

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc.**

Bản án số: 31/2022/DS-ST.

Ngày: 31-5-2022

v/v “*thực hiện nghĩa vụ tài sản
do người chết để lại*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vương Văn Mum;

Ông Trần Văn Hùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yến là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2021/TLST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc “Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; cư trú tại: khu phố LK, phường GL, thị xã N, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966; cư trú tại: khu phố AP, phường AH, thị xã N, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:*

Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1957; hộ khẩu thường trú tại: Khu phố LD, phường TB, thị xã N, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt không lý do.

Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp RD, xã TT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1964; cư trú tại: Khu phố NH, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt không lý do.

Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu phố LD, phường TB, thị xã N, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-01-2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 1997, ông và bà Nguyễn Thị P có mua 4.690m² đất ruộng của cụ Nguyễn Văn Ch và cụ Nguyễn Thị Tr do cụ Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Từ khi mua diện tích đất trên vào năm 1997, ông và bà P đã trực tiếp canh tác và sử dụng cho đến nay không có tranh chấp. Do bận việc gia đình và không hiểu luật đất đai nên ông T, bà P đến nay mới đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do cụ Ch và vợ là cụ Tr đã chết. Do đó, ông và bà P đã đến nhà bốn người con của cụ Ch và cụ Tr gồm bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Văn K để nhờ giúp đỡ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bốn người con của cụ Ch, cụ Tr không đồng ý. Hiện nay, ông và bà P đã làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất và làm thủ tục chuyển sang bản đồ lưới năm 2005 nên tổng diện tích đất là 4801,3m². Nay ông T, bà P yêu cầu bốn người con của cụ Ch và cụ Tr là bà B, bà L, bà C, ông K phải làm thủ tục cho ông và bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 4.690m² tọa lạc khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, do ông Nguyễn Văn Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đất số 01958 QSDĐ/I₃ ngày 27/12/1995. Tại tòa, ông yêu cầu công nhận phần đất diện tích 4801,3m² tại các thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà P.

Tại đơn khởi kiện ngày 29-01-2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T là đúng. Bà cùng ý kiến và yêu cầu với ông T.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Kim C trình bày: Ông ngoại của ông T, bà P và bà nội của bà là chị em ruột; ông T, bà P gọi bà bằng chị. Khi còn sống, cha mẹ bà có chuyển nhượng phần diện tích đất 4.690m², tọa lạc tại phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho ông T, không có chuyển nhượng cho bà P. Hai bên có viết giấy tay mua bán, bà không nhớ việc chuyển nhượng vào năm nào và không biết do ai viết. Bà không ký tên vào giấy tay mua bán, bà cho rằng thời điểm chuyển nhượng chỉ cần người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký là được. Sau khi Tòa án cho bà xem giấy sang

nhượng đất đề ngày 09-12-1997, bà xác định chữ ký và chữ viết họ tên Nguyễn K C không phải của bà. Bà không nhớ thời điểm cha mẹ bà chuyển nhượng đất cho ông T có mặt những ai, đối với diện tích đất 4.690m² nêu trên do cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha mẹ bà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà đồng ý với việc chuyển nhượng đó.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Ngọc L trình bày: Ông, bà thống nhất với lời trình bày của bà K. Ông thừa nhận khi cha mẹ ông bà còn sống có chuyển nhượng đất cho ông T, bà P. Việc chuyển nhượng diễn ra như thế nào thì ông, bà không biết vì không có tham gia chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Nay ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc B đã được Tòa án tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, do đó, Tòa án không ghi nhận lời khai cũng như nguyện vọng của B.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Riêng bà Nguyễn Ngọc B chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, không hợp tác, không trình bày lời khai cho Tòa án, vi phạm Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, gây khó khăn kéo dài thời gian giải quyết.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 693, 705, 706 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTp ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P với bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Văn K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy viết tay sang nhượng đất đề ngày 09-12-1997, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và cụ Nguyễn Văn Ch, cụ Nguyễn Thị Tr (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ là bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Văn K.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng diện tích 4.801m² loại đất LUC, tại các thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố Lộc Trát, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Ngọc L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P, bà L, ông K, bà C và bà B.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P khởi kiện bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Văn K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Nhưng căn cứ vào giấy viết tay sang nhượng đất đề ngày 09-12-1997, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và cụ Nguyễn Văn Ch, cụ Nguyễn Thị Tr. Hiện cụ Ch và cụ Tr đã chết. Ông T, bà P khởi kiện các con của cụ Ch và cụ Tr gồm bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Văn K. Vì vậy, Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp là “thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.

[2] Đối với chứng cứ là giấy sang nhượng đất ngày 09-12-1997, ông T, bà P cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của cụ Ch và cụ Tr có làm giấy tay sang nhượng đất, có vợ chồng cụ Ch, cụ Tr cùng ký tên. Ngoài ra có 02 người làm chứng là ông Đoàn Văn Mách và ông Tạ Tuấn Cảnh làm chứng. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét “giấy sang nhượng đất ngày 09-12-1997” để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có diện tích 4.801m² tại các thửa 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, tờ bản đồ số 3 (chuyển lưới thành thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Qua làm việc với ông K, bà L, bà C đều thừa nhận khi cụ Ch và cụ Tr (cha mẹ của ông, bà) còn sống có chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Ch đứng tên cho ông T, bà P. Cha mẹ ông bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông T, bà P giữ và sử dụng. Do đó, việc ông T, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Ch và cụ Tr là thật. Nay ông T, bà P yêu cầu các con của cụ Ch, cụ Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông bà thì phía các con của cụ Ch, cụ Tr

không có ý kiến phản đối vì cho rằng cụ Ch, cụ Tr đã chuyển nhượng cho ông T, bà P.

Qua xác minh ông Tạ Tuấn C người làm chứng việc mua bán đất giữa ông T, bà P và cụ Ch, cụ Tr là đúng sự thật.

[4] Do đó, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đảm bảo về mặt hình thức nhưng việc giao nhận đất, tiền đã thực hiện xong. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”

Căn cứ vào Điều 129, 500, 501, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P đối với bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Kim C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và cụ Nguyễn Văn Ch, cụ Nguyễn Thị Tr có hiệu lực pháp luật.

Công nhận phần đất diện tích 4.801m² loại đất LUC, tại các thửa 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, tờ bản đồ số 3 (chuyển lưới gồm các thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279) tọa lạc tại khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất. Có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Thiện dài 29,09m + 29,93m; Hướng Tây giáp đất ông Phở dài 22,61m + 7,56m + 29,86m; Hướng Nam giáp phần đất ông Toàn dài 15,46m + 3,27m + 11,42m + 12,27m + 13,47m + 22,12m; Hướng Bắc giáp đường đất dài 3,98m + 12,59m + 10,12m + 7,10m + 4,02m + 10,98m + 14,71m + 16,64m + 3,73m.

[6] Xét yêu cầu đề nghị của Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Kim C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T, bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 4.000.000 đồng, ghi nhận ông T nhận chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129, 500, 501, 615, của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Kim C.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và cụ Nguyễn Văn Ch, cụ Nguyễn Thị Tr có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận phần đất diện tích 4.801m² loại đất LUC, tại các thửa 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, tờ bản đồ số 3 (chuyển lười gồm các thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279 thửa 250, 251, 253, 263, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279) tọa lạc tại khu phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Thiện dài 29,09m + 29,93m;
- Hướng Tây giáp đất ông Phở dài 22,61m + 7,56m + 29,86m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Toàn dài 15,46m + 3,27m + 11,42m + 12,27m + 13,47m + 22,12m;
- Hướng Bắc giáp đường đất dài 3,98m + 12,59m + 10,12m + 7,10m + 4,02m + 10,98m + 14,71m + 16,64m + 3,73m.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01958 QSDĐ/I₃ ngày 27/12/1995 do cụ Nguyễn Văn Ch đứng tên. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P theo quyết định của bản án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Kim C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015139 ngày 22-02-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

+ Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 4.000.000 đồng, ghi nhận ông T nhận chịu (ông T đã nộp đủ).

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp Bản án 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX.Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Cẩm