

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 26/2021/ DS –ST
Ngày: 25 - 02 - 2021
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 THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lý Văn Til**

2. Ông **Phan Tấn Lạc**

*- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên – Cán bộ
Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Công Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2018/TLST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 444/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Dương Ngọc C**, sinh năm 1985.

Bà Dương Thị Cẩm P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 328/1 C đường C V A, phường 12, quận BT, thành phố H. Bà **Dương Thị Cẩm P** ủy quyền cho ông **Dương Ngọc C**. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019. (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1945. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới K, xã Tân T, huyện TL, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Dương Ngọc M**, sinh năm 1949. (Vắng mặt)

2/ Ông **Nguyễn Phước M**, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

3/ Ông **Nguyễn Bá U**, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

4/ Bà **Nguyễn Thị Kim L.** (Vắng mặt)

5/ Bà **Nguyễn Thị Chúc L.** (Vắng mặt)

6/ **Nguyễn Thị Như Q.** (Vắng mặt)

7/ **Nguyễn Thị Thảo N.** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới K, xã Tân T, huyện TL, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Dương Ngọc C là nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Cẩm P trình bày: Ông C xác định là theo đơn khởi kiện bà Dương Thị Cẩm P yêu cầu bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 594,6 m², thuộc một phần thửa 607, tờ bản đồ số 10 nhưng sau khi đo đạc và thẩm định thực tế theo mảnh trích đo địa chính số 17/2019 ngày 26/02/2019 và trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai có diện tích sau khi các bên đã thỏa thuận chừa ra lối đi chung vào đất làm phần khu mộ các bên tự thỏa thuận thì bà P chỉ yêu cầu bà Q thực hiện hợp đồng tặng cho tách thửa sang tên phần diện tích 137,4 m² (CLN) trong đó có 26,8 m² đất CLN (thuộc HLATS) thuộc một phần thửa 607, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Theo đơn khởi kiện của ông là Dương Ngọc C yêu cầu bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 632,4 m², thửa 607, tờ bản đồ số 10 nhưng sau khi đo đạc và thẩm định thực tế theo mảnh trích đo địa chính số 17/2019 ngày 26/02/2019 và trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai có diện tích sau khi các bên đã thỏa thuận chừa ra lối đi chung vào đất làm phần mộ các bên tự thỏa thuận thì ông xác định chỉ yêu cầu bà Q thực hiện hợp đồng tặng cho tách thửa sang tên phần diện tích 548,4 m² trong đó có 120 m² đất ONT 428,4 m² đất CLN thuộc một phần thửa 607, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Phía bà Nguyễn Thị Q (bị đơn) trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Cẩm P và ông Dương Ngọc C thì bà thống nhất tách thửa sang tên theo yêu cầu thực tế tại phiên tòa, đối với phần diện tích vào khu mộ theo thẩm định thực tế 151,5 m² thì bà thống nhất làm lối đi chung vào khu mộ không ai được tranh chấp.

Ông Dương Ngọc M (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Ông là chồng của bà Q đối với phần đất tại thửa 607, tờ bản đồ số 10 ông không có tranh chấp gì về tài sản chung của vợ chồng mà xác định là tài sản riêng của bà Q, ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Q. Ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Nguyễn Phước M (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Ông là con của bà Q, ông xác định ông và bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Bá U có yêu cầu độc lập trong vụ án, ông sẽ có trách nhiệm thông báo cho bà L và ông U nếu có yêu cầu độc lập trong vụ án sẽ làm đơn gửi cho Tòa án trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày 04/8/2020). Hết thời hạn này nếu ông, ông U và bà L không có yêu cầu độc lập thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp có

tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Đối với vợ con của ông, vợ con của ông Bá U, chồng của bà Kim L thì không yêu cầu Tòa án triệu tập do vị trí chúng tôi sử dụng khác vị trí ông C, bà P tranh chấp với bà Q. Ông xác định thống nhất vị trí các bên thỏa thuận làm lối đi chung đã đo đạc và định vị trong mảnh trích đo địa chính số 17/2019 ngày 26/02/2019.

Ông Nguyễn Bá U (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Nguồn gốc đất là của bà ngoại tên Phạm Thị B cho mẹ ông canh tác từ trước đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phần đất của mẹ ông cho đất ai thì cũng đồng ý. Tuy nhiên, đối với phần đất hương quả trong nhà thì yêu cầu chừa lại phần đường đi ra nền mộ ngang khoảng 2m dài khoảng 36 m. Yêu cầu chừa lối đi chung ra mộ, không ai được tranh giành và chúng tôi yêu cầu được ổn định phần diện tích chúng tôi đã cất nhà.

Bà Nguyễn Thị Kim L (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Bà là con của bà Nguyễn Thị Q, đối với ông M là cha dượng của bà, ông Dương Ngọc C, bà Dương Thị Cẩm P là chị em cùng mẹ khác cha. Việc mẹ của bà là Nguyễn Thị Q tặng cho đất với Dương Thị Cẩm P và Dương Ngọc C thì bà không có ý kiến. Bởi vì, đất của mẹ của bà cho ai thì cho không liên quan đến bà. Bà không yêu cầu độc lập trong vụ án và không yêu cầu gì khác đối với việc mẹ của bà tặng cho quyền sử dụng đất đối với C và P. Bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Đối với bà Nguyễn Thị Chúc L, bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, bà Nguyễn Thị Thảo Như không có mặt theo thông báo triệu tập của Tòa án nên không có lời khai.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của đương sự trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng không có yêu cầu xét xử vắng mặt là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để xem xét chấp nhận toàn bộ (Có bài phát biểu kèm theo).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim L có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Bá U, ông Nguyễn Phước M, bà Nguyễn Thị Chúc L, Nguyễn Thị Như Q, Nguyễn Thị Thảo N vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

[3] Qua kết quả thẩm vấn công khai và tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng nguồn gốc thửa 607, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất là 1.227 m² (Trong đó có 300 m² ONT và 927 m² CLN) đất tọa lạc tại ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ là của mẹ ruột bà Q là bà Phạm Thị Bộn tặng cho và bà Q nhưng trong giấy chứng nhận ghi là hộ bà Nguyễn Thị Q. Trên phần đất này có những hộ sinh sống trước đây gồm: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Bá U, Nguyễn Phước M và bà Nguyễn Thị Q. Ngày 12/4/2018 bà Q đã tặng cho ông Dương Ngọc C và bà Dương Thị Cẩm P mỗi người một phần diện tích tại thửa 607 nhưng không trùng với phần ông U, ông M và bà L đang sử dụng tại một phần thửa 607.

[4] Các đương sự trong vụ án không có tranh chấp tài sản chung của hộ. Bà Nguyễn Thị Q xác định đây là tài sản riêng có nguồn gốc được mẹ ruột tặng cho. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Q với ông Dương Ngọc C (đồng thời ông C đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Cẩm P) thỏa thuận được với nhau là ông Dương Ngọc C được hưởng diện tích theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/4/2018 là 548,4 m² (Trong đó có 120 ONT và 428,4 m² CLN), bà Dương Thị Cẩm P được hưởng diện tích theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 12/4/2018 là 137,4 m² (Trong đó có 26,8 m² CLN thuộc HLATS thuộc một phần thửa 607, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, ông Dương Ngọc C và bà Dương Thị Cẩm P được quản lý sử dụng các công trình, vật kiến trúc tọa lạc trên đất. Ngoài ra giữa bà Q và ông C còn thỏa thuận thêm phần lối đi chung tại thửa 607 với diện tích 151,5 m² CLN (trong đó có 6,4 m² CLN thuộc HLATS) để những người trong thân tộc làm lối đi ra khu mộ. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thỏa thuận của ông C là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Q là bị đơn trong vụ án là hoàn toàn tự nguyện nên cần ghi nhận.

[5] Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm Dương Ngọc M, Nguyễn Phước M, Nguyễn Bá U, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Chúc L, Nguyễn Thị Như Q, Nguyễn Thị Thảo Như không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cần miễn cho bà Nguyễn Thị Q do là người cao tuổi.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tại phiên tòa ông Dương Ngọc C tự nguyện là ông và bà Dương Thị Cẩm P nộp số tiền 7.300.000 đồng, đã nộp tạm ứng 12.000.000 đồng và chi thực tế 7.300.000 đồng. Ông Dương Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư 4.700.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 164 và Điều 500 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Ngọc C và bà Dương Thị Cẩm P.

Ghi nhận thỏa thuận của phía nguyên đơn và bị đơn về việc thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm tách thửa sang tên Dương Ngọc C được hưởng diện tích theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 548,4 m² (Trong đó có 120 ONT và 428,4 m² CLN), tách thửa sang tên cho bà Dương Thị Cẩm P được hưởng diện tích theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 137,4 m² (Trong đó có 26,8 m² CLN thuộc HLATS thuộc một phần thửa 607, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông Dương Ngọc C và bà Dương Thị Cẩm P được quản lý sử dụng các công trình, vật kiến trúc tọa lạc trên đất thuộc phần diện tích được nhận tặng cho gồm nhà chính và nhà phụ 1 có kết cấu nền gạch bông, trụ bê tông cốt thép, vách xây tường mái tôn, nhà phụ 2 có kết cấu nền láng bê tông, trụ bê tông cốt thép, vách một bên tường một bên tôn, mái tôn.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Dương Ngọc C là dành phần lối đi chung tại thửa 607 với diện tích 151,5 m² CLN (trong đó có 6,4 m² CLN thuộc HLATS) để những người trong thân tộc làm lối đi ra khu mộ không ai được rào chắn, xây cất.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 17/2019 ngày 26/02/2019 và trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Q.

Hoàn trả cho ông Dương Ngọc C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 002723 ngày 01/6/2018 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Hoàn trả cho bà Dương Thị Cẩm P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 002722 ngày 01/6/2018 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí do đặc thẩm định, định giá: Dương Ngọc C tự nguyện là ông và bà Dương Thị Cẩm P tự nguyện chịu nộp số tiền 7.300.000 đồng, đã nộp tạm ứng 12.000.000 đồng và chi thực tế 7.300.000 đồng. Ông Dương Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư 4.700.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban

nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận :

- TAND tp Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên