

**TOÀ 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: 44/2022/DS-ST

Ngày: 23/6/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ 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 toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Thanh Dũng
2. Ông Lý Văn Tìl

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2022/QĐXXST-DS ngày 13/5/2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Đinh Văn H**, sinh năm 1933
Địa chỉ: ấp Đông Thạnh, xã ĐP, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang
2. **Bị đơn:** Bà **Đinh Thị G**, sinh năm 1963
Địa chỉ: ấp Thới Ninh, xã TX, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ
3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
 - 3.1. Ông Đinh Văn P, sinh năm 1961
 - 3.2. Bà Phan Thị Mỹ D, sinh năm 1959
 - 3.3. Anh Đinh Quốc K, sinh năm 1981
(Bà D, anh Khởi ủy quyền cho ông P theo giấy ủy quyền số 6522 ngày 22/6/2022)
 - 3.4. Anh Đinh Thành L1, sinh năm 1989
Cùng địa chỉ: 498C tổ 14, khu vực 2, phường HP, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
 - 3.5. Ông Đinh Công L2, sinh năm 1975
 - 3.6. Chị Đinh Thị Cẩm L3, sinh năm 1996

(Chị Loan ủy quyền cho ông Lập theo giấy ủy quyền số 6439 ngày 21/6/2022)
Cùng địa chỉ: 498B tổ 14, khu vực 2, phường HP, quận Cái Răng, thành phố
Cần Thơ

3.7. Văn phòng Công chứng Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 70A3, khu dân cư Hưng Phú 1, phường HP, quận Cái Răng, thành
phố Cần Thơ.

3.8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
(có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, phường LB, quận CR, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Đinh Văn H được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00591, thửa số 145, tờ bản đồ số 02, diện tích 84,8 m², cấp ngày 27/3/2000 tọa lạc tại khu vực 01 (nay là khu vực 02), phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP Cần Thơ. Đến năm 2010 khi có quy hoạch Dự án bờ kè Xóm Chài, các con của ông là Đinh Văn P và Đinh Văn Lập có thỏa thuận với con gái của ông là Đinh Thị G khi Nhà nước cấp nền tái định cư thì sang nhượng phần tái định cư lại cho bà G với giá 40.000.000 đồng; còn bồi thường đất, nhà, các công trình khác và các khoản hỗ trợ khác thì ông P và ông Lập nhận vì trên đất có nhà của ông P và ông Lập.

Đến năm 2014 bà G nói với ông P và ông Lập đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất qua bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế chỉ sang nhượng phần tái định cư, ông cũng đồng ý ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 cho bà G, được Văn phòng Công chứng Cần Thơ công chứng.

Đến nay ông biết được sự việc ký Hợp đồng tặng cho là sang tên toàn bộ phần đất cho bà G, ông yêu cầu như sau: 1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 145, tờ bản đồ số 02, diện tích 84,8 m², cấp ngày 27/3/2000 tọa lạc tại khu vực 01, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP Cần Thơ theo Hợp đồng công chứng số 1668 ngày 20/5/2014 giữa ông và bà Đinh Thị G của Văn phòng Công chứng Cần Thơ. 2/ Hủy nội dung chính lý ngày 11/6/2014 trên giấy chứng nhận QSD đất số 00591 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Cái Răng.

Bị đơn bà Đinh Thị G trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Đinh Văn H. Trước đó, vào ngày 22/6/2004 ông P và ông Lập có làm “Giấy mua bán đất thổ cư ngày 22/6/2004”, diện tích 85 m² với giá 40.000.000 đồng, có sự đồng ý của ông H. Đến ngày 20/5/2014 ông H có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà tại thửa số 145, tờ bản đồ số 02, diện tích 84,8 m², cấp ngày 27/3/2000 tọa lạc tại khu vực 01 (nay là khu vực 02), phường Hưng Phú, quận Cái Răng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đồng thời bà có đơn phản tố yêu cầu ông Đinh Văn P và ông Đinh Công Lập phải tháo dỡ di dời nhà, các công trình khác giao đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn P, Đinh Công Lập trình bày: Nguồn gốc đất là của cha ông Đinh Văn H, ông H cho các ông sử dụng tại thửa đất số 145 xây nhà để sinh sống. Năm 2010 khi có quy hoạch Dự án bờ kè Xóm Chài, hai ông có thỏa thuận với người em là bà Đinh Thị G khi nào Nhà nước cấp tái định cư thì sang nhượng phần tái định cư lại với giá 40.000.000 đồng cho bà G; còn bồi thường đất, nhà, các công trình khác và các khoản hỗ trợ khác thì hai ông nhận. Đến năm 2014 ông H đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà G nhưng thực tế là chỉ sang nền tái định cư cho bà G. Nay các ông cùng ý kiến với ông Đinh Văn H là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với bà G, hủy phần chính lý trên giấy chứng nhận QSD đất sang cho bà G. Ông không thừa nhận chữ ký trong “Giấy mua bán đất thổ cư ngày 22/6/2004” do bà Đinh Thị G cung cấp, không có yêu cầu giám định. Đến nay dự án bờ kè cũng không thực hiện.

Bị đơn bà Đinh Thị G trình bày: Năm 2004 bà với ông P, ông Lập đã làm giấy tay sang đất thổ cư. Ông H, P, Lập trình bày sang nhượng phần tái định cư là hoàn toàn không đúng vì có biết được cấp tái định cư gì mà sang bán, cũng không có việc quy hoạch gì hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cần Thơ trình bày trong bản tự khai: Văn phòng Công chứng Cần Thơ thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị G đúng theo Luật công chứng, đề nghị xem lại thời hiệu khởi kiện Hợp đồng công chứng, xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không yêu cầu ông P và ông Lập di dời nhà, mà yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất, đồng thời đã thỏa thuận được với ông P, ông Lập như sau: Ông Đinh Văn P được tiếp tục sử dụng phần đất tại thửa số 145 có diện tích $33,6 \text{ m}^2 + 4,55 \text{ m}^2$ lối đi chung (loại đất ODT). Ông Đinh Công Lập được tiếp tục sử dụng phần đất tại thửa số 145 có diện tích $32,7 \text{ m}^2 + 4,55 \text{ m}^2$ lối đi chung (loại đất ODT), (theo Bản trích đo địa chính số 30/TTKTTNMT ngày 01/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Ông P, ông Lập có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà G là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng)/ m^2 , cụ thể:

Ông Đinh Văn P phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị G số tiền 190.750.000 đồng.

Ông Đinh Công Lập phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị G số tiền 186.250.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy

định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 93 đến Điều 97, Điều 195, Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, để quá hạn xét xử là chưa đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Bị đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Lập và ông P trả cho bà giá trị diện tích đất theo giá đã định là 5.000.000 đồng/m² và bà sẽ ổn định nhà và đất cho ông Lập và ông P ở. Ông Lập và ông P đồng ý với yêu cầu của bị đơn, nên căn cứ vào Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông P và ông Lập về việc trả giá trị đất lại cho bà G, sau khi hoàn thành việc trả giá trị đất các bên sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Đinh Văn H yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 145, tờ bản đồ số 02, cấp ngày 27/3/2000 tọa lạc tại khu vực 01, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, công chứng số 1668 ngày 20/5/2014 của Văn phòng Công chứng Cần Thơ; hủy nội dung chỉnh lý ngày 11/6/2014 trên giấy chứng nhận QSD đất số 00591 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Cái Răng. Bà Đinh Thị G không đồng ý với yêu cầu của ông H, có phản tố yêu cầu ông Đinh Văn P và ông Đinh Công Lập phải tháo dỡ di dời nhà, các công trình khác giao đất cho bà.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố, thỏa thuận được với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

[3] Về chi phí đo đạc, trích đo địa chính: Nguyên đơn phải chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị G được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Ông Đinh Văn P, ông Đinh Công Lập phải chịu theo quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị G.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Đinh Thị G với ông Đinh Văn P, ông Đinh Công Lập như sau: ông Đinh Văn P được tiếp tục sử dụng phần đất tại thửa số 145 có diện tích $33,6 \text{ m}^2 + 4,55 \text{ m}^2$ lối đi chung (loại đất ODT). Ông Đinh Công Lập được tiếp tục sử dụng phần đất tại thửa số 145 có diện tích $32,7 \text{ m}^2 + 4,55 \text{ m}^2$ lối đi chung (loại đất ODT).

Ông Đinh Văn P phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị G số tiền 190.750.000 đồng (một trăm chín mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Đinh Công Lập phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị G số tiền 186.250.000 đồng (một trăm tám mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Sau khi ông P, ông Lập thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà G thì có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất từ bà Đinh Thị G qua ông Đinh Văn P, ông Đinh Công Lập theo quy định chung. (Theo bản trích đo địa chính số 30/TTKTTNMT ngày 01/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền thanh toán cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và án phí DSST: Bà Đinh Thị G được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005137 ngày 25/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai. Ông Đinh Văn P phải chịu 9.537.000 đồng (chín triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn đồng). Ông Đinh Công Lập phải chịu 9.312.000 đồng (chín triệu ba trăm mười hai ngàn đồng).

4. Về chi phí thẩm định, trích đo địa chính: Nguyên đơn đã nộp số tiền 6.000.000 (sáu triệu đồng), nguyên đơn phải chịu và đã thực hiện xong.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Tuấn Kiệt

