TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 433/ 2019/DS-ST.

Ngày: 24 / 12 / 2019.

V/v: Tranh chấp " Đòi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TIỀN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Trần Văn Nhơn.**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Thành Trại.**

Ông **Lê Văn Minh.**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Phục -** Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Lan Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/11/2019 và ngày 24/12/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2019/TLST-DS ngày 04/4/2019, về việc tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 194/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Thị Thu H,** sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp MP, xã ST, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

+ Bà **Nguyễn Thị X,** sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

+ Anh **Phan Anh H1,** sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp MP, xã ST, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Chị có 1.200m^2 đất, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01556 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2015 do chị đứng tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất trên chị được nhận tặng cho từ cha, mẹ là ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị X vào năm 2014. Sau khi nhận đất chị và chồng là anh Phan Anh H1 đã trồng cây ăn trái trên đất như cam, bưởi, dừa. Đến cuối năm 2018, chị xây dựng hàng rào đúng ranh giới thửa đất để bảo vệ tài sản của mình thì cha chị là ông Nguyễn Văn D ngăn cản, không cho chị xây dựng hàng rào. Ông D cho rằng chỉ cho chị là 1000m^2, phần còn lại 200m^2 là của ông D, ông D đã lấy lại của chị 200m^2 đất để sử dụng.

Nay chị khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại cho chị phần đất tranh chấp theo đo đạc có diện tích là 199m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01556 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2015 do chị đứng tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp ông D có trồng một số cây ăn trái như sapô, dừa, bưởi, chị đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng cho ông D theo định giá của Tòa án.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2019 của Tòa án, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông có 1.200m^2 đất, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông và vợ là bà Nguyễn Thị X đứng tên. Vào năm 2014, ông và vợ ông có tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thu H 1.000m^2 đất của thửa đất nêu trên, còn lại 200m^2 là của ông. Lúc tặng cho có địa chính xã đo đạc, sau đó đến phòng công chứng Châu Thành làm thủ tục tặng cho. Nay đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và chị H ông không có yêu cầu hay ý kiến gì. Ông xác định ông và vợ có đến phòng công chứng Châu Thành để làm hợp đồng tặng cho đất chị H, nhưng chỉ tặng cho 1000m^2, việc ghi vào hợp đồng là 1200m^2 là do chị H tự ghi, ông nghĩ chỉ là 1000m^2 nên đồng ý thực hiện việc tặng cho. Sau khi tặng cho thì chị H quản lý, sử dụng cho đến nay. Đến cuối năm 2018, chị H xây dựng hàng rào đã lấn qua đất của ông khoảng 200m^2 (phần còn lại trong thửa đất mà ông đã tặng cho chị H) nên xảy ra tranh chấp.

Trên phần đất tranh chấp chị H có trồng cây ăn trái như cam, bưởi, ông có trồng một số cây ăn trái như Cam, bưởi, sapô.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của chị H thì ông không đồng ý vì phần đất 200m^2 còn lại sau khi tặng cho là của ông. Đối với cây trồng trên đất do ông trồng, nay nếu Tòa án xác định phần đất trên của chị H thì ông không có yêu cầu gì, ông sẽ tự chặt bỏ.

* Tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 của Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H1 trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày của vợ anh là chị H, trên đất tranh chấp vợ chồng có trồng cây ăn trái như cam, bưởi. Nay anh xác định phần đất trên là của cha mẹ chị H tặng cho chị H nên tùy chị H quyết định, anh không có ý kiến gì.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2019 của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà và chồng là ông Nguyễn Văn D có cho con giá là chị Nguyễn Thị Thu H 1000m^2 đất. Bà có đến phòng Công chứng Long Định để làm hợp đồng tặng cho chị H, bà có ký tên vào hợp đồng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị H về việc yêu cầu ông D trả 200m^2 đất bà không đồng ý, bà chỉ cho chị H 1000m^2 đất.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong quá tình giải quyết vụ án. Đối với đương sự thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông D không biết chữ, công chứng viên không mời người làm chứng, không đọc lại cho ông D nghe nội dung của hợp đồng nên ông D không biết hợp đồng thể hiện ông tặng cho chị H 1.200m^2 mà chỉ nghĩ là tặng cho 1.000m^2, hợp đồng tặng cho được chứng thực trái quy định của pháp luật, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà X.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất".

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án, phần đất tranh chấp giữa chị Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn D có diện tích đo đạc thực tế là 199m^2,; thuộc một phần thửa số 725; tờ bản đồ số 02; có tổng diện tích 1.199,0m^2 (có giảm 01m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.200m^2 do sai số đo đạc); loại đất trồng cây lâu năm; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01556 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2015 cho chị Nguyễn Thị Thu H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Theo kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án, phần đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị X, vào ngày 18/8/2014 ông D và bà X lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất 1.200m^2 cho con gái là chị Nguyễn Thị Thu H, hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Châu Thành. Trước khi lập hợp đồng tặng cho ông D, bà X có yêu cầu địa chính xã đo đạc và sau đó đến phòng công chứng để lập hợp đồng tặng cho. Sau khi nhận đất, chị H và chồng là anh Phan Anh H1 đã tiến hành trồng cây ăn trái như cam, bưởi trên toàn bộ diện tích đất được tặng cho từ năm 2014 cho đến khi xảy ra tranh chấp, ông D, bà X biết nhưng không có ngăn cản hay ý kiến gì. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 199m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thu H. Do đó, chị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất 199m^2 mà ông D tự ý lấy lại để sử dụng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn D cho rằng chỉ tặng cho chị H 1000m^2 đất, còn lại 200m^2 là của ông nên ông có quyền lấy lại để sử sụng. Xét lời trình bày của ông D là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của ông D, bởi lẽ: Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2014 ông D, bà X đã tặng cho toàn bộ thửa đất số 725, diện tích 1.200m^2 cho chị H, việc tặng cho được đo đạc, ông D thừa nhận khi đo đạc ông có chứng kiến. Kết quả xác minh cán bộ địa chính thực hiện việc đo đạc thể hiện ông D yêu cầu đo toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho đất thì chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H cùng chồng là anh H1 đã tiến hành trồng cây ăn trái trên toàn bộ diện tích đất 1200m^2, ông D, bà X biết nhưng không có tranh chấp hay ngăn cản gì, nếu ông D chỉ tặng cho chị H 1000m^2 thì khi chị H và chồng là anh H1 sử dụng luôn phần 200m^2 còn lại đã xảy ra tranh chấp chứ không phải đến năm 2018 khi chị H làm hàng rào mới xảy ra tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông D yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2014 đối với phần đất tranh chấp có diện tích 199m^2, Hội đồng xét xử nhận thấy, ông D xác nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông đã được Thẩm phán giải thích, đã được những người ở địa phương hướng dẫn về việc nếu có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với chị H đối với phần đất 199m^2 mà ông cho rằng không có tặng cho chị H thì làm đơn yêu cầu phản tố gửi Tòa án xem xét, giải quyết, tuy nhiên trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông D không làm đơn phản tố để yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết mặc dù đã biết rõ về quyền được đưa ra yêu cầu phản tố của mình. Ông D đưa ra yêu cầu phản tố tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu của ông D được thực hiện sau thời điểm Tòa án mở phiên hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, điều này trái với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông D.

Tại phiên tòa ngày 29/11/2019 ông D cho rằng chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/8/2014 không phải của ông, từ trước đến nay khi làm việc gì ông chỉ lăn tay vào các văn bản, giấy tờ, tuy nhiên do từ trước đến nay ông chưa từng ký tên vào bất kỳ một văn bản hay giấy tờ gì nên ông không có chữ ký để so sánh do đó không thể tiến hành giám định được. Ông D cam kết cung cấp các văn bản, giấy tờ mà ông đã lăn tay trước khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/8/2014 khi mở lại phiên tòa để chứng minh cho việc ông không biết chữ, không ký tên được, tuy nhiên ông D cũng không cung cấp cho Tòa án bất kỳ tài liệu nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông D cam kết trong thời hạn hai tuần (kể từ ngày 29/11/2019) ông sẽ khiếu nại đối với Văn phòng công chứng Châu Thành về việc ông không ký tên nhưng công chứng viên lại chứng thực hợp đồng do ông ký, tuy nhiên hết thời hạn cam kết ông D cũng không thực hiện việc khiếu nại, điều này thể hiện ông D đã không thực hiện việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Bà Nguyễn Thị X thừa nhận có đến Văn phòng công chứng Châu Thành để lập hợp đồng tặng cho đất cho con gái là chị H, có ký tên vào hợp đồng tặng cho, tuy nhiên bà chỉ cho chị H 1000m^2, còn lại 200m^2 là của bà. Xét lời trình bày của bà X là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có mà Tòa án thu thập được, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bà X.

Anh Phạm Anh H1 cho rằng đất là do cha mẹ của chị H tặng cho chị H nên tùy chị H quyết định, xét lời ý kến của anh H1 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với các loại tài sản trên đất tranh chấp:

+ Cây trồng trên đất do ông Nguyễn Văn D trồng gồm có:

Sapô loại B2 02 cây x 752.000đ/cây, thành tiền 1.504.000đồng.

Dừa loại C 05 cây x 142.000đồng/cây, thành tiền 710.000đồng.

Bưởi loại B2 05 cây x 770.000đồng/cây, thành tiền 3.850.000đồng.

+ Cây trồng do chị H trồng gồm có:

Bưởi loại B1 04 cây x 1.413.000đồng/cây, thành tiền 5.648.000đồng.

Bưởi loại B2 15 cây x 752.000đồng/cây, thành tiền 11.280.000đồng.

Dừa loại C 09 cây x 142.000đồng/cây, thành tiền 1.278.000đồng.

Cam loại C 03 cây x 129.000đồng/cây, thành tiền 387.000đồng.

+ Hàng rào do chị H xây dựng:

Diện tích 2,5mx1,8m=4,5m^2, kết cấu: cột bê tông đúc sẵn, lưới B40, đơn giá 219.000đ/m^2, thành tiền 886.950đồng.

Ông D không yêu cầu chị H hoàn lại giá trị cây trồng, nếu Tòa án xác định đất của chị H thì ông tự chặt bỏ, chị H đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng cho ông D theo định giá. Xét thấy, các loại cây trồng trên đất tranh chấp do ông D trồng còn giá trị sử dụng, chị H tự nguyện hoàn lại giá trị cây trồng cho ông D là phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo 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.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án khong phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ các Điều 26, 166, 170, 203 của Luật đất đai 2013;

- Căn cứ 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H.

1. Buộc ông Nguyễn Văn D trả cho chị Nguyễn Thị Thu H phần đất có diện tích là 199m^2, thuộc một phần thửa số 725, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01556 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2015 do chị Nguyễn Thị Thu H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp TH, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, có vị trí tứ cận như sau: Hướng bắc giáp đất Lê Thị Bích T; Hướng nam giáp đường bê tông; Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn D; Hướng tây giáp đất Nguyễn Thi L (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Chị Nguyễn Thị Thu H được quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên diện tích đất 199m^2 gồm:

Sapô loại B2 02 cây;

Dừa loại C 14 cây;

Bưởi loại B1 04 cây;

Bưởi loại B2 20 cây;

Cam loại C 03 cây.

Hàng rào: Diện tích 2,5mx1,8m=4,5m^2, kết cấu: cột bê tông đúc sẵn, lưới B40

- Chị Nguyễn Thị Thu H hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D giá trị cây trồng trên đất là 6.064.000đồng.

Thực hiện giao đất và tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Thu H chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị H đã nộp 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009587 ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân dự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xem như đã nộp xong án phí.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày ông Nguyễn Văn D có yêu cầu thi hành án, nếu chị Nguyễn Thị Thu H chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án 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 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:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

ĐÃ KÝ

Trần Văn Nhơn