TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HUỆ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/DS-ST
Ngày: 13-8-2018
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 ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lữ Minh Luân.
2. Ông Nguyễn Tấn Rỏn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Huệ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2017/TLST-DS ngày 25/10/2017 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trang Ngọc R - Sinh năm 1966 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trang Văn K - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

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

1. Bà Trương Thị G - Sinh năm 1960 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

2. Bà Trang Mỹ D - Sinh năm 1988 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2017, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trang Ngọc R trình bày và yêu cầu: Ngày 26/7/2009, ông Trang Văn K (anh ruột bà) lập giấy tay cho bà quyền sử dụng đất diện tích 700m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 70m), tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. Trong diện tích đất 700m^2 có số đất ông K hoán đổi với bà H, ông K chỉ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 350m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B. Giấy tay tặng cho quyền sử dụng đất có vợ ông K là bà Trương Thị G, con ông K là bà Trang Mỹ D đồng ý ký tên và có kèm theo điều kiện "được ở vĩnh viễn từ đời con sang đời cháu, không được bán".

Sau đó, ông K và bà H hoán đổi quyền sử dụng đất không được nên diện tích đất ông K tặng cho bà chỉ còn 350m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B.

Sau khi được tặng cho bà xây nhà ở và quản lý, sử dụng đất từ năm 2009 đến nay.

Bà yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 207m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An. Đối với yêu cầu "không được bán" của ông K bà không đồng ý.

Bà đồng ý chịu các chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, án phí.

Bà thống nhất kết quả đo vẽ, thẩm định và thống nhất giá trị đất là 5.175.000 đồng của Hội đồng định giá huyện Đức Huệ. Trên đất có căn nhà là tài sản của bà nên bà không tranh chấp.

- Tại bản tự khai ngày 19/01/2018, bị đơn ông Trang Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị G trình bày: Ông (bà) thống nhất lời trình bày của bà R về thời gian lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích, số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất, có làm giấy tay tặng cho do ông, bà và bà D ký tên, đất do bà R quản lý từ năm 2009 đến nay. Ông (bà) thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà R. Đồng ý tặng cho bà R quyền sử dụng đất diện tích 207m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An do ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với điều kiện không được quyền chuyển nhượng cho người khác.

Ông (bà) yêu cầu bà R chịu các chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, án phí.

Ông (bà) thống nhất kết quả đo vẽ, thẩm định và thống nhất giá trị đất là 5.175.000 đồng của Hội đồng định giá huyện Đức Huệ. Trên đất có căn nhà là tài sản của bà R nên ông (bà) không tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An do ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tuy không tuân thủ về hình thức nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý nên ghi nhận. Đối với yêu cầu không được chuyển nhượng của ông K trái với quy định pháp luật đất đai nên không được chấp nhận.

Bị đơn ông K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà D vắng mặt tại các phiên hoà giải và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Trang Ngọc R khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Trang Văn K diện tích đất 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6 xã B huyện C. Bị đơn cư trú tại huyện C và bất động sản đang tranh chấp trong vụ án tọa lạc tại huyện C nên Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Đương sự vắng mặt được tống đạt và niêm yết hợp lệ các thủ tục tố tụng của Tòa án nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích chính đáng của mình, không có mặt để tham gia hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét đơn khởi kiện của bà R theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện.

[4] Các bên đương sự thống nhất kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ ngày 14/12/2017, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2017 và ngày 04/7/2018 về diện tích đất tranh chấp, vị trí tiếp giáp, hiện trạng đất và không tranh chấp nhà cửa trên đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận chỉ giải quyết về giá trị đất.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các nội dung nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất: Bà R khởi kiện ông K yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/7/2009 đối với

diện tích đất 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An do ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 207m^2 theo yêu cầu của bà R.

[6] Căn cứ Công văn số 368/CV-UBND ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh Bắc và Công văn số 766/UBND-TNMT ngày 09/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo cho thấy diện đất 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An do ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân, ông K được hưởng thừa kế từ cha ruột là ông Trang Văn Trai vào năm 2007, đến ngày 31/12/2007 ông K được Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Từ nhận định trên, xét diện tích đất 207m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân ông K, bà R khởi kiện yêu cầu ông K tặng cho, ông K đồng ý tặng cho. Tuy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ được lập bằng giấy tay, không được công chứng chứng thực, nhưng bị đơn đồng ý tặng cho nên ghi nhận.

[8] Đối với điều kiện kèm theo khi tặng cho quyền sử dụng đất của ông K là "không được chuyển nhượng" trái quy định pháp luật đất đai. Vì từ khi người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật đất đai, trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho,....nên không chấp nhận điều kiện kèm theo khi tặng cho quyền sử dụng đất của ông K.

[9] Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: bà R tự nguyện chịu 6.384.000 đồng (trong đó: đo đạc 1.324.000 đồng, thẩm định 4.160.000 đồng, định giá 900.000 đồng) - toàn bộ số tiền bà R đã nộp và chi phí xong.

[10] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xét thấy:

[11] Yêu cầu của bà R được chấp nhận, tuy nhiên bà R tự nguyện chịu án phí nên ghi nhận bà R có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà R đã nộp, hoàn lại cho bà R 200.000 đồng.

[12] Ông K, bà G, bà D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 465, 467, 470, 722, 723, 724, 725 và 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 46, 49, 105 và 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trang Ngọc R về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Trang Văn K.

Bà Trang Ngọc R có quyền sử dụng diện tích đất 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Thửa đất nói trên có tứ cận, độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính ngày 14/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 207m^2, thuộc một phần thửa 1075, loại đất BHK, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

2. Về lệ phí: Bà R có nghĩa vụ chịu 6.384.000 đồng (sáu triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng) - bà R đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí: Bà Trang Ngọc R chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà R đã nộp (theo biên lai thu số 0008083 ngày 25/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ), hoàn lại cho bà R 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

Ông K, bà G, bà D không phải chịu án phí.

4. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/8/2018). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

5. 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái