích này, vì vậy phần dư ra là thuộc phần đất do cụ H dành làm lối đi. Phần đất mà ông P, bà T được bà L lập hợp đồng tặng cho cũng là phần đất mà cụ H khi còn sống dành làm lối đi cho gia đình, khi ông S còn sống thì cụ H có nói rõ phần đất ông S được cấp quyền sử dụng là có một phần lối đi này, sau khi ông S mất bà L đã đứng tên phần đất này mà không có sự đồng ý của 02 người con trong số 05 người con của bà L, ông S đồng ý nên khi bà L đứng tên lại tặng cho ông P phần đất hiện đang tranh chấp là sai pháp luật. Do đó việc các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu lấy lại các phần đất để đứng tên quyền sử dụng để làm lối đi chung cho gia đình trong đó có cả gia đình phía bị đơn là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đại diện VKSND huyện Chợ Lách phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng, những người tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tiến hành tố tụng và án phí đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả lại các phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn để công nhận quyền sử dụng cho cả nguyên đơn và bị đơn mục đích sử dụng làm lối đi chung. Đồng thời nguyên đơn còn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L với ông Lê Hoàng P thuộc thửa đất số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị L lập, được UBND xã V T chứng thực ngày 16/7/2008. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre thụ lý vụ án giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế năm 2017 gồm:

Phần đất (1) có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa 383 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do ông Lê Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

Phần đất (2) có diện tích 145m^2 thuộc một phần thửa 177 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

Phần đất (3) có diện tích 121m^2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

Trên phần đất tranh chấp (2), (3) có một hàng rào bằng cây xanh gồm nguyệt quế, tha la, sao. Do các bên không tranh chấp nên không yêu cầu xác định giá trị.

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn N và cụ Nguyễn Thị H phân chia cho các người con là Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn T. Khi phân chia đất cho các con, cụ H có dành riêng một bờ đất và một con mương làm lối đi chung vào các thửa đất bên trong, lối đi này đã có từ lâu đời và điều này đã được các nguyên đơn cùng với bị đơn là bà H và ông P thừa nhận.

[2.2] Đối với phần đất tranh chấp (2), (3) có tổng diện tích 266m^2 thuộc một phần thửa 1010, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 164, 177, tờ bản đồ số 05) do bà H đang quản lý sử dụng. Theo hồ sơ bà H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.800m^2 nhưng theo đo đạc thực tế thì bà H đang quản lý sử dụng diện tích 2035,9m^2, chênh lệch dư 235,9m^2. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp đã trồng hàng rào và cây lâu năm ngăn cách phần lối đi đang tranh chấp với phần đất bên trong bà H đang sử dụng. Bà H cũng thừa nhận cụ N và cụ H có chừa một phần đất làm lối đi chung cho các con để vào các phần đất bên trong, tuy nhiên không nói rõ diện tích, tứ cận. Theo kết quả đo đạc thực tế thì các đương sự thống nhất phần lối đi tranh chấp có diện tích là 266m^2, nên có căn cứ xác định 266m^2 là diện tích lối đi mà trước đây

cụ N và cụ H để lại làm lối đi chung cho gia đình. Bà H dự định bơm cát con mương và yêu cầu các nguyên đơn phải đi trên lối đi mới là không phù hợp. Theo kết quả đo đạc thực tế thì các đương sự thống nhất phần lối đi tranh chấp có diện tích là 266m^2, mặc dù diện tích này sau khi trừ ra so với tổng diện tích đo đạc thực tế là 2.035,9m^2 thì diện tích của bà H quản lý còn lại là 1.769,9m^2 là có sự chênh lệch so với diện tích bà H được cấp 1.800m^2, nhưng bà H đồng ý với diện tích này.

[2.3] Đối với phần tranh chấp giữa các nguyên đơn và ông Lê Hoàng P có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa 383 tờ bản đồ số 05, ông P và vợ là bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua thủ tục tặng cho từ bà Huỳnh Thị L (vợ của ông Nguyễn Văn S). Ông P cho rằng thực chất đây là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải tặng cho nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang cho vợ chồng ông. Nguồn gốc phần đất tranh chấp do vợ chồng ông Lê Hoàng P đứng tên được cụ N, cụ H giao cho ông S đứng tên trong phần đất ông S được chia trước đó. Sau khi ông S chết, thì bà L đứng tên quyền sử dụng toàn bộ phần đất của ông S, trong đó có phần 278,1m^2, sau đó bà L lập hợp đồng tặng cho phần đất này cho ông P. Xét thấy, thủ tục thừa kế từ ông S sang cho bà L là không đúng quy định vì ông S và bà L có 5 người con là Nguyễn Phú C, Nguyễn Cường Q, Nguyễn Tuấn V, Nguyễn Việt N và Nguyễn Quốc T, nhưng chỉ có 3 người là C, Q và T từ chối nhận di sản, còn 2 người là V và N chưa có ý kiến. Do đó ông T, N, V không đồng ý với việc bà L tặng quyền sử dụng đất cho ông P là phù hợp, hơn nữa bà L cũng thừa nhận phần đất bà tặng cho là phần đất được xác định trước đây cụ N và cụ H để lại làm lối đi cho con cháu trong gia đình, nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho này để lấy lại đất làm lối đi chung là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho tất cả phía nguyên đơn và bị đơn, HĐXX thấy rằng, nguồn gốc đất là của cụ N và cụ H để lại với ý định làm lối đi chung cho gia đình, tuy nhiên không cho cụ thể ai đứng tên quyền sử dụng, việc các nguyên đơn cùng yêu cầu được đứng tên quyền sử dụng với phía bị đơn là không phù hợp. Bởi lẽ đây được xem như di sản của cụ N và cụ H để lại nên chỉ có các con của hai cụ mới được đứng tên, đối với với những con của hai cụ đã mất (ông S, T và K) thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của họ sẽ cùng đứng tên với những người còn sống. Cụ thể ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H cùng với ông Nguyễn Văn Th

(con ông T), ông Nguyễn Minh N (con ông K), ông Nguyễn Quốc T, Nguyễn Tuấn V, Nguyễn Việt N (cùng là con ông S) được đứng tên quyền sử dụng.

Xét hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông P và lấy lại đất của bà H. HĐXX xét thấy các bên đều thừa nhận các phần đất tranh chấp từ trước đến nay vẫn là lối đi, không có đầu tư, cải tạo canh tác nên không làm phát sinh quyền lợi cũng như thiệt hại cho phía bị đơn nên không có vấn đề bồi hoàn trong vụ việc này.

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, định giá, thu thập tài liệu, chứng cứ là: 3.640.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Nguyễn Thị H và ông Lê Hoàng P có nghĩa vụ chịu chi phí này. Do phía nguyên đơn đã nộp toàn bộ nên ông P, bà H có trách nhiệm liên đới hoàn lại số tiền 3.640.000 đồng cho phía nguyên đơn.

[4] Về án phí:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là lối đi chung nên bị đơn bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu đối với việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bị đơn là ông Lê Hoàng P có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Các nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận đối với phần yêu cầu phù hợp với nhận định của HĐXX.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận. Riêng phần công nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn thì cần điều chỉnh như nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 127, 134, 410 Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 147, 227, 271, 273 của 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận các phần đất (1), (2), (3) thuộc sở hữu chung của các nguyên đơn và bị đơn mục đích sử dụng để làm lối đi chung.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L với ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre được UBND xã Vĩnh Thành chứng thực số 163, quyển số 1, ngày 16/7/2008.

2. Buộc ông Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị T giao trả lại cho các nguyên đơn phần đất (1) có diện tích 278,1m^2 thuộc thửa 383 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do ông P, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H giao trả cho các nguyên đơn phần đất (2) có diện tích 145m^2 thuộc một phần thửa 177 tờ bản đồ số 05 và phần đất (3) có diện tích 121m^2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 05 cùng tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Các phần đất có họa đồ kèm theo.

Kiến nghị UBND huyện Chợ Lách điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 20/7/1997 thửa số 1013 (nay là thửa 383), tờ bản đồ số 01, gồm phần 1769,9 m^2 đất (thửa 164 diện tích 876,4m^2, thửa 177 diện tích 893,5m^2), phần 121 m^2, thuộc một phần thửa đất số 164 và phần đất diện tích 145m^2 thuộc một phần thửa đất số 177 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre để cấp, đổi theo quyết định của bản án này; Thu hồi quyền sử dụng đất có diện tích 261m^2 thuộc thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre của ông Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị T để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H cùng với ông Nguyễn Văn Th (con ông T), ông Nguyễn Minh N (con ông K), ông Nguyễn Tuấn V, ông Nguyễn Quốc T, ông

Nguyễn Việt N (cùng là con ông S) có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp và đứng tên quyền sử dụng đối với các thửa đất (1), (2), (3) để làm lối đi chung cho các hộ nguyên đơn và bị đơn.

4. Về chi phí tố tụng: ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới hoàn lại số tiền 3.640.000 đồng cho phía nguyên đơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền phải trả nêu trên nếu chưa thi hành thì phải chịu lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng P có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 770.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007885 ngày 11/12/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006982 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án này 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Chợ Lách;
- Chi cục T.H.A.D.S huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV - THA TAND tỉnh Bến Tre;
- UBND xã Vĩnh Thành;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Vp.

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

Nguyễn Chí Đức