TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HOÀI NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 169/2022/DS – ST Ngày: 31-3-2022 V/v tranh chấp: "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Thành
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phan Á
2. Ông Nguyễn Hữu Tố

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Xuân Chiến – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Khánh Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2020/TLST- DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc "*yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn TA, xã H, thị xã H, tỉnh B.
2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn TA, xã H, thị xã H, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Th là: Tôi và bà Nguyễn Thị M là chị em ruột với nhau, con của ông Nguyễn S. Cha tôi chết năm 2006. Đến năm 2008, anh chị em tôi thống nhất làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho chị M. Trong đó có thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5, diện tích 400m^2 loại đất trồng lúa. Thửa đất này liền kề với nhà đất của cha tôi. Khoảng năm 1998, cha tôi cho tôi làm nhà trên phần đất này và sinh sống cho đến nay. Hai chị em tôi có thỏa thuận là sau khi sang tên cho chị M thì tôi tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở. Sau đó chị M phải làm thủ tục sang tên lại cho tôi.

Tháng 7/2020, tôi đã chuyển mục đích được 128.4m^2 đất thành đất ở và diện tích còn lại là đất lúa. Thửa đất này chuyển thành hai thửa 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H. Ranh giới giữa hai thửa đất tôi đang sử dụng và thửa đất chị M đang sử dụng được chị M xây dựng hàng rào.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển sang đất ở về thì tôi yêu cầu chị M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H lại cho tôi nhưng chị M không đồng ý.

Nay tôi yêu cầu tòa án giải quyết buộc chị M sang tên lại hai thửa đất số 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H lại cho tôi theo thỏa thuận ban đầu.

+ Theo trình bày của bị đơn, bà Nguyễn Thị M là: Tôi là con của ông Nguyễn S. Cha tôi chết năm 2006, đến năm 2008, anh chị em tôi thống nhất làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho tôi. Tôi đồng ý sang tên hai thửa đất số 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H cho bà Th với điều kiện bà Th chỉ được lấy 12 thước đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 986, tờ bản đồ số 05 trước đây, diện tích 400m^2.

Do trên thực tế bà Th sử dụng đến hơn 521,1m^2 đất nên tôi mới chưa sang tên hai thửa đất số 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H cho bà Th. Hàng rào do tôi xây dựng giữa hai thửa đất không phải là hàng rào ranh giới mà chỉ là hàng rào tôi dựng để ngăn gà sang đất của tôi để phá. Trên phần đất bà Th yêu cầu không có tài sản gì của tôi.

Nay bà Th yêu cầu sang tên hai thửa đất số 1629 và 1630 tờ bản đồ số 10 xã H cho bà Th tôi đồng ý nhưng chỉ đồng ý sang 400m^2 đất theo như sổ đỏ cũ. Phần đất còn lại nằm dọc hàng rào tôi xây dựng.

+ Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th. Buộc bà Nguyễn Thị M phải giao cho bà Nguyễn Thị Th quyền sử dụng hai thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa và thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa.

Về án phí DSST: bà Nguyễn Thị M thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng, thẩm quyền: Phần diện tích đất có tranh chấp tọa lạc tại xã H, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị M là chị em ruột của nhau, con của cụ Nguyễn S. Năm 2006 cụ Nguyễn S chết, năm 2008 các con của cụ Nguyễn S thống nhất lập thủ tục khai nhận di sản của cụ Nguyễn S là quyền sử dụng 2.272m^2 đất cấp cho hộ cụ Nguyễn S trong đó có 400m^2 đất trồng lúa tại thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5 xã H sang cho bà Nguyễn Thị M. Sau khi sang tên toàn bộ diện tích đất trên sang cho bà M thì bà M lập thủ tục tặng cho lại thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5 xã H cho bà Nguyễn Thị Th. Trên thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5 xã H có nhà và các công trình khác của bà Nguyễn Thị Th xây dựng trên đất. Năm 2020 bà Nguyễn Thị Th nộp tiền và lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5 xã H thành thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa và thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa. Sau khi chuyển mục đích quyền sử dụng đất và đổi sang VN2000 thì diện tích đất có sự thay đổi so với bản đồ năm 1997. Lúc này bà Nguyễn Thị M chỉ đồng ý sang tên đúng 400m^2 đất cho bà Th theo như bản đồ năm 1997.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị M là chị em ruột của nhau, bà Nguyễn Thị M thỏa thuận tặng cho em mình là bà Nguyễn Thị Th thửa đất số 986, tờ bản đồ số 5 xã H (bản đồ năm 1997 nay là hai thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa và thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa là có thật. Hai thửa đất này liền kề với thửa đất số 949, tờ bản đồ số 5 xã H (bản đồ năm 1997) đứng tên cụ Nguyễn S sau thừa kế lại cho bà Nguyễn Thị M. Giữa hai thửa đất này có hàng rào xây dựng bằng táp lô do bà Nguyễn Thị M xây dựng vào năm 2018 làm ranh giới giữa hai thửa đất. Năm 2020 khi bà Nguyễn Thị Th làm thủ tục chuyển mục đích thửa 986, tờ bản đồ số 5 xã H sang đất ở và chuyển sang VN 2000 thì hội đồng đo đạc căn cứ vào ranh giới là tường rào do bà M xây dựng làm ranh giới. Diện tích thửa 986, tờ bản đồ số 5 xã H sau khi đo đạc theo VN 2000 có sự thay đổi tăng là do sai số đo đạc trước đây. Thửa đất số 949, tờ bản đồ số 5 xã H (bản đồ năm 1997) đang đứng tên bà Nguyễn Thị M sau khi đo đạc theo VN 2000 cũng tăng từ 944m^2 lên thành 1.044.9m^2. Như vậy, cả hai thửa đất đều có diện tích đất tăng so với bản đồ năm 1997.

Bà Nguyễn Thị M cho rằng diện tích đất tăng thêm của thửa 1629 và 1630 có diện tích 121,4m^2 nằm theo dọc hàng rào bà xây dựng. Tuy nhiên, bà M cũng thừa nhận là bà không trực tiếp sử dụng phần đất này từ trước đến nay và cũng không có bất kỳ tài sản nào của bà trên phần đất này. Tại phiên tòa bà M chỉ đồng ý giao cho bà Th 400m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng trước đây, phần diện tích còn dư thì giao cho nhà nước hay cho ai bà không quan tâm.

Hội đồng xét xử thấy rằng ranh giới giữa hai thửa đất số 986 và 949 tờ bản đồ số 5 xã H được xác định là hàng rào bằng táp lô do bà Nguyễn Thị M xây dựng vào năm 2018. Diện tích của hai thửa này đều tăng sau khi đo đạc VN

2000 so với bản đồ năm 1997. Nay bà Nguyễn Thị M chỉ đồng ý sang tên cho bà Nguyễn Thị Th 400m^2 đất là không có cơ sở. Do đó, bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng thửa đất số 986 tờ bản đồ số 05 xã H (bản đồ năm 1997) nay là hai thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa và thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa có kích thước và giới cận hai thửa đất như sau:

- Thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa:

Đông giáp: đường ĐT 638 dài 10,89m

Tây giáp: thửa đất 1630 dài 10,79m

Nam giáp: thửa đất 1630 dài 21,9m

Bắc giáp: mương nước dài 2,18m; 4,16m; 2,09m; 3,41m; 5,72m; 2,58m.

- Thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa:

Đông giáp: đường ĐT 638 dài 3m

Tây giáp: thửa 383 dài 15,8m

Nam giáp: thửa đất số 381 dài 2,31m; 6,38m; 29,78m

Bắc giáp: thửa 1629 và mương nước dài 21,9m; 10,79m; 1,98m; 8,26m; 5,64m.

[4] Về chi phí định giá: bà Nguyễn Thị Th thỏa thuận chịu. Bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M phải nộp. Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015,

Căn cứ vào Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị Th.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải giao cho bà Nguyễn Thị Th quyền sử dụng hai thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa và thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa có kích thước và giới cận hai thửa đất như sau:

- Thửa 1629 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 218,4m^2 trong đó có 128,4m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng lúa:

Đông giáp: đường ĐT 638 dài 10,89m

Tây giáp: thửa đất 1630 dài 10,79m

Nam giáp: thửa đất 1630 dài 21,9m

Bắc giáp: mương nước dài 2,18m; 4,16m; 2,09m; 3,41m; 5,72m; 2,58m.

- Thửa 1630 tờ bản đồ số 10 (VN 2000) diện tích 303,1m^2 đất trồng lúa:

Đông giáp: đường ĐT 638 dài 3m

Tây giáp: thửa 383 dài 15,8m

Nam giáp: thửa đất số 381 dài 2,31m; 6,38m; 29,78m

Bắc giáp: thửa 1629 và mương nước dài 21,9m; 10,79m; 1,98m; 8,26m; 5,64m.

Có sơ đồ chi tiết kèm theo.

Tất cả tài sản trên hai thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Th.

2/ Chi phí định giá: bà Nguyễn Thị Th thỏa thuận chịu. Bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001733 ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 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:
- *Đương sự;*
- *VKSND thị xã Hoài Nhơn;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu văn phòng.*

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

Trần Minh Thành

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hữu Tố **Trần Thị Thu Thanh** **Trần Minh Thành**