

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 03/2018/DS-ST

Ngày: 26-01-2018

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 VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đào Hoàng Khương.

2. Ông Đặng Hoàng Môn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Tuyết Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2016/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST-DS ngày 04/01/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà P T H, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện T, tỉnh G; Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông P T D, sinh năm 1968; HKTT: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh G (Tạm trú: ấp A, xã N, huyện T, tỉnh G); Có mặt.

2.2. Bà N N P, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh G; Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh P T T, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh G; Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 11/02/2005 ông D và bà P có chuyển nhượng cho bà H

một phần đất chiều ngang 09 mét (mặt liếp 7,5 mét và mương giáp với đất ông T là 1,5 mét), chiều dài 210 mét. Còn đường mương ngang 02 mét giáp đất của ông D, bà P thì ông D, bà P hứa cho bà H.

Nay bà H yêu cầu ông D, bà P thực hiện đúng hợp đồng đã hứa, giao cho bà H đường mương ngang 02 mét, chiều dài theo đơn khởi kiện là 500 mét, nhưng tại phiên tòa bà H không xác định được chiều dài đường mương bao nhiêu mét.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông D trình bày:* Tại phiên hòa giải và các lời khai thì ông D thống nhất theo thỏa thuận có ghi trong hợp đồng ông có hứa cho bà H đường mương ngang 02 mét, nhưng đường mương chỉ dài bằng phần đất chuyển nhượng cho bà H 210 mét, chứ không phải 500 mét như bà H trình bày, vì đoạn còn lại không phải của ông nên ông không có quyền cho.

Tại phiên tòa ông D trình bày: Trước đây ông có hứa khi nào sang phần đất còn lại sẽ cho H đường mương ngang 02 mét, nhưng nay thấy phần đất còn lại do con của ông canh tác cũng cần có đường nước sử dụng nên để đường mương làm đường đi chung. Ông D không thống nhất yêu cầu của bà H mà tự nguyện cho bà H đường mương 01 mét, dài bằng phần đất đã chuyển nhượng cho bà H đo thực tế là 217,9 mét.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà P trình bày:* Năm 2005 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà H phần đất như bà H trình bày và bà cũng có hứa khi nào chuyển nhượng đất còn lại sẽ cho bà H đường mương ngang 02 mét, nhưng chiều dài chỉ bằng phần đất chuyển nhượng. Nhưng nay phần đất của bà không chuyển nhượng cho người khác mà do bà thiếu nợ Ngân hàng nên Ngân hàng phát mãi, con của bà đã nhận chuyển nhượng lại sử dụng nên bà không thống nhất cho bà H đường mương mà để sử dụng chung hoặc cho bà H 01 mét ngang chạy dọc theo phần đất đã chuyển nhượng cho bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P T T vắng mặt phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án anh T trình bày:* Anh T thống nhất ý kiến của bà P, không yêu cầu gì trong vụ án.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Tuy nhiên, vụ án đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Bà H tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông D và bà P, phần đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện T, tỉnh G nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, xét thấy phần đất bà H yêu cầu thuộc diện tích đất cấp giấy chứng nhận cho ông D và Ngân hàng đang yêu cầu kê biên thi hành án; giấy chuyển nhượng đất cho bà H có anh P T T (là con ông D, bà P) ký tên bên chuyển nhượng nên Tòa án đã đưa Ngân hàng và anh P T T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 03/7/2017 Ngân hàng có thông báo từ chối tham gia tố tụng vì khi kê biên đã trừ ra phần đất tranh chấp, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến Ngân hàng và khi xét xử vụ án ông D, bà P đã thanh toán nợ cho Ngân hàng xong. Do đó, khi xét xử Tòa án không cần đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

Ông B trình bày phần đất bà H đang tranh chấp với ông D, bà P không nằm trong diện tích đất ông đang tranh chấp với ông D, bà P và cho rằng phần đất này là của ông D nên Tòa án không cần đưa ông B vào tham gia tố tụng.

[2] *Về nội dung vụ án:* Năm 2005 ông D, bà P chuyển nhượng đất cho bà H và có hứa khi nào chuyển nhượng phần đất còn lại sẽ cho bà H phần đất có đường mương chiều ngang 02 mét, việc này các đương sự đều thừa nhận. Nhưng bà H cho rằng đường mương ngang 02 mét, dài từ giáp đất bà L đến con mương của bà, nhưng bà H không xác định chiều dài bao nhiêu mét; ông D và bà P cho rằng đường mương tương đương với chiều dài phần đất chuyển nhượng cho bà H (theo đo thực tế 217,9 mét).

[3] Về chiều dài đường mương ông D và bà P hứa cho bà H: Theo tờ nhượng đất ngày 11/02/2005, trong đó có nội dung hứa cho đường mương ngang 02 mét nhưng không ghi rõ chiều dài. Ông D và bà P chỉ chuyển nhượng cho bà H phần đất chiều dài ghi trong hợp đồng là 210 mét, đo thực tế là 217,9 mét, nhưng bà H yêu cầu đường mương theo đo đạc thực tế dài 383,4 mét là không có căn cứ, không phù hợp.

Mặt khác, tại phiên tòa bà H cũng không xác định được chiều dài đường mương ông D, bà P hứa cho là bao nhiêu mét, Hội đồng xét xử và Kiểm sát viên đã nhiều lần giải thích cho bà H biết nguyên đơn phải trình bày rõ yêu cầu tại phiên

tòa, xác định được diện tích đất, chiều ngang, chiều dài bao nhiêu nhưng bà H không thực hiện được mà chỉ biết chiều dài từ giáp đường mương của bà L đến đường mương của bà H và cho rằng “*địa chính đo thì địa chính biết*” chứ bà H không đo nên không biết bao nhiêu mét là chưa thực hiện hết trách nhiệm của người khởi kiện.

[4] Yêu cầu của bà H về việc thực hiện hợp đồng tặng cho:

Ngày 11/02/2005 ông D, bà P chuyển nhượng đất cho bà H và có hứa khi nào chuyển nhượng phần đất còn lại sẽ cho bà H phần đất có đường mương chiều ngang 02 mét. Tài sản ông D, bà P hứa cho bà H là diện tích đất tức là bất động sản, theo Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Tặng cho bất động sản) quy định:

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Do đó, việc ông D và bà P hứa tặng cho bà H phần đất là con mương ngang 02 mét chưa có hiệu lực.

[5] Theo thỏa thuận thì chỉ hứa cho khi chuyển nhượng đất còn lại, thực tế ông D, bà P không chủ động chuyển nhượng đất mà do thiếu nợ Ngân hàng không khả năng thanh toán nên bị kê biên phát mãi để thanh toán nợ.

Người nhận chuyển nhượng phần đất của ông D, bà P do Ngân hàng yêu cầu kê biên không phải người ngoài thân tộc mà là con của ông D, bà P nên ông D, bà P có ý kiến để đường mương làm đường đi chung là phù hợp. Nếu như cho bà H toàn bộ đường mương sẽ gây khó khăn trong việc sản xuất nuôi trồng thủy sản.

Tại phiên tòa, ông D, bà P tự nguyện cho bà H đường mương chiều ngang 01 mét, dài 217,9 mét là phù hợp đạo đức xã hội, thuận lợi cho hai bên. Đồng thời cũng đảm bảo để làm đường dẫn nước và đi chung của người sử dụng đất, tránh được trường hợp tranh chấp yêu cầu đường dẫn nước về sau.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên căn cứ Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu của bà H. Ghi nhận sự tự nguyện của ông D và bà P cho bà H phần đất là đường mương ngang 01 mét, dài 217,9 mét.

[7] Phí đo vẽ là: 1.323.000 đồng (Một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng), bà H phải chịu và đã nộp xong.

[8] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu của bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà P T H đối với ông P T D và bà N N P về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngang 02 mét, dài 383,4 mét.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông P T D và bà N N P cho bà P T H diện tích đất 217,9 m², phần đất ngang 01 mét, dài 217,9 mét, có vị trí 1-1'-2'-3'. Vị trí 1', 2', 3' được xác định như sau: Từ vị trí số 1 đo qua vị trí số 4 = 01 mét lấy 1'; từ tâm trụ đá ranh đất giữa ông T, bà H đo ngang qua đất bà H 09 mét lấy 2' và 10 mét lấy điểm 3' (góc 1'3'2' là góc vuông; 1-1' = 2'-3' = 01 mét; 1-2' = 1'-3' = 217,9 mét). Phần đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện T, tỉnh G, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 611194 ngày 06/3/2003 cấp cho hộ ông/bà P T D.

Vị trí 1-4 được xác định theo sơ đồ bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận lập ngày 03/5/2017.

2. Phí đo vẽ: 1.323.000 đồng (Một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng), bà H phải chịu và đã nộp xong.

3. Án phí sơ thẩm: Bà H chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm thu án phí số 0004106 ngày 13/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, anh Thiện vắng mặt phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh G;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- UBND xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận