TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 44/2019/DS-ST
Ngày: 08/10/2019
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 CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Quốc

2. Ông Đặng Thành Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham, gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh – Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2019/TLST -DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2019/QĐXXST – DS ngày 18 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa:

Nguyên đơn: Anh Lê Thanh T

Địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Bị đơn: Ông Lê Văn S

Địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị C

2/ Chị Trần Thị Mỹ L

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện C, tỉnh Hậu Giang

(Tất cả có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2019 cùng các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Vào năm 2001, anh được cha ruột là ông Lê Văn S cho diện tích đất ngang khoảng 12m x dài khoảng 15 m và cất nhà lá cho anh ra sống riêng. Khi cho tặng chỉ bằng miệng, không có văn bản, giấy tờ cho tặng. Đến năm 2008, do nhà lá hư hỏng nên anh xây cất lại nhà tường và ở cho đến nay. Tuy nhiên, do có mâu thuẫn với em út đang ở chung với ông S nên từ năm 2018, ông S cho rằng không cho anh diện tích đất trên mà chỉ cho ở nhờ nên đuổi anh đi.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S phải tách giấy chứng nhận phần diện tích tặng cho anh ngang khoảng 12m x dài khoảng 15m, đồng ý theo diện tích đo đạc thực tế của Tòa án. Nếu không chấp nhận việc cho anh đất, anh đồng ý trả đất nhưng ông Sáu phải bồi thường toàn bộ giá trị nhà và các công trình kiến trúc khác cho anh theo giá trị đã được Cơ quan có thẩm quyền định giá. Về cây trồng trên đất ông T thống nhất tự di dời, không yêu cầu bồi thường cây trồng.

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày: Ông thừa nhận vào năm 2001 có cho anh T cất nhà ở trên phần đất của ông, ông cho cất nhờ chứ không cho anh T luôn phần đất nên toàn bộ diện tích anh T cất nhà còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên (hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang cất giữ).

Nay ông đồng ý cho anh T phần đất ông đã xác định tại vị trí số (2) trên lược đồ, phần còn lại ông không đồng ý cho anh T. Trường hợp ông T không nhận phần đất ông cho thì tự di dời nhà và các tài sản khác trên đất, ông không đồng ý bồi thường tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị C trình bày: Phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của bà và ông S, bà thống nhất theo ý kiến của ông S.

Chị Trần Thị Mỹ L trình bày: Nhà và tài sản trên đất tranh chấp là của chị và anh T, chị thống nhất với ý kiến của anh T. Chị để anh T toàn quyền quyết định đối với vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông S phải trả giá trị nhà và tài sản trên đất cho ông T để ông T đi nơi khác, trả đất cho ông S.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích bị đơn đã cho nguyên đơn nếu không thì phải trả giá trị nhà và tài sản trên đất tranh chấp để nguyên đơn đi nơi khác ở nhưng bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Châu Thành.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00526 cấp đổi chính quy vào ngày 02/7/2014 cho ông Lê Văn S.

Qua xem xét thẩm định thực tế, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 251m^2 từ mé mương trước đến mé mương sau được chia làm 03 phần, phần tại vị trí số (1) diện tích 37m^2 là phần phía trước từ khoảng ½ sân xi măng trở ra đến mí mương, tài sản trên đất gồm bàn thờ ông Thiên và cây trồng trên đất. Phần giữa là tại vị trí số (2) có diện tích 177,0m^2 với tài sản trên đất gồm căn nhà chính, bếp và mái che. Phần cuối tại vị trí số (3) có diện tích 37m^2 là phần phía sau nhà, cách chân tường nhà 0,6m trở ra đến mương. Tất cả tài sản trên đất là của anh T và chị L.

Theo anh T, toàn bộ diện tích 251m^2 anh được ông S cho vào năm 2001, Khi mới cho đất, ông S có cất nhà lá cho anh ở riêng. Đến năm 2008, anh đã xây lại thành nhà tường, việc ông S cho anh đất được bà C là mẹ ruột của anh biết và cũng đồng ý. Ông S cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ cho tặng.

Về phía ông Lê Văn S thừa nhận cất nhà cho anh Lê Thanh T ở trên đất vào năm 2001. Đến năm 2008, anh T xây lại nhà tường, ông S, bà C ở nhà cặp kế bên đều biết rõ nhưng không ngăn cản hay phản đối. Bên cạnh đó thì bà Lê Thị P, ông Lê Văn T là các anh chị em ruột của ông S cũng đã cho rằng, ông S có nói cho đứt anh T phần đất từ mé mương trước đến mé mương sau.

Trên thực tế, nhà gắn liền với đất rất khó tháo dỡ di dời, nếu cho ở nhờ thì chỉ cất nhà tạm bợ nhưng anh T cất nhà tường và công trình phụ trên đất, giá trị nhà và công trình phụ trên đất cao hơn nhiều so với giá trị đất (vì phần đất nằm sâu phía trong ruộng vườn). Anh T đã ở ổn định trên đất gần 20 năm, phía ông S cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2018 xuất phát mâu thuẫn trong gia đình, ông S mới nói ở nhờ trên đất nhưng bản thân ông cũng không xuất trình được văn bản thỏa thuận cho ở nhờ trên đất.

Từ các căn cứ trên xác định năm 2001, ông Sáu đã cho anh T đất là sự thật. Tuy nhiên việc tặng cho chỉ bằng lời nói, anh T chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Trong khi đó, xuyên suốt thời gian anh T được tặng cho đất, các bộ luật dân sự, cụ thể tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 467 Bộ luật dân năm 2005, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 đều quy định thống nhất hợp đồng tặng cho bất động sản về hình thức phải được lập thành văn bản và phải công chứng, chứng thực. Đồng thời quy định hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S và anh T là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S đồng ý cho anh T phần đất tại vị trí số (2) diện tích 177m^2 với chiều dài 11.5 m, còn lại phần đất tại các vị trí số (1) và số (3), ông S không đồng ý cho. Xét thấy phần đất chiều dài hạn chế nhưng ông S đồng ý cho anh T phần đất tại vị trí số (2) sẽ khó khăn cho anh T trong quá trình ở, sinh hoạt nên anh T không đồng ý nhận, theo quy định tại điều 457 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng tặng cho tài sản phải được bên được cho đồng ý nhận. Do anh T không đồng ý nhận nên việc tặng cho diện tích đất tại vị trí số (2) của ông S không được xác lập để thực hiện. Mặt khác, diện tích ông S tặng cho ông T dưới hạn mức được phép cho tách

thửa nên không thể tách thửa để ổn định phần đất cho anh T. Về phía anh T thống nhất trả lại diện tích đất cho ông S. Tuy nhiên ông S phải có trách nhiệm trả lại giá trị anh T đã tu bổ, cải tạo làm tăng giá trị trên phần đất là phù hợp, cụ thể là trên phần đất anh T đã cất nhà và các công trình kiến trúc khác. Theo kết luận định giá số 12/2019/KL.ĐGTS – DS ngày 08/8/2019 của Hội đồng định giá dân sự huyện Châu Thành, giá trị nhà và các kiến trúc trên đất 160.607.897 đồng nên buộc ông S phải có trách nhiệm trả lại số tiền 160.607.897 đồng cho anh T.

Đối với cây trồng trên đất tranh chấp, anh T tự thống nhất chặt hoặc di dời để trả lại đất cho ông S là hoàn toàn phù hợp cần chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật tuy nhiên được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo định tại điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 122; 131; Điều 457; 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147; 157; Điều, 12, 27 Nghị quyết 326/UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh T về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Văn S.

Anh Lê Thanh T có trách nhiệm trả toàn bộ diện tích đất 251m^2 tại vị trí số (1), (2) và (3) thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00522 cấp ngày 27/6/2014 cho ông Lê Văn S.

Vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp phần đất còn lại thửa 279 của ông Lê Văn S có số đo 16,3m

Phía Tây giáp phần đất còn lại thửa 279 của ông Lê Văn S có số đo 15,40m

Phía Đông phần đất còn lại thửa 279 của ông Lê Văn S có số đo 15,40m

Phía Nam giáp phần dất của ông Lê Văn Ch có số đo 16,3m.

Buộc ông S có trách nhiệm trả lại cho anh T giá trị nhà, kiến trúc trên đất 160.607.897 đồng (Một trăm sáu mươi triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng).

Anh T có trách nhiệm di dời toàn bộ các cây trồng trên diện tích 251m^2 đất trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn S phải chịu số tiền án phí 8.030.000 đồng nhưng được miễn toàn bộ do thuộc trường hợp người cao tuổi. Anh T được nhận 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0021449 ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản: Ông Lê Văn S phải chịu 2.350.00 đồng (Hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho anh T.

"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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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"

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân T. Hậu Giang
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN
(đã ký)

LÊ THỊ THỌ