TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MANG THÍT** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:20/2023/DS-ST
Ngày: 24-5-2023
"*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 MANG THÍT, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Công Hảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Phẩm

2/ Ông Dương Sinh Huy

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Mai Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thị Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 172/2022/TLST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Bà Phạm Thị N**, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn*: **Bà Phạm Thị T**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Ông NLQ1, sinh năm 1963 (có mặt)
3.2. Chị NLQ2, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
3.3. Anh NLQ3, sinh năm 2000 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông, bà để lại. Các anh, chị, em trong gia đình thống nhất chia cho bà N phần đất có diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) thuộc một phần thửa X, trong tổng diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Sau khi được chia đất, bà N phải đi làm xa nên nhờ bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Tháng 02 năm 2022 bà T cùng chồng và các con của bà T đồng ý cho bà N phần đất trên nên bà N đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố và ở từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp, ngăn cản.

Bà N thống nhất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập thì căn nhà có trên đất tranh chấp hiện nay có giá trị 599.524.796đồng, giá đất CLN là 138.000đồng/ 01m^2; đất ở 1.450.000đồng/ 01m^2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần diện tích đất tranh chấp là 74,2m^2 có nhà ở trên đất gồm các mốc: 8,9,10,13,12,8 hiện nay diện tích đất này đã được bà N sử dụng mục đích để xây dựng nhà ở.

Nguyên đơn bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa bà Phạm Thị T với bà Phạm Thị N. Có nội dung tặng cho đối với diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) diện tích thực tế 74,2m^2 thuộc một phần thửa đất X, tổng diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Bà N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và cấp giấy theo quy định của pháp luật về đất đai.

Diện tích đất hai bên sử dụng làm lối đi chung có tráng bê tông là 91,1m^2 diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc gồm các mốc: 2,3,14,13,10,11,2 (trong đó có 19,1m^2 thuộc HLATĐB) diện tích đất này thống nhất làm lối đi chung không tranh chấp trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Bà T thống nhất lời trình bày của nguyên đơn bà N về nguồn gốc đất, bà T có cho bà N một phần đất ở nhờ có diện tích diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) thuộc một phần thửa X, diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, bà N không có quyền tách thửa sang tên mà chỉ ở cho đến khi bà N mất (chết) thì di dời nhà trả đất.

Bị đơn thống nhất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập thì căn nhà có trên đất tranh chấp hiện nay có giá trị 599.524.796 đồng, giá đất tranh chấp là 138.000 đồng/ 01m^2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần diện tích đất tranh chấp là 74,2m^2 có nhà ở trên đất gồm các mốc: 8,9,10,13,12,8 hiện nay diện tích đất này đã được bà N sử dụng để xây dựng nhà ở.

Diện tích đất hai bên sử dụng làm lối đi chung có tráng bê tông là 91,1m^2 diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc gồm các mốc: 2,3,14,13,10,11,2 (trong đó có 19,1m^2 thuộc HLATĐB) diện tích đất này thống nhất làm lối đi chung không tranh chấp trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ông NLQ1, chị NLQ2 trình bày:

Ông NLQ1 và chị NLQ2 cùng thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị T. Ông NLQ1, chị NLQ2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS), trong đó về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng, đầy đủ đương sự, người tham gia tố tụng; về nhận đơn khởi kiện, thụ lý, ra thông báo việc thụ lý vụ án; việc tiếp nhận, yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ; việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố ụng; việc tổ chức hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã cơ bản thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) diện tích thực tế 74,2m^2 thuộc một phần thửa X, diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn nộp theo quy định của khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 164 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Án phí: Miễn án phí cho bà Phạm Thị T vì thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn bà Phạm Thị T có nơi cư trú tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long nên căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 227, 228 của BLTTDS xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa và trong quá trình thu thập chứng cứ các đương sự thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 74,2m^2 thuộc một phần thửa X, diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L,

huyện M, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do ông bà để lại nên không tranh chấp về nguồn gốc đất; Căn nhà có trên đất tranh chấp hiện nay có giá trị 599.524.796 đồng do bà Phạm Thị N đang quản lý, sử dụng, giá đất tranh chấp là 138.000 đồng/ 01m^2 các tình tiết này không phải chứng minh phù hợp quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét, diện tích đất tranh chấp 74,2m^2, bà Phạm Thị N yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này để bà N tiến hành thủ tục kê khai, cấp giấy theo quy định của pháp luật về đất đai, bị đơn bà Phạm Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía bà T là ông NLQ1 chỉ đồng ý cho bà N ở đến hết đời (chết) phải di dời nhà và trả đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, quan hệ giữa bà N, bà T là chị, em ruột được các bên thừa nhận, khi bà N xây dựng nhà thì được sự đồng ý của bà T, chính bà T cho bà N 10.000.000 đồng để mua cát sang lắp mặt bằng mục đích xây nhà, hiện nay bà T không đòi lại. Xét, bà T tiếp tục cho bà N sử dụng phần đất này mục đích để ở, khi bà N chết thì phải di dời trả lại đất cho bà T, yêu cầu này của bà T không có căn cứ vì không phù hợp Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định tặng cho tài sản có điều kiện. Mặc khác, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ bằng miệng không phù hợp với khoản 1 Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015, theo quy định tại khoản 1 Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015 "*1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản...*" nhưng theo quy định của khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định của pháp luật phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Từ đó cho thấy, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N mặc dù không được lập thành văn bản nhưng các bên đã thực hiện hiện xong, phía bà T đã giao đất, bà N đã quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố, giá trị căn nhà lớn hơn gấp nhiều lần giá trị quyền sử dụng đất nên Tòa án cần công nhận giao dịch này là có hiệu lực để đảm bảo quyền và lợi ít hợp pháp của bà N là phù hợp Điều 129, 459, 462 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166, 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013.

Xét, mục đích của việc tặng cho quyền sử dụng đất này là để bà N xây dựng nhà ở, diện tích 74,2m^2, theo công văn 2077/STNMT, ngày 09/5/2023 của Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Long phúc đáp Công văn số 44/2023/CV.TA, ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp có diện tích 74,2m^2 thuộc trường hợp được tách thửa đất ở nên bà Phạm Thị N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tiến hành thủ tục kê khai, tách thửa, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc các bên thỏa thuận phần lối đi diện tích 91,1m^2 diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc gồm các mốc: 2,3,14,13,10,11,2 (trong đó có 19,1m^2 thuộc HLATĐB) diện tích đất này thống nhất làm lối đi chung không tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử chỉ ghi nhận nhưng không xem xét, giải quyết.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị N tự nguyện nộp chi phí tố tụng là 5.298.124đ (Năm triệu hai trăm chính mươi tám ngàn một trăm hai mươi bốn đồng),

nguyên đơn đã nộp xong nên không phải nộp thêm là phù hợp theo quy định tại khỏa 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[5] Án phí: Miễn án phí cho bà Phạm Thị T vì thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 459, 462 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 29 điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Điều 147, 157, 164, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa bà Phạm Thị T với bà Phạm Thị N đối với diện tích đất 74,2m^2, loại đất ở thuộc một phần thửa đất X, diện tích 1286,8m^2 trong đó đất ở 300m^2, còn lại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số Y, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà Phạm Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 và chị NLQ2, anh NLQ3 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74,2m^2 nêu trên (có trích đo kèm theo).

Bà Phạm Thị N được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 74,2m^2 nêu trên để ở và bà Phạm Thị N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tiến hành thủ tục kê khai, tách thửa, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chi phí tố tụng khác: Chi phí khảo sát, xem xét thẩm định tại chổ và đo đạc và định giá tài sản nguyên đơn bà Phạm Thị N tự nguyện nộp 5.298.124đ (Năm triệu hai trăm chính mươi tám ngàn một trăm hai mươi bốn đồng), nguyên đơn đã nộp xong nên không phải nộp thêm

3. Về án phí: Miễn án phí cho bà Phạm Thị T vì là người cao tuổi.

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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Mang Thít;
- Chi cụcTHADS huyện Mang Thít;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Công Hảo