

Bản án số: 253/2022/DSST

Ngày: 30/12/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất;*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN KIM NGỌC**

- *Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **HUỖNH VĂN THANH**

2. Bà **NGUYỄN THỊ HẠNH**

- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **MAI QUỐC KHANH**-Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

- *Đại diện VKSND huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa:* Bà **NGUYỄN NGỌC TRINH**- kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2021/TLST- DS ngày 29/6/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 340/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **N V M**, sinh năm 1.

Đại diện ủy quyền: Anh **N T Q**, sinh năm 1. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N V t: Luật sư- Tư vấn viên: **N V D** – Thuộc trung tâm tư vấn pháp luật- Hội luật gia tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* 1. Bà **N T T**, sinh năm 1.

Địa chỉ: ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G.

Đại diện ủy quyền Anh **H V T**, sinh năm 1. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P H, xã P T, TP. M T, tỉnh T G.

2. Anh **H V T**, sinh năm 1. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P H, xã P T, TP. M T, tỉnh T G.

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

1. Anh **N T Q**, sinh năm 1 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G.

2. Ông **N V L**, sinh năm 1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36/4 Đ Q T, p , quận G V, thành phố H C M.

3. Ông **N V D**, sinh năm 1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G.

4. Bà **V T N**, sinh năm 1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G.

5. Chị **H T T L**, sinh năm 1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Q K, xã Q L, huyện C G, tỉnh T G,

6. Anh **D N T**, sinh năm 1 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P H, xã P T, thành phố M T, tỉnh T G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/9/2021 các tờ tự khai và tại phiên tòa hôm nay luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông N V D trình bày:*** Cụ N N A, sinh năm 1 (chết 2), cụ H T C, sinh năm 1 (chết 2) là cha mẹ của ông N V M, vào năm 1 cụ A bệnh nên có kêu bán phần đất khoảng 1.000m² có khu mộ gia tộc, sợ người ngoài mua nên ông M chạy vay vàng mua phần đất này, để tiện lợi trong việc quản lý mồ mã ông bà, khi mua không làm giấy tờ gì, hiện trạng đất lúc đó còn hoang hóa bèo trũng, ông M đã san lấp, trồng cây lâu năm và giữ gìn khung viên mộ, năm 2006 ông M cho con trai là anh N T Q xây căn nhà vách tường, mái tol, nền gạch men kinh doanh mua bán tạp hóa. Sau khi cụ A chết, đến ngày 23/5/2 cụ H T C và anh chị em gồm bà N T T, N V L, N V D, lập m Văn tự nhường lại phần đất gia tộc cho ông M, khi đó không đo đạc chỉ ước định diện tích khoảng 1.000m², thuộc thửa đất số 474, tọa lạc tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G với giá là 10 chỉ vàng 24kra, đến tháng 12/2019 ông M liên hệ đến các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng phần đất trên thì biết chị gái N T T kê khai đứng tên phần đất của ông M quản lý sử dụng từ năm 1995 trong sổ bộ địa chính, phía bà T giao giấy tờ cho ông M liên hệ đến cơ quan chức năng làm thủ tục cho bà T đứng tên để sau đó bà T lập thủ tục sang tên lại cho ông M, anh Q là con ông M trực tiếp liên hệ làm thủ tục, ngày 20/12/2019 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05744, thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² đất trồng lúa nước, thửa đất gắn liền khu mồ gia tộc, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T không làm thủ tục sang tên qua ông M, nên phát sinh tranh chấp, thời gian này bà T đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho con trai H V T đứng tên và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 404047, thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G ngày 12/3/2021. Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 01/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, phần đất ông M sử dụng có diện tích 973,7m², phần khu mộ có diện tích 402,7m².

Nay ông N V M yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 973,7m² theo văn tự nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 (thuộc thửa số 474, diện tích 1415,7 m² (đo đạc thực tế diện tích 1376,4m²) tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G, được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 404047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07487 ngày 12/3/2021 cho anh H V T đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông M; Phần diện tích còn lại là khu mộ gia tộc ông không tranh chấp; Ông N V M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sang tên đối với phần diện tích 973,7m² này; Ông N V M xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G giữa bà N T T và anh H V T.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh N T Q đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn anh H V T đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn bà N T T vắng mặt không lý do, theo đơn yêu cầu phản tố ngày 02 tháng 11 năm 2021, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án anh T trình bày: Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà T, nguồn gốc được nhà nước giao để sản xuất và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu phù hợp với quy định. Do bà T làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được cấp lại vào ngày 20/12/1919, bà N T T đại diện hộ đứng tên, bà T đã tặng cho anh H V T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07487 ngày 12/3/2021 thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G

Nay anh H V T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N V M, anh T yêu cầu phản tố xác định thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G là tài sản anh được tặng cho hợp pháp. Buộc ông N V M, N T Q tháo dỡ di dời tài sản căn nhà, hàng rào trên đất, anh T tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ cho ông M, anh Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Theo tờ tự khai ngày 02/11/2021 và tại phiên tòa hôm nay anh N T Q trình bày: Vào năm 2006 anh được cha ruột là ông N V M cho phần đất thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G, vợ chồng anh cất nhà sinh sống và mua bán tạp hóa. Anh Q thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N V M

- Ông N V L có đơn xin vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai ngày 12/01/2022 ông L trình bày: Cha ông N N A và mẹ H T C có 4 người con gồm N V M, N T T, N V L, N V D, cha mẹ ông có phần đất ông bà để lại thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện

tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G hiện nay do anh H V T đứng tên, do cụ A bệnh nên bán phần đất cho anh M, sau khi cụ A chết, mẹ ông là cụ C và anh chị em gia đình có lập văn tự nhường lại đất ngày 23/5/2007 cho ông M, nội dung thỏa thuận bán 1.000m² giá 10 chỉ vàng 24 kr, không bán đất có mồ mã, từng người ghi rõ ý kiến của mình, ông không biết lý do vì sao bà T khi kê khai 02 công ruộng được cha mẹ cho riêng thì kê khai luôn phần đất có mồ mã đã bán cho anh M, ông L thống nhất yêu cầu của anh M, không tranh chấp gì, riêng phần đất còn lại có mồ mã ông bà thì thống nhất giao cho ông M tiếp tục quản lý.

- Ông N V D có đơn xin vắng mặt, theo lời xác nhận ngày 21/10/2021 ông D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông là cụ N N A, sinh năm 1924 (chết 2001), và cụ H T C, sinh năm 1928 chết 2014, năm 1995 do cụ A bệnh nên kêu bán đất, bán 1.000m² đất ruộng, còn khu mộ không bán, vì diện tích đất mồ mã và ruộng trước cửa nhà nên ông M đứng ra mua với giá 10 chỉ vàng 24 kr, anh M canh tác phần đất và quản lý khu mộ gia tộc từ đó, năm 2007 gia đình gồm cụ H T C, N V M, N T T, N V L, N V D có làm Văn tự nhượng đất với giá 10 chỉ vàng 24 kr cùng thống nhất ký tên, nay ông không tranh chấp, riêng khu mồ mã ông bà trên thửa đất anh H V T đứng tên là tài sản gia tộc, ông đồng ý để ông M tiếp tục quản lý.

- Bà V T N có đơn xin vắng mặt, theo bản tự khai 02/11/2021 bà **trình bày**: Thống nhất theo yêu cầu của chồng bà là ông N V M

- Chị H T T L có đơn xin vắng mặt, theo bản tự khai 02/11/2021 chị trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N V M.

- Anh D N T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có lý lẽ cho rằng việc bà T kê khai đứng tên thửa đất nhưng tại văn tự nhượng lại phần đất gia tộc do cụ N N A, N T T, N V L, N V D lập ngày 23/5/2007 thống nhất nhượng lại 1.000m² cho ông M, thửa đất có khu mộ gia tộc, theo nội dung Văn tự bà T cũng thống nhất theo ý kiến mẹ mình là cụ H T C, thửa đất này ông M đã quản lý canh tác từ năm 1995 đến nay có nhà anh Q, xây rào, làm đường bê tông, trồng cây và ông M là người sửa sang khu mộ gia đình nên cần xác định việc cha mẹ ông M, bà T và bà T thống nhất sang nhượng phần đất là có căn cứ, nguyên đơn yêu cầu công nhận phần diện tích đất theo bản đồ khu đất trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 01/3/2022 diện tích 973,7m² là phù hợp; Nguyên rút lại yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N T T và anh H V T là phù hợp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc thửa đất tranh chấp của ông N N A và bà H T C, còn bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp do nhà nước giao đất, bà T bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 nên làm thủ tục cấp lại năm 2019 nhưng tài liệu trong hồ sơ chưa có tài liệu nào chứng minh về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp này là của ai, nhà nước giao cho ai quản lý sử dụng, nguyên đơn cho rằng quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay nhưng theo mục kê và sơ đồ giải thể thửa đất tranh chấp do bà T kê khai không có ngày tháng năm cụ thể, không thể hiện rõ nguồn gốc đất nên cần làm rõ đối với thửa đất tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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] Về tố tụng: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa Án.

- Bị đơn anh H V T, đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn bà N T T, người liên quan D N T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N V L, N V D, bà V T N, chị H T T L có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự theo quy định khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn trình bày, cha mẹ ông M là cụ N N A, sinh năm 1 (chết 2), cụ H T C, sinh năm 19 (chết 20), vào năm 1995 do cụ A bệnh, kêu bán đất, vì đất có phần mộ gia tộc nên ông M đứng ra mua lại với giá 10 chỉ vàng 24 Kr và ông M trực tiếp quản lý canh tác phần đất diện tích khoảng 1.000m² và khu mồ mã. Sau khi cụ A chết, ngày 23/5/2007 nhân ngày giỗ trong gia đình cụ C và anh chị em gồm ông M, bà T, ông L, ông D, lập một Văn tự nhượng lại phần đất gia tộc cho ông M diện tích khoảng 1.000m² thuộc thửa số 474, tọa lạc tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G với giá là 10 chỉ vàng 24kra, năm 2006 ông M cho anh Q cất căn nhà để ở và mua bán tạp hóa, tháng 12/2019 ông M liên hệ đến các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng phần đất thì biết bà T đã kê khai phần đất của ông M trong sổ bộ địa chính, phía bà T đã giao giấy tờ cho ông M đi làm thủ tục, ngày 20/12/2019 sau khi bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05744, thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² đất trồng lúa nước, thì bà T không làm thủ tục sang tên qua ông M nên xảy ra tranh chấp, thời gian này bà T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai tên H V T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 404047, thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m²

tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T ngày 12/3/2021 anh Th đứng tên, ông yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 973,7m² theo văn tự nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 (thuộc thửa số 474, diện tích 1415,7 m² (đo đạc thực tế diện tích 1376,4m²) tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G, được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 404047 ngày 12/3/2021 cho anh H V T đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông M. Còn bị đơn vắng mặt không lý do nhưng theo đơn phản tố, và quá trình làm việc, bị đơn cho rằng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà T, nguồn gốc được nhà nước giao để sản xuất và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu phù hợp với quy định, do bà T được cấp lại vào ngày 24/12/1919 sau đó bà T làm thủ tục tặng cho anh và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07487 ngày 12/3/2021 thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G anh đứng tên, không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn và yêu cầu ông M, anh Q tháo dỡ di dời tài sản căn nhà, hàng rào trên đất của anh, anh tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ cho ông M, anh Q; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N V L có đơn xin vắng mặt, theo lời xác nhận ngày 21/10/2021 ông trình bày, cha ông N N A và mẹ H T C có 4 người con gồm N V M, N T T, N V L, N V D, cha mẹ ông có phần đất ông bà để lại thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G hiện nay do anh H V T đứng tên, do cụ A bệnh nên bán phần đất cho anh M, sau khi cụ A chết, mẹ ông là cụ C và anh chị em gia đình có lập văn tự nhượng lại đất ngày 23/5/2007 cho ông M, nội dung thỏa thuận bán 1.000m² giá 10 chỉ vàng 24 kr, không bán đất có mồ mã, từng người ghi rõ ý kiến của mình, ông không biết lý do vì sao bà T khi kê khai 02 công ruộng được cha mẹ cho riêng thì kê khai luôn phần đất có mồ mã đã bán cho anh M, ông L thống nhất yêu cầu của anh M, không tranh chấp gì, riêng phần đất còn lại có mồ mã ông bà thì thống nhất giao cho ông M tiếp tục quản lý; ông N V D có đơn xin vắng mặt, theo lời xác nhận ngày 21/10/2021 ông trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông là cụ N N A, sinh năm 1924 (chết 2001) và cụ H T C, sinh năm 1928 chết 2014, năm 1995 do cụ A bệnh nên kêu bán đất, bán 1.000m² đất ruộng, còn khu mộ không bán, vì diện tích đất mồ mã và ruộng trước cửa nhà nên ông M đứng ra mua với giá 10 chỉ vàng 24 kr, anh M canh tác phần đất và quản lý khu mộ gia tộc từ đó, năm 2007 gia đình gồm cụ H T C, N V M, N T T, N V L, N V D có làm Văn tự nhượng đất với giá 10 chỉ vàng 24 kr cùng thống nhất ký tên, nay ông không tranh chấp, riêng khu mồ mã ông bà trên thửa đất anh H V T đứng tên là tài sản gia tộc, ông đồng ý để ông M tiếp tục quản lý; Anh N T Q trình bày thống nhất theo yêu cầu của ông N V M; Bà V T N có đơn xin vắng mặt, theo bản tự khai 02/11/2021 bà trình bày thống nhất theo yêu cầu của ông N V M; Chị H T T L có đơn xin vắng mặt, theo bản tự khai 02/11/2021 chị trình bày thống nhất ý kiến yêu cầu của ông N V M; Anh D N T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản trình bày ý kiến

đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem như tự từ bỏ quyền bảo vệ quyền và lợi ích được pháp luật quy định.

[3] Theo bản đồ khu đất trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 01/3/2022, biên bản định giá, biên bản xem xét thẩm định thực tế tại chỗ cùng ngày 08/12/2021:

Đất tranh chấp: Căn cứ Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Tiền Giang ban hành quy định về bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

+ Đất tranh chấp có diện tích $973,7m^2$ thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 4, diện tích $1.415,7m^2$ (đo đạc thực $1376,4m^2$) tại ấp B H, xã B P (nay là khu phố B H, thị trấn B P) huyện C L, tỉnh T G do anh H V Th đứng tên quyền sử dụng, thuộc khu vực 1, vị trí 3, có đơn giá: 160.000 đồng/ m^2

+ Theo khảo sát giá thị trường khu đất có vị trí tương đồng, đơn giá: 633.000 đồng/ m^2

Vị trí của thửa đất số 474 có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng bắc giáp phần diện tích ký hiệu (7)
- + Hướng nam giáp ông N V Đ và phần diện tích ký hiệu (6)
- + Hướng đông giáp ĐH 65.NHỰA
- + Hướng tây giáp N V M

Vị trí phần diện tích tranh chấp $973,7m^2$ có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng bắc giáp phần diện tích ký hiệu (7)
- + Hướng nam giáp ông N V Đ và phần diện tích ký hiệu (5)
- + Hướng đông giáp ĐH 65.NHỰA
- + Hướng tây giáp N V M

Cây trồng: Căn cứ Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 của UBND tỉnh ban hành bảng đơn giá cây trái hoa màu trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

- Mít: 20 cây loại D x 569. 000 đồng/cây = 11.380.000 đồng.

- Chuối: + 06 bụi loại 2 x 171.000 đồng/bụi = 1.026.000 đồng.

+ 21 bụi loại 3 x 86.000đ/bụi = 1.806.000đ

- Dừa: 30 cây loại C x 213 000 đồng/cây = 6.390.000 đồng.

Tổng trị giá 20.602.000đ

Vật kiến trúc: Căn cứ Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND tỉnh ban hành bảng đơn giá xây dựng nhà ở và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

- Hàng rào 1: Kết cấu trụ đá, lưới B40; Diện tích $104,108m^2$; Tỷ lệ còn lại 50%; Trị giá 3.279.402đồng.

- Hàng rào 2: Kết cấu móng cột bê tông tường gạch; Diện tích: $178,64m^2$; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá: 121.761.024 đồng.

- Cổng rào: Kết cấu trụ bê tông cốt thép ốp gạch Ceramic 400 x 400, cửa cổng bằng song sắt; Diện tích $16,1m^2$; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá 29.327.760đồng

- *Mô mã*: Kết cấu xi măng có ốp gạch; Số lượng 08 mộ; Đơn giá 24.935.000đ/mộ/mộ; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá 159.584.000đồng

- *Mái che nhà mô*: Kết cấu mái tôn, kèo thép, cột bê tông; Diện tích 51,2m²; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá 23.552.000đồng

- *Nền nhà mô*: kết cấu: bê tông xi măng; Diện tích 83,44m²; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá 5.657.232đồng

- *Tường rào quanh nhà mô*: Kết cấu trụ bê tông cốt thép, tường gạch xây; Diện tích 46,8m²; Tỷ lệ còn lại 60%; Trị giá 15.977.520đồng

- *Nhà*: Kết cấu mái tôn, kèo gỗ quy cách, cột bê tông cốt thép, vách tường gạch không tô, không sơn, nền xi măng, không có khu phụ; Diện tích 26,55m²; Tỷ lệ còn lại 60%; Trị giá 60.382.665đồng

- *Mái Hiên*: Kết cấu mái tôn, cột bê tông cốt thép, kèo gỗ không vách, nền đất; Diện tích 12,98m²; Tỷ lệ còn lại 50%. Trị giá 1.862.630đồng.

- *Đường bê tông*: Kết cấu bê tông xi măng; Diện tích 152,1934m²; Đơn giá 173.000đ/m²; Tỷ lệ còn lại 80%; Trị giá 21.063.567đồng

Tổng trị giá 442.447.800đồng.

[4] Thừa số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² (đo đạc thực tế 1.376,14m²) tại ấp B H, xã B P (nay là khu phố B H, thị trấn B P), huyện C L, tỉnh T G, khi tiến hành đo đạc hiện trạng đất, ranh đất theo bản đồ địa chính giáp với đất ông N V Đ và V T H, ông M đã xây dựng tường rào, phần diện tích đất nằm bên ngoài rào phía ông Đ đang sử dụng là 16,6m, ông H đang sử dụng là 22,7m², quá trình đo đạc và làm việc ông N V M và anh H V T thống nhất không tranh chấp đối với phần diện tích này.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông N V M yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 973,7m²) theo văn tự nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 (thuộc thửa số 474, diện tích 1415,7 m² (đo đạc thực tế diện tích 1376,4m²) tại ấp B H, xã B P (nay là khu phố B H, thị trấn B P), huyện C L, tỉnh T G, được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 404047 ngày 12/3/2021 cho anh H V T đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông M, ông N V M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sang tên đối với phần diện tích 973,7m². Xét thấy, trước đây bà N T T kê khai phần đất tranh chấp và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G vào ngày 26/3/1997 do bà T đại diện hộ gia đình đứng tên, nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất của cha mẹ là cụ N N A và cụ H T C để lại, khi bà T kê khai 02 công đất ruộng của cha mẹ cho thì bà kê khai luôn thửa đất có khu mộ gia tộc mà gia đình đã thống nhất nhượng lại cho ông 1.000m² và giao ông quản lý khu mộ, chứng cứ nguyên đơn đưa ra là Văn tự nhượng đất ngày 23/5/2007 có sự đồng ý của cụ C và anh em trong gia đình ký tên, ông N V L và ông N V D cũng xác nhận ông M là người trực tiếp cải tạo canh tác đất từ năm 1995 đến nay, hơn nữa hiện tại trên đất tranh chấp gia đình ông M trồng cây, cất nhà và xây dựng công trình kiên cố trên đất, theo

nội dung Văn tự nhượng lại phần đất gia tộc ngày 23/5/2007 mặc dù bà T kê khai thửa đất có phần đất tranh chấp và đứng tên quyền sử dụng nhưng bà ghi ý kiến “...*đồng ý như lời mẹ tôi H T C, để lại cho anh Ba và các con cháu hưởng phần đất đó...*”, do đó có căn cứ xác định, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ A và cụ C, bà T đồng ý giao trả và thống nhất sang nhượng lại cho ông M, mặt khác thời điểm cấp giấy lần đầu trong hộ bà T gồm có bà N T T và H V T, anh T cho rằng không biết gì về Văn tự nhượng lại phần đất gia tộc ngày 23/5/2007 nhưng như đã nhận định trên, thửa đất tranh chấp gia đình ông M trực tiếp canh tác từ năm 1995 ông M đã trồng cây, xây dựng công trình nhà, rào, lối đi, sửa sang mộ phần...cho đến nay, anh T cũng không tranh chấp gì, xem như anh mặc nhiên thừa nhận thửa đất này của ông bà nhượng lại cho ông M, ngoài ra anh T cho rằng, bà T được nhà nước giao đất có nộp thuế từ năm 1984, canh tác ổn định từ năm 1997 đến nay nhưng anh T không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện bà T được nhà nước giao đất và trực tiếp canh tác trên đất từ năm 1997, nên lời khai của anh là không có căn cứ, từ đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G giữa bà N T T và anh H V T, nguyên đơn rút lại yêu cầu này, do đó Tòa án không xác định Văn phòng công chứng Cai Lậy là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án, việc rút yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của đương sự phù hợp quy Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn anh H V T: Yêu cầu xác định Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G là tài sản được tặng cho hợp pháp. Buộc ông N V M, N T Q tháo dỡ di dời tài sản căn nhà, hàng rào trên đất, anh T tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ cho ông M, anh Q. Tuy nhiên, anh T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của anh H V T theo quy định điểm c, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Đối với khu mộ có diện tích 402,7m² (ký hiệu (5) theo bản đồ khu đất trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 01/3/2022) thuộc thửa đất số 474, diện tích 1415,7 m² (đo đạc thực tế diện tích 1376,4m²) tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G, được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2021 cho anh H V T đứng tên, không tranh chấp nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[9] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là nguồn gốc thửa đất tranh chấp và thời

gian bà T được cấp giấy lần đầu, xét thấy tài liệu thể hiện trong hồ sơ cũng đủ căn cứ giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Đối với chi phí tố tụng: nguyên đơn đã nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, thẩm định giá, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[12] Về án phí: các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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. Tuy nhiên, bà N T T, sinh năm 1958 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định nên Hội đồng xét xử miễn án phí của bà T.

[13] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/02/2022 của Tòa Án Nhân Dân Huyện Cai Lậy, Tiền Giang được tiếp tục duy trì cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 147, khoản 1, điểm c, khoản 2, Điều 227, khoản 1, 3, Điều 228, Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 100, 166, 179 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N V M

Công nhận phần đất có diện tích 973,7m² thuộc thửa đất số 474, diện tích 1415,7 m² (đo đạc thực tế diện tích 1376,4m²) tại ấp B H, xã B P, (nay là khu phố B H, thị trấn B P), huyện C L, tỉnh T G, được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2021 cho anh H V T đứng tên theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 01/3/2022 có ký hiệu (1, 2, 3, 4) có vị trí như sau:

- + Hướng bắc giáp phần diện tích ký hiệu (7).
- + Hướng nam giáp N V Đ và phần diện tích (ký hiệu 5)
- + Hướng đông giáp ĐH 65.NHỰA
- + Hướng tây giáp N V M (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông N V M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của anh H V T yêu cầu xác định Thừa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B Hư, xã B P, huyện C L, tỉnh T G là tài sản được tặng cho hợp pháp, buộc ông N V M, N T Q tháo dỡ di dời tài sản căn nhà, hàng rào trên đất, anh tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông N V M yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.415,7m² tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh T G giữa bà N T T và anh H V T.

2. Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định thực tế tại chỗ, nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Anh H V T, bà N T T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, bà T là người cao tuổi được miễn án phí nên anh T phải chịu 150.000đ.

- Anh H Văn T p chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố, anh đã nộp 300.000 tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001362 ngày 09/11/2021 của Chi cục thi hành án nên không phải nộp tiếp.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng thì thời hạn kháng cáo tính từ khi tòa án tổng đạt án hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi Cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Kim Ngọc

