| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày 11 – 01 – 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Ngọc Yến.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Châu Trung Trực

Bà Phạm Thị Hà

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trúc là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 432/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị N, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp T V, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Võ Văn T, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp T V, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Anh Võ Văn L, sinh năm 1988 (vắng mặt).

2. Chị Võ Thị M, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp T V, xã T T, huyện Đ D tỉnh Cà Mau.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Đinh Thị N trình bày: Bà N yêu cầu vợ chồng anh T và chị M trả cho bà diện tích đất 7.722m$^2$. Đất tọa lạc tại ấp Thành Vọng, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Các phía tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đất ông Nguyễn Tấn T.
- Phía Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị M.
- Phía Nam: Giáp đất của ông Đào Văn T.
- Phía Bắc: Giáp đất bà Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà N chuyển nhượng của ông Đào Văn T ở ấp T V, xã T T vào ngày 08 tháng 4 năm 2011 với diện tích 06 công bằng 60 chỉ vàng 24k. Đến năm 2011 bà N được Nhà nước cấp quyền sử dụng với diện tích là 7.775m$^2$, bà N sản xuất được 01 năm đến năm 2013, bà N có cho anh Tvà chị M mượn 03 công để sản xuất nuôi con và cho anh L 03 công. Anh L không sản xuất mà cho anh T mượn từ năm 2013 cho đến nay. Vào năm 2014 bà N cất nhà cho vợ chồng anh T ở, giá trị khi xây dựng khoảng 70.000.000 đồng, trong đó vợ chồng anh T mua bộ cửa trị giá 10.000.000 đồng. Bà N có khoan cho vợ chồng anh 01 cây nước, kéo đường dây điện trị giá 5.000.000 đồng, 03 cái giường và 01 bộ ván.

Nguyên nhân xảy ra tranh chấp: Do vợ chồng anh T có thái độ hỗn ẩu, chị M đánh, chưởi bà. Nên bà yêu cầu vợ chồng anh T trả cho bà diện tích đất 7.722m$^2$. Bà N tự nguyện cho vợ chồng anh T diện tích nền nhà là 264m$^2$ .Đối với căn nhà, nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà yêu cầu vợ chồng anh T trả lại giá trị bà đã góp vào bằng 60.000.000 đồng. Đối với cây nước, đường dây điện, 03 cái giường và 01 bộ ván, bà N tự nguyện cho anh vợ chồng anh T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm anh Võ Văn T trình bày:

Về nguồn gốc đất anh T thừa nhận của bà N. Đến năm 2013 bà N cho vợ chồng anh diện tích 3.000m$^2$, bà N cùng anh đến nhà ông Thang Văn T là trưởng ấp T V, xã T T nhờ ông T viết dùm giấy cho đất để vợ chồng anh tách khẩu ra riêng. Đến năm 2014 vợ chồng anh cất nhà trên phần đất bà đã cho. Tiền cất nhà chủ yếu do bà N cho, phần còn lại là của vợ chồng anh. Khi xây dựng nhà, bà N có khoan cho vợ chồng anh 01 cây nước, 01 cái giường, 01 bộ ván, còn đường dây điện ban đầu bà N mua cho nhưng sau đó bà N nói cho mượn nên vợ chồng anh đã trả lại số tiền trên cho bà. Anh T không đồng ý trả toàn bộ diện tích đất cho bà N, anh T chỉ đồng ý trả cho anh L phần đất anh mượn sản xuất.

Đối với việc bà N tự nguyện cho vợ chồng anh diện tích đất 264m$^2$,01 cây nước, 01 đường dây điện, 03 cái giường và 01 bộ ván anh đồng ý nhận.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu vợ chồng anh trả cho bà giá trị căn nhà bằng 60.000.000 đồng, anh T không đồng ý vì điều kiện anh đi làm thuê, thu nhập thấp, phải nuôi hai con nhỏ, ngoài diện tích đất bà N cho vợ chồng anh thì vợ chồng anh không còn diện tích đất nào khác để sản xuất.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Võ Thị M thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm như sau: Việc tuân thủ pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý đến trước khi nghị án, của Hội đồng xét xử và thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất Đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng lệ phía Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị N về việc yêu cầu anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả cho bà diện tích đất 7.722m$^2$.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả lại cho anh Võ Văn L diện tích đất 4.722m$^2$ gồm các điểm M2M3M4M5 (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Đối với các tài sản trên đất yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

## XÉT THẤY:

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] Về tố tụng: Anh Võ Văn L có đơn xin từ chối tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh L là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Theo biên bản thẩm định ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thể hiện phần đất tranh chấp giữa bà Đinh Thị N và anh Võ Văn T, chị Võ Thị M có diện tích 7.722m$^2$. Đất tọa lạc tại ấp T V, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

Có các hướng tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đất ông Nguyễn Tấn T điểm M1M6 = 74,1m.

- Phía Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị M điểm M3M4 = 74,10m.

- Phía Nam: Giáp đất của ông Đào Văn T điểm M1M3 = 107,5m.

- Phía Bắc: Giáp đất bà Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T điểm M6M4 = 101,2m.

Xét yêu cầu của bà N thấy rằng: Tại phiên tòa bà N thừa nhận bà có làm giấy cho vợ chồng anh T 01 nền nhà diện tích 264m$^2$, ngoài ra bà không cho vợ

chồng anh T diện tích đất nào khác. Anh T cho rằng vào năm 2011 bà N có làm giấy cho đất cho vợ chồng anh được chính quyền địa phương ấp T V và Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực.

Xét giấy cho đất ngày 09 tháng 12 năm 2011 thể hiện: "...bà N cho vợ chồng anh T diện tích đất 3.000m$^2$, phần đất có tứ cận Đông giáp Nguyễn Văn T, Tây giáp Nguyễn Hồng T, Bắc giáp Nguyễn Thị M, Nam giáp Đào Văn N...". Việc bà N cho đất vợ chồng anh T được lập thành văn bản, có ông Thang Văn T là Trưởng ấp T V xác nhận, chứng kiến và được Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực vào ngày 13 tháng 12 năm 2011. Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai của Tòa án đối với ông T thể hiện: bà N và anh T có đến gặp ông và nhờ ông viết dùm giấy để cho đất anh T, ông T xác định từ khi được cho đất anh T sản xuất ổn định từ năm 2011 cho đến nay, không có ai tranh chấp hay yêu cầu gì khác. Hội đồng xét xử xét thấy, bà N cho đất vợ chồng anh T là trên cơ sở tự nguyện, chính vì điều đó bà mới bỏ tiền ra xây dựng nhà và mua sắm tài sản cho vợ chồng anh T quản lý, sử dụng.

Xét về quá trình quản lý sử dụng đất: Từ khi cho đất năm 2011 vợ chồng anh T sản suất ổn định đến năm 2017 thì giữa anh T và bà N xảy ra mâu thuẫn và được Công an xã T T lập biên bản. Đến ngày 13 tháng 02 năm 2017 bà N có đơn yêu cầu đòi lại đất, đến ngày 24 tháng 3 năm 2017 Ủy ban nhân dân xã T T hòa giải, tại cuộc hòa giải bà N trình bày bà cho vợ chồng anh T tiếp tục quản lý sử dụng trong 03 tháng nếu vợ chồng anh T còn ngỗ nghịch thì bà sẽ lấy lại và được anh T đồng ý. Như vậy, tại cuộc hòa giải ở xã T T, bà N đã thể hiện rõ ý chí của bà là tặng cho phần đất trên cho vợ chồng anh T có điều kiện. Đối chiếu với quy định tại Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015 đây được xem là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, bà N không chứng minh được trong khoảng thời gian 03 tháng kể từ ngày Ủy ban xã T T hòa giải (tức là ngày 24/3/2017 đến ngày 24/6/2017) vợ chồng anh T vi phạm điều kiện do bà đặt ra. Mặc dù vợ chồng anh T chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà N đã giao phần đất trên cho vợ chồng anh T sử dụng ổn định liên tục từ năm 2011 cho đến khi xảy ra tranh chấp thì bà N vẫn cho vợ chồng anh T sản xuất. Tại phiên tòa, bà N cũng khẳng định bà không nhu cầu sử dụng diện tích đất trên. Mặt khác, vợ chồng anh T ngoài diện tích đất bà N cho 3.000m$^2$ thì vợ chồng anh không còn phần đất nào khác để sản xuất, ổn định cuộc sống và nuôi hai con nhỏ. Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị N về việc yêu cầu anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả lại cho bà diện tích đất 7.722m$^2$.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu vợ chồng anh T trả cho bà giá trị căn nhà 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa vợ chồng anh T cho rằng khi xây dựng nhà anh chị có góp vào hơn 30.000.000 đồng, phần còn lại bà N góp vào nhiều hơn. Anh T và chị M không đồng ý theo yêu cầu của bà N. Hội đồng xét xử xét thấy rằng, tại các bản ghi lời khai ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án đối với ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn K thể hiện căn nhà là do bà N bỏ tiền ra cất cho vợ chồng anh T, vợ chồng anh T có mua bộ cửa trị giá 10.000.000 đồng, ngoài ra không mua sắm tài sản nào khác. Tại phiên tòa anh T và chị M không chứng minh được việc

anh, chị bỏ tiền vào cất nhà nên cần chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc vợ chồng anh T trả cho bà giá trị căn nhà bằng 60.000.000 đồng là phù hợp.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả lại cho anh Võ Văn L diện tích đất 4.722m$^2$ gồm điểm M2M3M4M5 (phần còn lại sau khi trừ phần diện tích 3.000m$^2$ của anh T và chị M) (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị N về việc cho vợ chồng anh Võ Văn T và chị Võ Thị M 01 cây nước, 01 đường dây điện, 03 cái giường và 01 bộ ván.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Đinh Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Anh Võ Văn T và chị Võ Thị M phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng lệ phía Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N về việc yêu cầu anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả cho bà diện tích đất 7.722m$^2$. Đất tọa lạc tại ấp T V, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

Giữ nguyên diện tích đất 3.000m$^2$ cho anh Võ Văn T và chị Võ Thị M tiếp tục quản lý sử dụng. Có các hướng tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đất ông Nguyễn Tấn T điểm M1M6 = 74,1m.

- Phía Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị M điểm M3M4 = 74,10m.

- Phía Nam: Giáp đất của ông Đào Văn T điểm M1M3 = 107,5m.

- Phía Bắc: Giáp đất bà Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T điểm M6M4 = 101,2m (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả lại cho anh Võ Văn L diện tích đất 4.722m$^2$ gồm các điểm M2M3M4M5 (phần còn lại sau khi trừ phần diện tích 3.000m$^2$ của anh T và chị M). Diện tích đất 4.722m$^2$ do anh Võ Văn T và chị Võ Thị M đang quản lý và phải có trách nhiệm giao lại cho anh Võ Văn L (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị N về việc cho vợ chồng anh Võ Văn T và chị Võ Thị M 01 cây nước, 01 đường dây điện, 03 cái giường và 01 bộ ván (các tài sản trên do anh Võ Văn T và chị Võ Thị M đang quản lý).

Buộc vợ chồng anh Võ Văn T và chị Võ Thị M trả cho bà Đinh Thị N giá trị căn nhà bằng 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Đinh Thị N phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bà N đã dự nộp đủ và đối chiếu xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị N phải chịu 10.424.700 đồng (mười triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm đồng). Ngày 13 tháng 11 năm 2017, bà Đinh Thị N đã dự nộp số tiền 3.887.500 đồng theo biên lai thu tiền số 0009297 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ bà N còn phải nộp 6.537.200 đồng (Sáu triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm đồng).

Anh Võ Văn T và chị Võ Thị M phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

Các đương sự có mặt quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký)**

**Hồ Ngọc Yến**

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.