TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 117/2025/DS-ST
Ngày 12 – 6 – 2025
V/v: Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Thị Nguyện**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Văn Lài**

Bà **Nguyễn Thị Kim Linh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hiệp** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huệ Thư** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 620/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Tấn D**, sinh năm 1959 và bà **Lê Mỹ L**, sinh năm 1962; cư trú tại: số E, đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn:

Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1963; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Ông Lê Văn P, sinh năm 1966; cư trú tại: khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt.

Anh **Lê Văn C1**, sinh năm 1970; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Chị **Lê Kim N**, sinh năm 1972; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây

Ninh; Vắng mặt.

Chị **Lê Minh H**, sinh năm 1974; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Chị **Lê Kim T**, sinh năm 1975; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Chị **Lê Kim N1**, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ dân phố Đ, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

Chị **Lê Minh C2**, sinh năm 1981; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Chị **Lê Kim T1**, sinh năm 1983; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Anh **Lê Minh T2**, sinh năm 1990; cư trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Tấn D trình bày:

Vào ngày 21-4-2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3 và bà Đồng Thị T4 phần đất diện tích khoảng 01ha toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa vô bến phà Gò Chai cũ, Tây giáp đất ông 9 Thương và đất vợ chồng ông; Nam giáp đất còn lại của ông T3; Bắc giáp rạch Bà T5; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01818QSDĐ/E10 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-11-1994 cho ông Lê Văn T3 đứng tên. Giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng/1.000m^2, gồm 02 thửa liền kề là 8.832 m^2 x 110.000.000 đồng = 971.520.000 đồng và 432 m^2 x 110.000.000 đồng = 47.520.000 đồng, ngoài ra còn thương lượng phần đất đìa rạch Bà T5 25.000.000 đồng; tổng cộng giá trị chuyển nhượng là 1.044.040.000 đồng. Vợ chồng ông đã thanh toán tiền thành nhiều đợt, cụ thể :

Lần 1: Ngày 21-4-2012, ông đặt cọc 150.000.000 đồng cho ông Lê Văn T3 và bà Đồng Thị T4, người chứng kiến là anh Lê Minh C2 (con của ông T3). Các bên hẹn đầu tháng 5/2022 thanh toán số tiền còn lại sau khi đo đạc và ra ký bộ ở Ủy ban nhân dân xã L, nếu thay đổi không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền nhận.

Lần 2: Ngày 10-5-2012, ông D đã trả thêm số tiền là 450.000.000 đồng, người nhận là ông Lê Văn T3, người chứng kiến là anh Lê Minh T2 (con út của ông T3).

Lần 3: Ngày 15-5-2012, ông D đã trả 444.000.000 đồng, người nhận là ông Lê Văn T3, người chứng kiến là anh Lê Minh C2 (con của ông T3).

Các bên chỉ lập Hợp đồng mua bán bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, bên người bán gồm có ông T3 và bà T4 ký tên; người chứng kiến là anh Lê Minh C2 và anh Lê Minh T2 (con ruột của ông T3, bà T4) ký tên; bên người mua gồm có vợ chồng ông Võ Tấn D và Lê Mỹ L ký tên. Sau khi thanh toán xong, gia đình ông T3, bà T4 đã giao đất cho vợ chồng ông quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Do phần đất nhận chuyển nhượng chưa tách sổ đỏ nên ông T3, bà T4 không thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông. Khi ông D yêu cầu gia đình ông T3, bà T4 thực hiện thủ tục sang tên thì ông T3 chết (năm 2016). Gia đình ông T3, bà T4 chưa làm thủ tục thừa kế, sang tên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông cũng bận làm ăn nên không yêu cầu gia đình ông T3, bà T4 thực hiện sang tên theo quy định của pháp luật. Đến cuối năm 2023, vợ chồng ông yêu cầu gia đình ông T3, bà T4 thực hiện thủ tục sang tên thì được biết bà T4 đã chết. Phần đất này, ông đã nhận đất sử dụng từ sau khi ký hợp đồng với vợ chồng ông T3, bà T4 năm 2012 cho đến nay để chứa than bùn, không trồng trọt cây cối hay xây cất nhà cửa. Ông sử dụng đất này gia đình ông T3, bà T4 và các con của ông T3, bà T4 đều biết, không ai ngăn cản. Năm 2015 vợ chồng ông có yêu cầu đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với phần đất này, diện tích hiện trạng là 10.279,6 m^2, chỉnh lý từ thửa 287, TBĐ số 11, thửa đất mới là 289 (CT287); TBĐ số 11, toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông đã làm trụ xi măng rào kẽm B40, cổng rào đối với phần đất giáp với đất liền kề, giáp rạch không rào. Ông có liên hệ với anh Lê Minh T2 là con của ông T3, bà T4 thì anh T2 đồng ý việc sang tên cho vợ chồng ông, những người con khác của ông T3, bà T4 thì ông không liên lạc được.

Qua tìm hiểu ông được biết, ông T3 và bà T4 có 10 người con chung, gồm: Ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2. Nay ông D yêu cầu các con của ông T3, bà T4 là ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 thực hiện nghĩa vụ

của ông T3, bà T4 chết để lại là sang tên quyền sử dụng đất ông T3, bà T4 đã bán cho vợ chồng bà theo sơ đồ hiện trạng là 10.273,1 m^2, phần đia giáp rạch Bà Tài, thuộc thửa đất từ số 230 đến 326, 330 đến 333, 389, tờ bản đồ số 09 (BD299); tọa lạc: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận: Đông giáp đường nhựa vô bến phà Gò Chai cũ, Tây giáp đất 9 Thương và đất vợ chồng ông D, bà L; Nam giáp đất còn lại của ông T3; Bắc giáp rạch Bà T5; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01818QSDĐ/E10 ngày 07-11-1994 do ông Lê Văn T3 đứng tên.

** Nguyên đơn bà Lê Mỹ L trình bày:*

Bà L thống nhất như ông D trình bày ở trên và không bổ sung gì thêm. Bà yêu cầu các con của ông T3, bà T4 là ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 thực hiện nghĩa vụ của ông T3, bà T4 chết để lại là sang tên quyền sử dụng đất ông T3, bà T4 đã bán cho vợ chồng bà theo sơ đồ hiện trạng là 10.273,1 m^2, phần đia giáp rạch Bà T5 thuộc thửa đất từ số 230 đến 326, 330 đến 333, 389, tờ bản đồ số 09 (BD299); tọa lạc: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận: Đông giáp đường nhựa vô bến phà Gò Chai cũ, Tây giáp đất 9 Thương và đất vợ chồng ông D, bà L; Nam giáp đất còn lại của ông T3; Bắc giáp rạch Bà T5; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01818QSDĐ/E10 ngày 07-11-1994 do ông Lê Văn T3 đứng tên.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2025 bị đơn ông Lê Văn C1 trình bày:*

Ông Lê Văn T3 sinh năm 1939, chết năm 2016 và bà Đồng Thị T4 sinh năm 1944, chết năm 2023 là cha mẹ ruột của ông. Ông T3 và bà T4 có 10 người con chung gồm: ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2. Ngoài ra ông T3, bà T4 không có con riêng, con nuôi nào. Cha mẹ ông T3, bà T4 đã chết rất lâu không nhớ năm nào, chết trước ông T3, bà T4. Ông T3 và bà T4 chết không để lại di chúc. Khi cha mẹ còn sống ông có nghe việc cha mẹ ông bán đất cho ông D, bà L nhưng do ông sinh sống và buôn bán ở huyện B, ít khi về nhà nên không biết cụ thể việc mua bán diện tích bao nhiêu, giá mua bán như thế nào. Phần đất mua bán cha mẹ ông đã giao cho ông D, bà L quản lý và sử dụng từ khi mua bán cho đến nay. Nay ông D, bà L khởi kiện yêu

cầu các anh em ông C1 thực hiện nghĩa vụ của ông T3, bà T4 để lại, ông đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông D, bà L.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2025 bị đơn ông Lê Văn C trình bày:*

Ông Lê Văn T3 sinh năm 1939, chết năm 2016 và bà Đồng Thị T4 sinh năm 1944, chết năm 2023 là cha mẹ ruột của ông. Ông T3 và bà T4 có 10 người con chung gồm: ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2. Ngoài ra ông T3, bà T4 không có con riêng, con nuôi nào. Cha mẹ ông T3, bà T4 đã chết rất lâu không nhớ năm nào, chết trước ông T3, bà T4. Ông T3 và bà T4 chết không để lại di chúc. Khi cha mẹ còn sống ông có nghe việc cha mẹ ông bán đất cho ông D, bà L nhưng cụ thể việc mua bán như thế nào ông không biết. Ông được biết sau khi bán đất và nhận tiền cha mẹ ông đã giao đất cho ông D quản lý và sử dụng cho đến nay và giao bản chính giấy tờ đất cho ông D đi làm thủ tục sang tên GCN QSDĐ nhưng do ông D không đi làm thủ tục để kéo dài đến nay nên mới xảy ra tranh chấp. Việc mua bán giữa cha mẹ ông và ông D, bà L không liên quan đến anh em ông nên ông không có ý kiến, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2025 bị đơn chị Lê Kim N1 trình bày:*

Ông Lê Văn T3 sinh năm 1939, chết năm 2016 và bà Đồng Thị T4 sinh năm 1944, chết năm 2023 là cha mẹ ruột của chị. Ông T3 và bà T4 có 10 người con chung gồm: ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2. Khi cha mẹ chị còn sống có nhiều đất nhưng vị trí và diện tích cụ thể như thế nào thì chị không biết. Việc cha mẹ chị có chuyển nhượng đất cho ông D, bà L không chị không biết vì khi bán đất cha mẹ không thông báo cho các con biết. Nay ông D, bà L khởi kiện tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ người chết để lại chị không biết chữ ký của cha mẹ chị trong hợp đồng mua bán đất có đúng là chữ ký của cha mẹ chị không, trường hợp cần thiết Tòa án có thể trưng cầu giám định chữ lý và chữ viết của cha mẹ chị. Nếu đúng chữ ký của cha mẹ thì anh em chị sẽ có ý kiến sau.

** Bị đơn ông Lê Văn P, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 trình bày:* Các bị đơn ông Lê Văn

P, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L đối với ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện án phí, chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L yêu cầu ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 là hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất ông T3, bà T4 đã bán cho vợ chồng ông D theo sơ đồ hiện trạng là 10.273,1 m^2, phần đìa giáp rạch Bà T5 từ thửa đất số 230 đến 326, 330 đến 333, 389, tờ bản đồ số 09 (BD299); tọa lạc: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại". Bị đơn cư trú tại xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Nguyên đơn ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L vắng mặt có đơn yêu cầu vắng mặt; bị đơn ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1 vắng mặt có đơn yêu cầu vắng mặt; bị đơn ông Lê Văn P, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 đã được Toà án tống đạt

văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 21-4-2012, vợ chồng ông D, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3 và bà Đồng Thị T4 phần đất diện tích khoảng 01ha toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa vô bến phà Gò Chai cũ, Tây giáp đất ông 9 Thương và đất vợ chồng ông; Nam giáp đất còn lại của ông T3; Bắc giáp rạch Bà T5; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01818QSDĐ/E10 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-11-1994 cho ông Lê Văn T3 đứng tên. Giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng/1.000m^2, gồm 02 thửa liền kề là 8.832m^2 x 110.000.000 đồng = 971.520.000 đồng và 432 m^2 x 110.000.000 đồng = 47.520.000 đồng, ngoài ra còn thương lượng phần đất đìa rạch Bà T5 25.000.000 đồng; tổng cộng giá trị chuyển nhượng là 1.044.040.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng hình thức: "Hợp đồng mua bán đất ngày 21/4/2012 bản in đánh máy, phần nội dung viết tay có chữ ký của bên bán là ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 và bên mua là ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L. Theo hợp đồng mua bán đất giữa ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L với ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 thể hiện ông D, bà L đã giao đủ số tiền thoả thuận mua bán đất là 1.044.040.000 đồng cho ông T3, bà T4 vào các ngày 21/4/2012, ngày 10/5/2012 và ngày 15/5/2012, việc giao nhận tiền giữa ông D, bà L với ông T3, bà T4 có ông Lê Minh C2, anh Lê Minh T2 là con ông T3, bà T4 chứng kiến. Về hình thức hợp đồng của Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 21/4/2012 giữa ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 với ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L là hợp đồng viết tay không công chứng, chứng thực là vi phạm quy dịnh tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005.

[3] Trong quá trình làm việc, nguyên đơn trình bày vào năm 2012, giữa ông D, bà L với ông T3, bà T4 có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, ông D, bà L đã giao đủ số tiền 1.044.040.000 đồng cho ông T3, bà T4, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Hợp đồng mua bán đất giữa hai bên. Theo ông D thời điểm năm 2012 do giấy đất của ông T3 chưa tách nên ông T3, bà T4 không thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, khi ông D yêu cầu gia đình ông T3, bà T4 thực hiện thủ tục sang tên thì ông T3 chết (năm 2016), năm 2023 bà T4 chết nhưng các con của ông T3, bà T4 cũng chưa làm thủ tục thừa kế để sang tên đất

cho ông D, bà L. Theo GCN QSDĐ số 01818QSDĐ/E10 ngày 07/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T3 đứng tên chủ sử dụng phần đất diện tích 37.502m^2, gồm 34 thửa, tờ bản đồ số 09, 10 (BĐ 299); tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, trong đó có các thửa hiện tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 230 đến 326, 330 đến 333, 389, tờ bản đồ số 09 (BĐ 299). Ông Lê Minh C2, Lê Văn C là con của ông T3, bà T4 xác định có biết việc ông T3, bà T4 bán đất cho ông D, bà L còn những người con khác của ông T3, bà T4 khai không biết hoặc từ chối làm việc với Toà án. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng mua bán đất ngày 21/4/2012 và lời khai của người thừa kế của ông T3, bà T4 nên có căn cứ khẳng định, vào năm 2012, có việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông T3, bà T4 với ông D, bà L. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng QSDĐ thì ông T3, bà T4 có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ do có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp cũng như không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án. Sau khi mua đất của ông T3, bà T4 thì ông D, bà L san lấp, cải tạo đất sử dụng cho đến nay nhưng gia đình ông T3, bà T4 và các con ông T3, bà T4 không phản đối, tranh chấp. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng các bên đã giao nhận tiền, đất xong là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 21/4/2012 giữa ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 với ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L là hợp pháp, có hiệu lực. Đồng thời, theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được lựa chọn từ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 19/3/2019 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Do ông T3, bà T4 đã chết nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông D, bà L, các con ông T3, bà T4 gồm ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 là hàng thừa kế thứ nhất của ông T3, bà T4 nên phải

có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, bà L thay cho ông T3, bà T4 đối với phần đất diện tích 10.273,1m^2 toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa vô bến phà Gò Chai cũ, Tây giáp đất ông 9 Thương và đất vợ chồng ông D; Nam giáp đất còn lại của ông T3; Bắc giáp rạch Bà T5; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01818QSDĐ/E10 ngày 07-11-1994 do ông Lê Văn T3 đứng tên phù hợp với quy định tại điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L với bị đơn ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2 về "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 615, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 92, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L về "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại" đối với ông Lê Văn C, ông Lê Văn P, ông Lê Văn C1, chị Lê Kim N, anh Lê Minh H, chị Lê Kim T, chị Lê Kim N1, anh Lê Minh C2, chị Lê Kim T1, anh Lê Minh T2.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 21/4/2012" đối với phần đất có diện tích 10.273,1 m2, theo tờ bản

đồ số 09 (BD299); tọa lạc: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị T4 với ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L **được tiếp tục lưu thông**. Ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L được sử dụng phần đất diện tích 10.273,1 m2, phần đia giáp rạch Bà T5 từ thửa đất số 230 đến 326, 330 đến 333, 389, tờ bản đồ số 09 (BĐ 299); tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 4313/SĐHT ngày 13/5/2025 của VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C3, tứ cận:

Đông giáp đường nhựa;

Tây giáp đất ông T6, ông D;

Nam giáp đất còn lại của ông T3;

Bắc giáp rạch bà T5.

(có sơ đồ kèm theo).

Ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm thay các bị đơn.

Về chi phí tố tụng: Ông Võ Tấn D, bà Lê Mỹ L tự nguyện chịu 4.860.000 đồng (bốn triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông D, bà L đã nộp và chi xong.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sựngười được thi hành án, 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, điều 7 và điều 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:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

- Lưu hồ sơ, tập án.

Lâm Thị Nguyện