TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 71/2020/DS-ST
Ngày: 19/11/2020.
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 BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huệ
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Đăng Bảy.
2. Ông Nguyễn Quang Liêu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên toà: Bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 19 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 5 năm 2020, về "Tranh chấp hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2020/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1968. (Có mặt)
HKTT: Khu Đ, T.Tr P, huyện B, tỉnh Bình Phước.
2. Bị đơn: Ông Đinh Văn G, sinh năm 1967. (Vắng mặt)
HKTT: Khu Đ, T.Tr P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2020, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Bà và ông Đinh Văn G tự nguyện tìm hiểu, chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1998 đến năm 2009, nhưng không đăng ký kết hôn, không có con chung. Tháng 4/2009 ông G cho bà diện tích đất 5.2m x 46m, là một phần trong diện tích đất 595,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất) số AI425265 vào sổ cấp số H00075 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông Đinh Văn G. Sau khi được tặng cho bà đã xây dựng nhà ở kiên cố ổn định và một số công trình phụ trên đất cho đến nay, không ai tranh chấp. Về thủ tục ông G viết giấy tặng cho đất ngày 20/4/2009 nhưng chưa thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định; sau khi bà làm nhà ông G đã giao giấy CNQSD đất cho bà đi làm

thủ tục tách thửa nhưng do thời điểm đó bà không có tiền nộp lệ phí nên bà không làm được và trả lại giấy CNQSD đất cho ông G. Thời gian gần đây bà có điều kiện tách thửa nên gặp ông G đề nghị đưa giấy CNQSD đất để bà làm thủ tục sang tên nhưng ông G không đồng ý.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2009 giữa bà với ông Đinh Văn G là hợp pháp; Yêu cầu công nhận diện tích 235,1m^2 tại khu Đ, thị trấn P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông Đinh Văn G thuộc quyền sử dụng của bà, ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Đối với nhà ở và các công trình bà xây dựng trên đất hiện nay các bên không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/6/2020 và các tài liệu khác bị đơn Đinh Văn G trình bày:

Ông và bà H tự nguyện chung sống với nhau được khoảng 03 năm nhưng không nhớ được thời gian cụ thể, không đăng ký kết hôn. Sau đó hai bên không hợp nhau và không tiếp tục sống chung; ông xác nhận thửa đất số 201, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00075, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông là tài sản riêng của ông có trước khi bà H về sống chung với bà H; Xác nhận ông có tặng cho bà H thửa đất 5.2m x 46m như bà H trình bày là đúng, ông có viết giấy tặng cho đất ngày 20/4/2009 nhưng không nhớ được thời điểm viết giấy tặng cho tình cảm hai bên thế nào, ông có đưa giấy CNQSD đất cho bà H đi làm thủ tục tặng cho theo quy định nhưng bà H không thực hiện mà trả lại cho ông cất giữ cho đến nay; Xác nhận bà H đã làm nhà ở trên đất để ở sau khi ông cho đất đến nay là đúng. Lỗi là do bà H không đi làm thủ tục sang tên, nay ông và Huê không còn sống chung, không có con chung nên ông không đồng ý công nhận hợp đồng tặng cho ngày 20/4/2009 mà ông đã ký; Ngoài ra còn có ý kiến trình bày không đồng ý để bà H tiếp tục ở nhà mà yêu cầu bà H bàn giao lại đất cho ông để quản lý sử dụng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng sang nhượng giữa các bên là hợp pháp; Công nhận diện tích tích đất 235,1m^2 thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn; Buộc các bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Bà Huỳnh Thị H và ông Đinh Văn G tự nguyện tìm hiểu chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1998, nhưng không đăng ký kết hôn; thời gian chung sống ông bà không có tài sản chung, không có con chung. Trước khi chung sống với bà H thì ông G có thửa đất diện tích 595,5m^2 tại khu Đ, thị trấn P đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075 ngày 08/4/2008 đứng tên ông Đinh Văn G.

Ngày 20/4/2009, ông G viết giấy tặng cho bà H một phần diện tích đất nêu trên, chiều ngang giáp đường đất (nay là đường bê tông) 5,2m, chiều dài hết đất là 46m (đo thực tế là 235,1m^2) để bà H làm nhà ở. Thời điểm tặng cho đất ông G viết giấy tặng cho nhưng chưa thực hiện công chứng hay chứng thực hợp đồng là vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên, thời điểm tặng cho cũng như hiện nay cả hai bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông G nên ông G có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của mình; Việc tặng cho do hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Sau khi viết giấy tặng, cho ông G đã giao đất cho bà H sử dụng, bà H đã làm nhà ở cấp IV diện tích 81m^2 và công trình khác như mái hiên sau nhà diện tích 21m^2, sân xi măng diện tích 24 m^2, giếng đào sâu 08m miệng xây cao 60cm. Mặc dù sau khi bà H làm nhà xong thì ông G không chung sống với bà H nữa, nhưng quá trình bà H quản lý, sử dụng, xây dựng các công trình trên đất cho đến nay ông G không có ý kiến, yêu cầu gì đối với bà H; Nhà bà H xây không được cấp phép nhưng cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng; Mặt khác, khi cho đất ông G đã giao giấy CNQSD đất cho bà H để làm thủ tục tách thửa thể hiện rõ ý chí của ông G đã tặng cho bà H đất để làm nhà ở, việc bà H không tách thửa do hoàn cảnh kinh tế khó khăn không có tiền đóng lệ phí làm thủ tục tách thửa là lý do khách quan. Ông G cho rằng khi cho đất ông đã giao giấy CNQSD đất cho bà H để làm thủ tục tách thửa nhưng bà H không tách được là lỗi của bà H, nay ông và bà H không còn chung sống với nhau như vợ chồng nên không đồng ý cho đất nữa là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Tại Công văn số: 40/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 30/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B có nội dung: ngày 08/4/2008 ông Đinh Văn G được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSD đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075, diện tích 595,5m^2, thửa số 201, tờ bản đồ số 24 trong đó có 50m^2 đất ở đô thị và 509,5m^2 đất trồng cây lâu năm; Ngày 27/4/2016, ông G lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Duy P 324m^2 đất trồng cây lâu năm. Hiện thửa đất số 201, tờ bản đồ số 24, diện tích còn lại là 235,5m^2 trong đó có 50m^2 đất ở đô thị và 185,1m^2 đất trồng cây lâu năm của ông Đinh Văn G hiện chưa đăng ký thế chấp cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng nào.

Từ những cơ sở trên cần công nhận công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2009 giữa bà Huỳnh Thị H với ông Đinh Văn G là hợp pháp; công nhận diện tích 235,1 m^2 tại khu Đ, thị trấn P theo Giấy CNQSD đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông Đinh Văn G thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị H là phù hợp. Đối với nhà ở, các công trình bà H xây dựng trên đất hiện nay các bên không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Đối với ý kiến của ông G đề nghị bà H trả lại thửa đất đã cho ông. Qúa trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành thông báo yêu cầu ông G nộp đơn phản tố để Tòa xem xét giải quyết, nhưng ông G không nhận thông báo của Tòa án, không nộp đơn yêu cầu nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; Do nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định quyền sử dụng đất là của nguyên đơn, không có đương sự nào có yêu cầu gì khác nên bị đơn chỉ phải chịu án phí vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 122, 124, 688, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật đất đai; Các điều 147, 157, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị H đối với bị đơn Đinh Văn G.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2009 giữa ông Đinh Văn G với bà Huỳnh Thị H là hợp pháp.

Công nhận thửa đất số 201, tờ bản đồ số 24, diện tích 235,5m^2 trong đó có 50m^2 đất ở đô thị và 185,1m^2 đất trồng cây lâu năm; Ranh giới: Phía Đông + Bắc giáp đất ông Phúc bà Như; Tây giáp đường bê tông khu dân cư; Nam giáp đất bà Triệu Thị Ven; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông Đinh Văn G thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị H. (Có sơ đồ đo vẽ kỹ thuật kèm theo).

Bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSD đất số Al425265 vào sổ cấp số H00075 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/4/2008 cho ông Đinh Văn G để cấp lại cho bà Huỳnh Thị H.

[4] Về án phí: Bị đơn Đinh Văn G phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; tuyên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 009399 ngày 17/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- CCTHADS huyện Bù Đăng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

NGUYỄN VĂN HUỆ