

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HT
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST
Ngày: 31-5-2024
V/v “Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và 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 HT, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Nương**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Bùi Dân An**.
- Bà **Đỗ Thị Mỹ Hạnh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thái Thị Thuý Vân** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Lâm Thuý Vi** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh Tr**, sinh năm 1968. (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 29, khu phố LTr, phường LTTr, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn:

- Anh **Lê Huỳnh T**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 071, đường Paster, khu phố 3, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay anh T đang bị chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân, thuộc phân trại 2, đội 7, tỉnh Bình Phước về tội “Trộm cắp tài sản”.

- Anh **Lê Huỳnh N**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 071, đường Paster, khu phố 3, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Anh **Lê HN**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 071, đường Paster, khu phố 3, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr trình bày ngày 19/4/2024:**

Vào đầu năm 2015, ông nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông Lê Văn T1 (sinh năm 1948, chết ngày 21/11/2015), với giá 250.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền, nhận đất và giữ Giấy CNQSD đất bản chính. Ngay sau khi nhận đất, ông đã làm hàng rào xung quanh đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông Lê Văn T1 chết ngày 21/11/2015 và vợ ông T1 là bà Huỳnh Thị Q (sinh năm 1951, chết ngày 21/01/2015), ông bà có 03 người con là Lê Huỳnh T, Lê HN, Lê Huỳnh N. Ngày 14/12/2021, Lê Huỳnh T lập Văn bản từ chối nhận di sản là thửa đất 791 (cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (cũ 09), diện tích 3054 m², được Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách chứng nhận số 6592, quyển số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông cam kết là phần diện tích đất nêu trên chưa có ai ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông hoặc cho người khác. Nếu có ai tranh chấp khởi kiện đối với phần đất này thì ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trước đây, do chỗ anh em thân thiết nên khi ông sang nhượng phần đất này của vợ chồng ông T1 thì không có làm giấy tờ gì cả, không làm giấy nhận tiền và cũng không làm giấy tờ mua bán đất. Nhưng do ông đã trả đủ tiền cho ông T1 nên ông T1 có giao đất cho ông sử dụng và giao giấy CNQSD đất bản chính cho ông giữ, hiện nay ông đang để ở nhà. Tuy nhiên quá trình chuyển nhượng đất không hoàn thành là vì sau khi ông T1 chuyển nhượng phần đất này cho ông vào đầu năm 2015 xong chưa kịp làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp thì ngày 21/11/2015 thì ông chết, ngày ngày 21/01/2015 bà Q vợ ông T1 chết.

Nay ra toà ông yêu cầu các con của ông T1, bà Q là anh Lê Huỳnh T, chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1, bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, công nhận cho tôi được sử dụng phần đất lúa diện tích 3054 m², thuộc thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), đất tọa lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Đất có tứ cận:

Hướng bắc giáp: Đường nhựa hiện trạng;

Hướng Đông giáp thửa đất: 567;

Hướng Tây giáp: Đường đất;

Hướng Nam giáp thửa: 333;

*** Bị đơn anh Lê Huỳnh N trình bày biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2024:**

Cha anh là Lê Văn T1 (sinh năm 1948, chết ngày 21/11/2015), mẹ là Huỳnh Thị Q (sinh năm 1951, chết ngày 21/01/2015). Cha, mẹ anh có 03 người

con là Lê Huỳnh T, sinh năm 1982; Lê HN, sinh năm 1984; Lê Huỳnh N, sinh năm 1987. Ngoài ra cha mẹ anh không có con nuôi hay con riêng gì khác. Hiện nay Lê Huỳnh T đang chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân, anh T có Văn bản từ chối nhận di sản ngày 14/12/2021 được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách chứng nhận, số công chứng 6592, quyển số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Khi còn sống cha, mẹ anh có tạo lập được 01 phần đất lúa có diện tích 4755 m², thuộc thửa số 1410, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, Do Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/1999, do cha anh là ông Lê Văn T1 đứng tên QSDĐ. Phần đất trên được đo đạc lại thuộc thửa số 791, tờ bản đồ số 47, có diện tích 3054m²” theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 07/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh HT. Khi mua bán hai bên không làm giấy tờ gì cả, nhưng anh biết ba anh có nhận của ông Tr số tiền 250.000.000 đồng nên mới giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Tr sử dụng. Phần đất này hiện trạng nó là ao cá chứ không phải là đất bằng.

Năm 2015, khi cha, mẹ còn sống, thì cha anh có chuyển nhượng phần đất trên cho ông Tr, ông Tr đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Nhưng ba anh bán số tiền bao nhiêu thì anh em của anh không biết, ông Tr nhận Giấy CNQSDĐ đất bản chính. Tuy nhiên quá trình chuyển nhượng đất cho ông Tr không hoàn thành vì sau đó ngày 21/11/2015 cha anh chết đột ngột.

Nay cha mẹ anh đã chết, ông Nguyễn Minh Tr khởi kiện yêu cầu anh em anh là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1, bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, công nhận cho ông Tr được sử dụng phần đất lúa diện tích 3054 m², thuộc thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), đất toạ lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thì anh đồng ý.

*** Bị đơn chị Lê HN trình bày biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2024:**

Chị thống nhất theo lời trình bày của anh N không bổ sung gì thêm. Nay theo yêu cầu của ông Tr, chị đồng ý giao ông Tr được quyền sử dụng đất và đề nghị Toà án công nhận cho ông Tr được sử dụng phần đất lúa diện tích 3054 m², thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), toạ lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

*** Bị đơn anh Lê Huỳnh T trình bày biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2024:**

Anh thống nhất theo lời trình bày của chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N, không bổ sung gì thêm. Hiện nay anh đang chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân, tỉnh Bình Phước. Ngày 14/12/2021 anh được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách chứng nhận, số công chứng 6592, quyển số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD anh có làm Văn bản từ chối nhận di sản. Nay anh vẫn giữ nguyên văn bản từ chối nhận tài sản này. Anh đồng ý giao ông Tr được quyền sử dụng đất và đề nghị Toà án công nhận cho ông Tr được sử dụng phần đất lúa diện tích

3054 m², thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), toạ lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 500; Điều 502 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr đối với bị đơn anh Lê Huỳnh T; chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Minh Tr và ông Lê Văn T1 năm 2015 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Minh Tr được quyền quản lý sử dụng một phần đất thuộc thửa đất 791 (cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (cũ 09), diện tích 3054 m² (hiện trang là ao). Đất toạ lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 04630, do UBND huyện HT (nay là thị xã HT) cấp ngày 28/01/1999 cho ông Lê Văn T1 đứng tên. Ghi nhận những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của T1, bà Q đã chết là: Anh Lê Huỳnh T, anh Lê Huỳnh N và chị Lê HN đồng ý công nhận QSDĐ cho ông Tr. tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227; Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 T hành xét xử vắng mặt ông Tr, anh T, anh N và chị Như.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr, thấy rằng: Trước đây vào khoảng đầu năm 2015, ông Tr có nhận chuyển nhượng phần đất lúa diện tích 3054 m² của ông Lê Văn T1 (sinh năm 1948, chết ngày 21/11/2015), với giá 250.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền, nhận đất và giữ Giấy CNQSD đất bản chính. Ngay sau khi nhận đất, ông đã làm hàng rào xung quanh đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Tuy nhiên do chỗ bạn bè thân thiết nên không có làm giấy tờ gì cả. Ngày 21/11/2015 ông T1 chết đột ngột nên hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nay ra toà ông yêu cầu các con của ông T1, bà Q là anh Lê Huỳnh T, chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1, bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, công nhận cho ông được sử dụng phần đất lúa diện

tích 3054 m², thuộc thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), đất tọa lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét lời trình bày của bị đơn Anh Lê Huỳnh T, anh Lê Huỳnh N và chị Lê HN: Anh chị thống nhất theo lời trình bày của ông Tr. Anh chị thừa nhận trước đây khi cha anh là ông Lê Văn T1 còn sống có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Tr 01 phần đất lúa diện tích 3054 m², thuộc thửa đất số 791 (số cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (số cũ 09), đất tọa lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Khi mua bán hai bên không làm giấy tờ gì cả, nhưng anh biết ba anh có nhận của ông Tr số tiền 250.000.000 đồng nên mới giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Tr sử dụng. Phần đất này hiện trạng nó là ao cá, sau đó cha mẹ anh đều chết đột ngột vào năm 2015, chưa kịp sang tên đất cho ông Tr.

Nay cha mẹ anh đã chết, ông Nguyễn Minh Tr khởi kiện yêu cầu anh em anh là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1, bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, công nhận cho ông Tr được sử dụng phần đất lúa diện tích 3054 m². Do các bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ghi nhận.

[4]. Từ phân tích trên Hội đồng xét xử, xét thấy: Có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tr đối với bị đơn anh Lê Huỳnh T; chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Minh Tr và ông Lê Văn T1 năm 2015 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Minh Tr được quyền quản lý sử dụng một phần đất thuộc thửa đất 791 (cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (cũ 09), diện tích 3054 m² (hiện trạng là ao). Đất tọa lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 04630, do UBND huyện HT (nay là thị xã HT) cấp ngày 28/01/1999 cho ông Lê Văn T1 đứng tên.

Đất có tứ cận: Hướng đông giáp thửa 567 (đất bà Trần Đỗ Thuý Linh).

Hướng tây giáp hẻm đường đất.

Hướng Nam giáp đất thửa 333 (đất ông Nguyễn Minh Châu)

Hướng bắc giáp đường nhựa.

Ghi nhận những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của T1, bà Q đã chết là: Anh Lê Huỳnh T, anh Lê Huỳnh N và chị Lê HN đồng ý công nhận QSDĐ cho ông Tr.

Ghi nhận bà Hà Thị N Nga xác định đây là tài sản riêng của ông Tr, không liên quan đến bà. Bà đồng ý để ông Tr đứng tên một mình trong giấy chứng nhận QSDĐ.

[5]. Về án phí: Theo quy định tại các Điều 26, 27 của 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 thì:

Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr tự nguyện chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6]. Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 500; Điều 502 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 của 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tr đối với bị đơn anh Lê Huỳnh T; chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Minh Tr và ông Lê Văn T1 năm 2015 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Minh Tr được quyền quản lý sử dụng một phần đất thuộc thửa đất 791 (cũ là 1410), tờ bản đồ số 47 (cũ 09), diện tích 3054 m² (hiện trạng là ao). Đất tọa lạc tại: khu phố Hiệp Trường, phường Hiệp T1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 04630, do UBND huyện HT (nay là thị xã HT) cấp ngày 28/01/1999 cho ông Lê Văn T1 đứng tên.

Đất có tứ cận: Hướng đông giáp thửa 567 (đất bà Trần Đỗ Thuý Linh).

Hướng tây giáp hẻm đường đất.

Hướng Nam giáp đất thửa 333, (đất ông Nguyễn Minh Châu)

Hướng bắc giáp đường nhựa.

Ông Nguyễn Minh Tr có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp với quyết định này. (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ghi nhận những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của T1, bà Q đã chết là: Anh Lê Huỳnh T, anh Lê Huỳnh N và chị Lê HN đồng ý công nhận QSDĐ cho ông Tr.

2. Về án phí: Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tr đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011012 ngày 03 tháng 4 năm 2024. Ông Tr đã nộp đủ tiền án phí.

Bị đơn anh Lê Huỳnh T; chị Lê HN và anh Lê Huỳnh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Phạm Thị Kim Nương