TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2022/DS - ST
Ngày: 10-5-2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đắc Nghĩa;

Bà Thị Amia.

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Quốc Việt là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2022/QĐXX-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Tấn Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ Z, ấp L, xã V, huyện C, tỉnh N. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Bị đơn:

- Bà Đào Thị Thu Tr, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ X, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh N. (vắng mặt)

- Chị Trần Thị Kim Th, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ X, ấp P, xã S, huyện D. tỉnh N. (vắng mặt)

- Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1999. Địa chỉ: Tổ X, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh N. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Tấn Q trình bày:

Tháng 02/2019, ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43a. Đất đã có giấy chứng nhận số CH46163 ngày 31/8/2012, do UBND huyện Tân Châu cấp, ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr đứng tên.

Cùng ngày ông đưa cho ông Nh, bà Tr số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng để đặt cọc.

Đến tháng 4/2019, ông đưa tiếp cho ông Nh, bà Tr số tiền 270.000.000 đồng.

Sau đó, ông Nh, bà Tr nhiều lần nhận tiền của ông, đến ngày 28/3/2020 thì ông đã thanh toán xong cho ông Nh, bà Tr đủ số tiền 428.000.000 đồng. Những lần ông Nh, bà Tr nhận tiền thì ông đều yêu cầu họ ký nhận. Sau khi thanh toán xong cho ông Nh, bà Tr thì ông viết lại toàn bộ nội dung từng lần thanh toán tiền cho họ, yêu cầu ông Nh ký tên xác nhận.

Từ tháng 02/2019, ông Nh, bà Tr đã giao phần đất trên cho ông Q quản lý, sử dụng. Đến khoảng tháng 5-tháng 6 năm 2019 thì bà Tr bỏ đi. Đến năm 2021 thì ông Nh chết.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Tr cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nh là chị Trần Thị Kim Th và anh Trần Văn Đ thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 9.431m^2 mà ông Nh, bà Tr đã chuyển nhượng cho ông. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này do ông đang giữ.

Bị đơn bà Đào Thị Thu Tr vắng mặt trong quá trình tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập bà Đào Thị Thu Tr đến Tòa án để làm việc, nhưng bà Tr đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Bị đơn anh Trần Văn Đ trình bày:

Anh là con chung của ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr. Ông Nh đã chết vào ngày 30/4/2021; bà Tr hiện đã bỏ đi nơi khác sinh sống, nhưng đi đâu thì anh không biết.

Khoảng 2018 -2019, anh có nghe cha mẹ nói là bán đất cho ông Q phần đất diện tích 9.431m^2, đất này khi đó cha mẹ anh đang trồng mì. Giá chuyển nhượng là 428.000.000 đồng. Còn cụ thể việc làm thủ tục sang tên như thế nào anh không biết.

Đến thời điểm hiện tại, ông Q đã thanh toán xong cho cha mẹ anh số tiền 428.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thì ông Q cũng đã quản lý, sử dụng phần đất trên để trồng mì trên đất.

Nay ông Q khởi kiện bà Tr, chị Thoa và anh, yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 9.431m^2 thì anh đồng ý do cha mẹ anh có chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Q.

Bị đơn chị Trần Thị Kim Th trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2022: Ông Trần Văn Nh là cha ruột của chị, bà Đào Thị Thu Tr là vợ sau của ông Nh. Chị không có họ hàng gì với ông Q và cũng không biết ông Q là ai. Từ trước đến nay, theo chị biết cha mẹ chị có chuyển nhượng cho ông Q phần đất khoảng 3.000m^2, giáp ranh với phần đất 9.431m^2.

Đối với phần đất diện tích 9.431m^2 mà ông Q khởi kiện thì chị không nghe cha mẹ chị nói bán cho ông Q, cho đến khi ông Q khởi kiện thì chị mới biết. Chị không biết ông Nh, bà Tr bán khi nào, giá bao nhiêu, giao nhận tiền, đất như thế nào.

Nay ông Q khởi kiện bà Tr, chị và anh Đạt, yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 9.431m^2 chị sẽ kiểm tra lại việc ông Nh, bà Tr có bán đất cho ông Q phần đất nói trên hay không. Nếu ông Nh, bà Tr có chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Q thì chị đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q. Nếu thực tế ông Nh không bán đất cho ông Q thì chị không đồng ý.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập cho chị Thoa, nhưng chị Thoa vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Đất tranh chấp qua đo đạc, định giá xác định được như sau:

Diện tích thực tế 9.475,4 m^2, thuộc thửa số 103, 104 tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH46163 ngày 31-8-2012, ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị Thu Tr đứng tên, tương ứng thửa 34, tờ bản đồ 43a (thửa cũ). Giá trị 663.278.000 đồng (700.000.000 đồng/ha); tài sản trên đất không có.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Ngày 03/6/2021, Tòa án ra thông báo thụ lý vụ án, ngày 03/10/2021, Tòa án ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử, đến ngày 30/3/2022, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về việc giải quyết vụ án:* căn cứ Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí của Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q, buộc bà Đào Thị Thu Tr, anh Trần Văn Đ và chị Trần Thị Kim Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, đã ký kết ngày 08/4/2019, diện tích diện tích

9.431m^2, thuộc thửa 34, tờ bản đồ 43a (diện tích thực tế 9.475,4m^2), tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Án phí và chi phí đo đạc: đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Q cho rằng ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị Thu Tr phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.431m^2, tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vào năm 2019. Do ông Trần Văn Nh đã chết nên ông Q yêu cầu các con của ông Nh và bà Tr tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" được quy định tại Điều 500 và khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Nguyên đơn là ông Hồ Tấn Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn là bà Đào Thị Thu Tr, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q, bà Tr, chị Thoa, anh Đạt.

[2.] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Q khởi kiện bà Đào Thị Thu Tr, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43a. Đất đã có giấy chứng nhận số CH46163 ngày 31/8/2012, do UBND huyện Tân Châu cấp, ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr đứng tên.

Tài liệu chứng cứ ông Q cung cấp là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không ghi ngày tháng năm, "Hợp đồng mua bán đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 28/02/2019, "Giấy ứng tiền đất". Chứng cứ này đã được Tòa án công khai và thông báo cho bà Tr, chị Thoa, anh Đạt được biết, nhưng bà Tr, chị Thoa, anh Đạt không có ý kiến nên căn cứ Điều 91 và Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là chứng cứ hợp pháp dùng để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Ông Q cho rằng năm 2019, ông Nh, bà Tr có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43a. Đất đã có giấy chứng nhận số CH46163 ngày 31/8/2012, do UBND huyện Tân Châu cấp, ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr đứng tên.

Ông Q cung cấp "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không ghi ngày tháng năm. Tuy nhiên, sau khi thanh toán xong cho ông Nh, bà Tr thì ông Q viết lại toàn bộ nội dung từng lần đưa tiền và cho ông Nh ký tên xác nhận vào "Hợp đồng mua bán đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 28/02/2019. Do đó, có

căn cứ xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào ngày 28/02/2019.

[2.2.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Nh, bà Tr chưa đảm bảo về mặt hình thức do không được *công chứng hoặc chứng thực*, vi phạm Điều 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, hợp đồng giữa các bên là có thật. Ông Q đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nh, bà Tr thì ông Q cũng đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 2019 đến nay. Biên bản xác minh người thuê đất của ông Q để trồng mì phù hợp lời khai của ông Q, anh Đạt về việc quản lý, sử dụng đất của ông Q. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tấn Q với ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị Thu Tr.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, phần đất diện tích 9.431m^2 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Tân Châu. Đến ngày 08/4/2019, sau khi ông Q thanh toán tiếp số tiền 270.000.000 đồng, ông Nh, bà Tr đã dùng tiền nhận chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng. Sau khi Ngân hàng giải chấp, ông Nh, bà Tr cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q giữ.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà Tr khi xác lập các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; các bên giao kết tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng các bên giao kết có đủ điều kiện có hiệu lực.

Ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr chung sống như vợ chồng (không đăng ký kết hôn) đã được Tòa án giải quyết hôn nhân theo bản án số 42/2016/HNGĐ – PT, ngày 21/11/2016. Ngày 28/02/2019, ông Nh, bà Tr chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Q. Ngày 30/4/2021, ông Nh chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Nh gồm có chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ. Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu bà Tr và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nh là chị Thoa, anh Đạt tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở chấp nhận. Anh Đạt cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

[3] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá. Ghi nhận ông Q tự nguyện chịu thay bị đơn toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 16.200.000 (Mười sáu triệu hai trăm nghìn) đồng; trong đó, chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, chi phí đo đạc là 13.200.000 (Mười ba triệu hai trăm nghìn) đồng

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông Q không phải chịu án phí. Bị đơn là bà Tr, chị Thoa, anh Đạt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 117, 129, 500, 501, 502, 615 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đối với bà Đào Thị Thu Tr, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tấn Q với ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị Thu Tr đối với phần đất diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 103, 104 tờ bản đồ số 18 (tương ứng thửa 34, tờ bản đồ 43a thửa cũ) (diện tích thực tế 9.475,4m^2), tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 ngày 31/8/2012, do UBND huyện Tân Châu cấp, ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị Thu Tr đứng tên. Tứ cận:

Đông giáp thửa số 6, thửa 105, thửa 106; dài 29,41m + 1,31m + 30,74m;

Tây giáp thửa số 5; dài 28,15m + 2,07m + 24,91m;

Nam giáp đường mương; dài 78,81m + 26,48m + 27,42m +31,67m;

Bắc giáp thửa số 102; dài 162,85m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Ông Hồ Tấn Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 103, 104 tờ bản đồ số 18 (tương ứng thửa 34, tờ bản đồ 43a thửa cũ) (diện tích thực tế 9.475,4m^2), tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Ghi nhận bà Đào Thị Thu Tr và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Nh gồm chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ đã giao phần đất diện tích 9.431m^2, thuộc thửa số 103, 104 tờ bản đồ số 18 (tương ứng thửa 34, tờ bản đồ 43a thửa cũ) (diện tích thực tế 9.475,4m^2), tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho ông Hồ Tấn Q quản lý, sử dụng.

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

Ghi nhận ông Hồ Tấn Q tự nguyện chịu thay bị đơn số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng; chi phí đo đạc là 13.200.000 (Mười ba triệu hai trăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông Q đã nộp xong.

3. Về án phí:

Bà Đào Thị Thu Tr, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn Đ phải chịu chung số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Hồ Tấn Q không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002081 ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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.

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Tây Ninh;
-VKSND huyện Tân Châu;
- THA Dân sự huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm My