

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 65/2018/DS-ST
Ngày: 13/11/2018
V/v tranh chấp Hứa thưởng
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Triều.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Thanh Tâm;
2. Bà Võ Thị Tuyết Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 10 và ngày 13 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án; Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 323/2016/TLST - DS, ngày 24 tháng 11 năm 2016; về việc “*Tranh chấp Hứa thưởng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2018/QĐXX-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/QĐST-DS ngày 16/10/2018 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: Nguyễn Thị Kim X, sinh năm: 1956;
Nơi ĐKKHKT: ấp A, xã B, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp.
Tạm trú tại: ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp.*

- Bị đơn: Nguyễn Văn C, sinh năm: 1949;

(Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Ph – Theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Viết Th, sinh năm: 1974 (Có đơn xin vắng mặt);
2. Lê Thị Nh, sinh năm: 1970 (Có đơn xin vắng mặt);
3. Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1986;
4. Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1982;
5. Nguyễn Thị Ngọc L, sinh ngày 01/01/2002;

(Chị Nguyễn Thị Q và Nguyễn Thị Ngọc L cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Ph – Theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018 và ngày 07/8/2018).

6. Dương Thị Hoài Ch, sinh năm: 1992 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp.

-*Người làm chứng:* Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1967; Nguyễn Văn L, sinh năm: 1955; Trần Thị Ng, sinh năm: 1986 - ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt); Trần Văn Th, sinh năm: 1952 – khóm B, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản mở phiên họp – hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X trình bày:* Vào năm 2014 khi (cháu bà) anh Nguyễn Văn H đứng ra tranh chấp phần đất 2.237,28m² thuộc thửa 1135, 1132, tờ bản đồ số 4 (Nay thuộc thửa 2458, 2459, tờ bản đồ số 4, QSD đất cấp ngày 03/11/2017 tên Nguyễn Văn C) tại ấp A, xã T, huyện Th với ông Nguyễn Văn C; ông C có yêu cầu bà đứng ra làm chứng phần đất đang tranh chấp của cha bà đã bán cho ông C xong rồi. Ông C có thỏa thuận và viết cho bà một tờ cam kết hứa là sau khi ông C thắng kiện, ông sẽ thưởng cho bà một phần đất diện tích (ngang 10m x dài 30m = 300m²) vị trí đất nằm trong phần đất ông C tranh chấp và cho bà thêm 03 (Ba) chỉ vàng 24kara. Sau khi có Quyết định số: 21/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện Th, quyết định ông C được tiếp tục sử dụng diện tích 2.237,28m² nêu trên; thì ông C không thực hiện lời hứa như tờ cam kết đã viết cho bà; ông C chỉ đưa cho bà được 01 chỉ vàng 24kara và 2.200.000đ. Do đó, bà làm đơn thưa đến Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, ông C thống nhất trả cho bà thêm số vàng và số tiền còn lại; đồng thời, thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên theo quy định diện tích (ngang 10m x dài 30m = 300m²) nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hộ ông C phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên theo quy định, diện tích 300m² thuộc một phần thửa 2459, tờ bản đồ số 4, QSD đất cấp ngày 03/11/2017 tên Nguyễn Văn C - tại ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp (phần đất này bà đã cất nhà ở từ năm 2016 đến nay). Đồng thời, yêu cầu ông C trả cho bà 01 (Một) chỉ vàng 24kara và 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản mở phiên họp – hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Ph; đồng thời, anh Ph đại diện ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:* Anh thừa nhận và thống nhất vào ngày 24/7/2014 ông C có viết tờ cam kết hứa thưởng cho bà X phần đất diện tích (ngang 10m x dài 30m = 300m²) thuộc một phần thửa 1135, 1132, tờ bản đồ số 4 (Nay thuộc thửa 2458, 2459, tờ bản đồ số 4, QSD đất cấp ngày 03/11/2017 tên Nguyễn Văn C) - tại ấp A,

xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất này do ông C được UBND huyện Thanh Bình giải quyết trong vụ kiện tranh chấp với anh Nguyễn Văn H; và ông C có hứa thưởng cho bà X thêm 03 chỉ vàng 24kara, ông C đã giao cho bà X được (01 chỉ vàng 24kara và số tiền 2.200.000đ), hiện nay thống nhất còn thiếu bà X 01 chỉ vàng 24kara (9,8 tuổi) và số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Nay anh đại diện cho gia đình, không thống nhất chuyển quyền sử dụng đất diện tích 300m² (ngay vị trí nhà bà X hiện nay) thuộc một phần thửa 2459, tờ bản đồ số 4 cho bà X đứng tên. Hiện nay, hộ gia đình anh chỉ thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên diện tích 287m² (ngay vị trí nhà của anh Th, chị Nh hiện nay) thuộc thửa 2458, tờ bản đồ số 4, quyền sử dụng đất cấp ngày 03/11/2017 tên Nguyễn Văn C (giáp ranh thửa 2459); đồng thời, thống nhất trả cho bà X 01 chỉ vàng 24kara và 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá đất: Bà X và anh Ph cùng thống nhất nếu Tòa án xét xử, bên nào không được chấp nhận yêu cầu; thì bên đó phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nội dung tranh chấp giữa bà X với hộ ông C làm phát sinh tranh chấp “*Hứa thưởng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 570 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật về thẩm quyền được quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết Th, chị Lê Thị Nh và chị Dương Thị Hoài Ch; nhưng anh Th và chị Nh đã có đơn xin xét xử vắng mặt, riêng chị Ch đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh Th, chị Nh và chị Ch là phù hợp theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai nhận của các đương sự, lời khai của người làm chứng và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay của các đương sự có đủ cơ sở xác định:

Việc bà X yêu cầu hộ ông C chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên theo quy định diện tích 300m² (đo đạc thực tế 296,8m² - theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Thanh Bình) mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 2459, tờ bản đồ số 4, quyền sử dụng đất cấp ngày 03/11/2017 tên ông

Nguyễn Văn C – tại ấp A, xã T, huyện Th. Đồng thời, yêu cầu ông C trả cho bà 01 (Một) chỉ vàng 24kara (9,8 tuổi) và số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng). Xét yêu cầu khởi kiện của bà X là có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, vào năm 2014 anh Nguyễn Văn H tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C, nên ông C có nhờ bà đứng ra làm chứng và thỏa thuận khi thắng kiện ông C sẽ thưởng cho bà diện tích ngang 10m x dài 30m = 300m² thuộc một phần thửa đất tranh chấp (nay thuộc thửa 2459). Khi thỏa thuận ông C viết cho bà X “Tờ cam kết” nội dung hứa thưởng cho bà phần đất 300m² và 03 chỉ vàng 24kara; việc này ông C và anh Ph đều thừa nhận là đúng sự thật.

Vì vậy, việc bà X yêu cầu hộ ông C chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên diện tích 300m² là phù hợp theo quy định tại Điều 106, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 570 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận; phần diện tích 300m² (đo đạc thực tế 296,8m²) được xác định tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần thửa 2459 của ông C: 10m²;
- Hướng Tây giáp đường Võ Văn Kiệt: 10m;
- Hướng Nam giáp Trần Thị Ng: 30m²;
- Hướng Bắc phần thửa 2459 của ông C: 30m²;

Đồng thời, chấp nhận sự tự nguyện của hộ ông C trả cho bà X 01 (Một) chỉ vàng 24kara (9,8 tuổi) và số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

[4]. Xét yêu cầu của ông C và anh Ph; hiện nay gia đình ông C thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên theo quy định, nhưng yêu bà X di dời nhà ra khỏi phạm vi thửa 2459 về nhận phần diện tích 287m² (Đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 2458 giáp ranh là không có cơ sở để chấp nhận. Vì hiện nay tại thửa 2458 đã có nhà của anh Nguyễn Viết Th, chị Lê Thị Nh cất ở ổn định; nếu hộ bà X và hộ anh Th, chị Nh di dời sẽ gặp nhiều khó khăn và gây tổn kém cho các bên; mặt khác, hiện nay bà X không thống nhất di dời vì căn nhà hiện nay khi cất vào năm 2016 bà X đã được ông C chỉ định vị trí đất. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của hộ ông C là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá đất: Tổng số tiền 3.649.000đ bà X đã nộp và chi xong.

Do hộ ông C không được Tòa án chấp nhận yêu cầu, nên phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá đất là 3.649.000đ, số tiền này phía bà X đã nộp và chi xong; nên hộ ông C liên đới giao trả lại cho bà X tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình khi án có hiệu lực thi hành.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên có ý kiến: Theo quy định tại Điều 570 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 106, 166 của Luật đất đai năm 2013; chấp nhận yêu cầu của bà X, buộc hộ ông C chuyển quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên theo

quy định diện tích 300m² (đo đạc thực tế 296,8m²) thuộc một phần thửa 2459; đồng thời, buộc hộ ông C liên đới trả cho bà X 01 (Một) chỉ vàng 24kara (9,8 tuổi) và số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Các đương sự phải chịu án phí dân sự, chi phí tố tụng sơ thẩm theo quy định;

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 570, 572 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim X; buộc hộ ông Nguyễn Văn C liên đới chuyển quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên theo quy định diện tích 300m² (đo đạc thực tế 296,8m²) được xác định tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần thửa 2459 của ông C: 10m²;
- Hướng Tây giáp đường Võ Văn Kiệt: 10m;
- Hướng Nam giáp Trần Thị Ng: 30m²;
- Hướng Bắc phần thửa 2459 của ông C: 30m²;

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2017 của Tòa án huyện Thanh Bình).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của hộ ông Nguyễn Văn C trả cho bà X 01 (Một) chỉ vàng 24kara (9,8 tuổi) và số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án, mà hộ ông C chưa thi hành xong số tiền trên; thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án; và phải chịu lãi vàng của số vàng còn phải thi hành theo mức lãi suất bình quân của ít nhất là ba tổ chức tín dụng tại địa phương tỉnh Đồng Tháp quy định vào từng thời điểm thi hành án.

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Th thu hồi một phần thửa 2459, tờ bản đồ 4, diện tích 296,8m² (Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CI 018866; số vào sổ cấp GCN: CH03343, cấp ngày 03/11/2017 tên ông Nguyễn Văn C – tại ấp A, xã T, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Kim X đứng tên theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Kim X có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 296,8m² (Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 2459, tờ bản đồ 4 nêu trên theo quy định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Nguyễn Văn C liên đới chịu 1.283.00đ (Một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Kim X đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản:

- Hộ ông Nguyễn Văn C liên đới chịu 3.649.000đ (Ba triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng); số tiền này bà Nguyễn Thị Kim X đã nộp và chi xong. Nên buộc hộ ông Nguyễn Văn C liên đới giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim X tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, trong hạn 15 ngày kể từ ngày hôm nay tuyên án. Riêng anh Nguyễn Viết Th, chị Lê Thị Nh, chị Dương Thị Hoài Ch được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được (bản sao) bản án hoặc kể từ ngày Tòa niêm yết bản án.

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 thoả 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TA Tỉnh;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thành Triều