TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN C** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **139**/2023/DS-ST
Ngày: **05/9/2023**
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 QUẬN C

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thanh Trí

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C *tham gia phiên tòa*: Ông Lê Văn Quốc- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân quận C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023; về tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 389/2023/QĐXX-ST ngày 14/8/2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Ông **Nguyễn Văn H**; sinh năm 1945. Địa chỉ: Số 021 khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. ***Bị đơn***: Bà **Nguyễn Nhật H1**; sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 64G khu vực TH, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

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

3.1 Bà **Nguyễn Thị T**; sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 438/136 khu vực H, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3.2 **Văn Phòng Công Chứng N**; Địa chỉ: HD 8-1 đường G, Khu vực H, Khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông Lê Nguyễn N; sinh năm: 1986. Địa chỉ: HD 8-1 đường G, Khu vực H, Khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông **Nguyễn Thành N** (Tình). Địa chỉ: Số 64G khu vực TH, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Hồng P**; sinh năm: 1969. Địa chỉ: Số 021 khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/01/2023 của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng:

Năm 2008, vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị T có tách thửa tặng cho con là Nguyễn Nhật H1 02 thửa đất: thửa 1054 và thửa 1055 để sau này có quy hoạch, bồi thường thì gia đình ông được hưởng thêm chế độ bồi thường, cụ thể:

1/ Thửa đất số 1054, diện tích 346,8m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực L1 (nay là khu vực L), phường T, quận C. Đã làm thủ tục tách thửa sang tên cho Nguyễn Nhật H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 484861 (H01663), cấp ngày 31/7/2008.

2/ Thửa 1055, tờ bản đồ số 02, diện tích 573,8m^2 (CLN), tọa lạc tại khu vực L1 (nay là khu vực L), phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Năm 2009, Nguyễn Nhật H1 có chồng là Nguyễn Thành N nên chuyển lại cho ông thửa 1055 để vợ chồng dưỡng già, còn lại thửa 1054 do H1 vẫn đang đứng tên.

Đến năm 2022, do ông tuổi già nên muốn chia cho các con mỗi người một phần đất khoảng 200m^2. Đối với Nguyễn Nhật H1 đã được đứng tên thửa 1054, diện tích 346,8m^2 nhưng do thửa đất này có mồ mã ông bà và nhà của ông đang ở trên đất từ trước đến nay nên Nguyễn Nhật H1 không thể sử dụng được vì vậy ông và bà Nguyễn Nhật H1 thỏa thuận, vợ chồng ông sẽ làm thủ tục tặng cho Nguyễn Nhật H1 phần đất diện tích 199,8m^2 CLN mặt tiền lộ Nguyễn Chí Sinh tại thửa 1950 (tách thửa 236) của vợ chồng ông cho Nguyễn Nhật H1 để H1 dễ dàng chuyển nhượng cho người khác được và H1 sẽ chuyển trả lại cho ông thửa 1054 có căn nhà của ông đang ở.

Do đó, ngày 06/06/2022, vợ chồng ông và Nguyễn Nhật H1 ra Văn phòng Công chứng N ký đồng thời hai hợp đồng tặng cho gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông cho Nguyễn Nhật H1 diện tích 199,8m^2 CLN mặt tiền lộ Nguyễn Chí Sinh tại thửa 1950 (tách thửa 236) và Nguyễn Nhật H1 ký Hợp đồng tặng cho sang tên lại cho ông phần đất thửa 1054, diện tích 346,8m^2.

Đối với phần đất diện tích 199,8m^2 thửa 1950 của vợ chồng tặng cho Nguyễn Nhật H1 thì Nguyễn Nhật H1 đã làm xong thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, thửa đất này có một phần nhỏ diện tích nằm trong dự án Lộ Cao tốc Bắc –Nam nên Nguyễn Nhật H1 cũng đã nhận tiền bồi thường của Ban giải phóng mặt bằng quận C xong.

Còn thửa 1054 do thay đổi địa giới hành chính, trước đây là khu vực L1 nay đổi lại thành khu vực L, phường T nên cần chỉnh lý lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và ký lại Phụ lục Hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng mới sang tên được. Tuy nhiên, Nguyễn Nhật H1 sau khi đứng tên được quyền sử dụng đất tại đường Nguyễn Chí Sinh thì muốn chiếm luôn phần đất thửa 1054 nên không chịu đi công chứng Phụ lục hợp đồng tặng cho với ông nữa.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/06/2022 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Nhật H1 (con ruột của ông) tặng cho ông là Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 1054, diện tích 346,8m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 cấp ngày 31/7/2008 do bà Nguyễn Nhật H1 đứng tên. Đồng thời, công nhận thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Nhật H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành N vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T cho rằng:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H. Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N cho rằng:

Văn phòng công chứng có thực hiện chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3893, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Nhật H1 với bên nhận tặng cho ông Nguyễn Văn H. Việc công chứng hợp đồng đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hồng P cho rằng:

Nhà và đất thuộc thửa 1054 là của cha bà là Nguyễn Văn H. Bà Nguyễn Nhật H1 là em gái út nói với cha cho Nhật H1 đứng tên để sau này nhận bồi thường.

Tuy nhiên, đến năm 2022, cha bà chia đất cho các con, mỗi người con chỉ được 01 phần đất. Phần đất thửa 1054 cha cho H1 đứng tên trước đây là có căn nhà cha bà đang ở và bán không được nên cha mẹ bà và Nguyễn Nhật H1 thỏa thuận H1 ký tên đổi trả lại cho cha bà để H1 lấy miếng đất ở ngoài Lộ Nguyễn Chí Sinh.

Do đó, H1 ký hợp đồng tặng cho cha bà thửa 1054 và cha bà ký hợp đồng tách thửa diện tích 200m^2 (đo thực tế 199,8m^2), thửa 1950 ở ngoài Lộ Nguyễn Chí Sinh cho Nguyễn Nhật H1.

Đối với thửa đất ở Lộ Nguyễn Chí Sinh thì Nguyễn Nhật H1 đã làm xong thủ tục tách thửa sang tên. Phần đất của H1 dính vào quy hoạch diện tích nhỏ và H1 đã nhận bồi thường xong, phần diện tích còn lại H1 vẫn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đối với thửa 1054 có căn nhà của cha bà đang ở, do thay đổi khu vực L1 thành khu vực L nên cần phải làm lại hợp đồng thì H1 không chịu ký tên nữa nên mới xảy ra tranh chấp.

Nhà và đất toạ lạc tại thửa 1054 là của cha bà. Bà sống trong nhà này từ nhỏ đến năm 2014 đi lấy chồng ra ở riêng. Tuy nhiên, đến năm 2022, bà ly hôn và trở về căn nhà này sinh sống cho đến nay.

Bà không có xây dựng công trình, vật kiến trúc hay canh tác gì trên thửa đất này nên không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy:

Giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Nhật H1 có thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất với nhau; cụ thể: vợ chồng ông H, bà T ký hợp đồng tặng cho bà H1 diện tích 199,8m^2 đường Nguyễn Chí Sinh và bà H1 ký hợp đồng tặng cho chuyển trả lại cho ông H quyền sử dụng đất thửa đất số 1054, diện tích 346,8m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 06/6/2022, các bên có ký tên đồng thời hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh.

Hợp đồng tặng cho này về thủ tục đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Đối với phần đất toạ lạc tại mặt tiền lộ đường Nguyễn Chí Sinh, diện tích 199,8m^2 CLN, thửa 1950: bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05652 ngày 04/7/2022.

Còn phần đất thửa 1054 ông H chưa thực hiện thủ tục đăng ký được là do yếu tố khách quan; trong hợp đồng tặng cho bà H1 đã ký ngày 06/6/2022 ghi thửa đất 1054 toạ lạc tại khu vực L1 là đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 đứng tên năm 2008 nhưng do hiện nay thay đổi khu vực L1 thành khu vực L, cần phải ký lại Phụ lục hợp đồng. Bên cạnh đó, tại biên bản hoà giải ở phường ngày 12/8/2022, bà H1 cũng thừa nhận đã ký hợp đồng tặng cho thửa 1054 cho ông H nên hợp đồng tặng cho giữa bà H1 với ông H là có hiệu lực.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 1054, diện tích 346,8m^2 giữa bà Nguyễn Nhật H1 với ông Nguyễn Văn H là có hiệu lực và công nhận thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn H. Ông H có trách nhiệm tự liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật**: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn,** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/06/2022 giữa bà Nguyễn Nhật H1 tặng cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 1054, diện tích 346,8m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 ngày 31/7/2008 do bà Nguyễn Nhật H1 đứng tên và yêu cầu công nhận thửa này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 06/06/2022, bà Nguyễn Nhật H1 là con ruột của ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng tặng cho ông là Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 1054, diện tích 346,8m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 ngày 31/7/2008 do bà Nguyễn Nhật H1 đứng tên. Hợp đồng có công chứng theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất 1054 của bà Nguyễn Nhật H1 đứng tên là do bà Nguyễn Nhật H1 được cha mẹ tặng cho riêng trước thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Thành N.

[2.3] Việc bà H1 ký hợp đồng tặng cho thửa 1054 với ông Nguyễn Văn H là hợp đồng có điều kiện, cụ thể: vợ chồng ông H, bà T phải ký hợp đồng tặng cho bà H1 thửa 1950 mặt tiền lộ đường Nguyễn Chí Sinh, diện tích 199,8m^2 CLN cho bà H1 đứng tên.

Do đó, cùng ngày 06/6/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà T đã ký hợp đồng tặng cho thửa 1950 cho bà H1 và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05652 ngày 04/7/2022 đối với thửa đất này.

Do đó, tuy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai nhưng việc ông H chưa thực hiện thủ tục đăng ký được là do yếu tố khách quan, thay đổi khu vực L1 thành khu vực L, cần phải ký lại Phụ lục hợp đồng.

Ngoài ra, tại biên bản hoà giải ở phường ngày 12/8/2022, bà H1 cũng thừa nhận đã ký hợp đồng tặng cho thửa 1054 cho ông H.

Do hợp đồng tặng cho giữa bà H1 với ông H là giao dịch có điều kiện, bà H1 đã được ông H hoàn thành thủ tục tặng cho thửa 1950 nên bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ của bà H1 đối với hợp đồng tặng cho thửa 1054 cho ông H theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, căn cứ Điều 120, 459 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản**: Tổng cộng: 5.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí. Ông H đã nộp tạm ứng nên bà H1 phải hoàn trả lại cho ông H 5.000.000đ tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm**: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Nguyễn Nhật H1 phải chịu án phí 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 157, 165, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 120, 459 Bộ luật Dân sự Bộ luật Dân sự;

- Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 12, 14, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H.

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3893, ngày 06/06/2022, giữa bên tặng cho là Nguyễn Nhật H1 với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 1054, tờ bản đồ số 02, diện tích 346,8m^2 tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 484861 (Số vào sổ H01663) ngày 31/7/2008 do bà Nguyễn Nhật H1 đứng tên, là có hiệu lực.

Công nhận thửa đất số 1054, tờ bản đồ số 02, diện tích 346,8m^2 (Trong đó: 123m^2 ODT + 223,8m^2 CLN) tọa lạc tại khu vực L (trước đây là khu vực L1), phường T, quận C là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 484861 (Số vào sổ H01663) ngày 31/7/2008 do bà Nguyễn Nhật H1

đứng tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H đứng tên đối với quyền sử dụng đất này.

2. **Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá**: Tổng cộng: 5.000.000đ: Bị đơn là bà Nguyễn Nhật H1 phải chịu. Ông H đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Nhật H1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

3. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Bị đơn là bà Nguyễn Nhật H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

Ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

4. **Về quyền kháng cáo**: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. **Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự**: 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, 7a 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 Q. C;
- Chi cục T.H.A Q. C;
- UBND Q. C;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thùy Trang