

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: 102/2025/DS-ST
Ngày: 29-5-2025
V/v “Tranh chấp về 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 Trần Thị Ngọc Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Vân;

Bà Nguyễn Xuân Thuỷ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà – 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 29 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 633/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Hồng A, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Bà Phạm Mỹ V, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Phước L, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2023) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Dương Huy L1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2.2. Chị Dương Thị Cẩm T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2.3. Chị Dương Thị Mộng H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2.4. Anh Dương Thế V1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2.5. Anh Dương Khánh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2023 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Phan Hồng Á, bà Phạm Mỹ V và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Lê Phước L trình bày:

Năm 1998 vợ chồng ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dương Văn H1 (1946-2018) và bà Phạm Thị L2 (1949-2009) phần đất hiện ông Á và bà V đang quản lý, sử dụng diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (bản đồ lược 2010) (cũ 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299)) với giá 15.000.000 đồng. Ông Á, bà V đã giao đủ số tiền trên cho ông H1, bà L2 và ông H1, bà L2 cũng đã giao giấy chứng nhận QSDĐ (viết tắt: QSDĐ) số 01126 QSDĐ/E3 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/5/1994 cho bà L2 đứng tên cho ông Á, bà V giữ cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản mà chỉ thoả thuận miệng là chuyển nhượng cho nhau phần đất diện tích 5.890 m² thuộc các thửa 1139, 1138, 1124, 1122, 1121, tờ bản đồ 05, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh). Tuy nhiên, sau khi nhận đất sử dụng gia đình ông Á, bà V không đi làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Đến năm 2018 ông Á và bà V đi tìm vợ chồng ông H1 và bà L2 làm thủ tục chuyển nhượng để được đứng tên QSDĐ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng thì bà L2 đã chết. Ngày 07/6/2018, ông H1 cùng các con là anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Mộng H và anh Dương Khánh T1 lập giấy tay bán đất ký, lãn tay xác nhận lại nội dung vào năm 1998 vợ chồng ông H1, bà L2 cùng các con có chuyển nhượng cho ông Á, bà V diện tích 5.890 m² thuộc các thửa 1139, 1138, 1124, 1122, 1121, tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà L2.

Tuy diện tích nhận chuyển nhượng trên thực tế ông Á và bà V đang sử dụng không đúng với diện tích đất và không trùng hết với các thửa đất đã cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ số 001126 đã cấp cho bà L2 năm 1994. Nhưng ông Á và bà V xác định phần đất đo đạc thực tế 4.084,6 m² thuộc thửa 1138, 1139, 1141 tờ bản đồ 05 (BĐ 299), mới thuộc thửa 179, 195, 196 tờ bản đồ 31 (bản đồ lược 2010). Trong đó thửa 1141, tờ bản đồ 05 (mới 196, tờ bản đồ 2010) không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà L2, là toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông H1, bà L2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Á, bà V.

Nay ông Á và bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 1998 giữa ông Á và bà V với ông H1 và bà L2.

Và yêu cầu bị đơn các con của ông H1, bà L2 là anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1 và anh Dương Khánh T1 thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (bản đồ lược 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông Á và bà V đứng tên.

Bị đơn – anh Dương Khánh T1 trình bày:

Anh là con ruột của bà Phạm Thị L2 (1949 – 20090 và ông Dương Văn H1 (1946 – 2018), cha mẹ có tất cả 05 người con gồm: Dương Huy L1, sinh năm 1970; Dương Thị Cẩm T, sinh năm 1974; Dương Thị Mộng H, sinh năm 1976; Dương Thế V1, sinh năm 1979 và anh là Dương Khánh T1, sinh năm 1982, cùng trú tại: Số E, Đường số C T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông bà nội, ngoại đều chết trước cha mẹ anh.

Năm 1998, cha mẹ anh có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V phần đất diện tích 5.890 m² thuộc các thửa 1121, 1122, 1124, 1138, 1139, tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01126 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/1994 cho bà L2 đứng tên. Anh xác định giấy bán đất viết tay lập ngày 07/6/2018 do nguyên đơn cung cấp cha cùng các anh chị em của anh ký tên.

Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (bản đồ lược 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì anh đồng ý.

Bị đơn – anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh L1, chị T, chị H, anh V1 không đến, không có lý do và cũng không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông Á và bà V nên không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng Á, bà Phạm Mỹ V đối với anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1, anh Dương Khánh T1 về “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” đối với phần đất diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (BĐ 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299). Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối tượng tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[3] Ông Phan Hồng Â và bà Phạm Mỹ V vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của ông Â và bà V là anh Lê Phước L có mặt. Anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1, anh Dương Khánh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Â, bà V, anh L1, chị T, chị H, anh V1 và anh T1.

*** Về nội dung:**

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng Â và bà Phạm Mỹ V, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 1998 giữa ông Â và bà V với ông Dương Văn H1 và bà Phạm Thị L2. Và yêu cầu bị đơn là anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1 và anh Dương Khánh T1, là các con của ông H1 và bà L2 thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (BĐ 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ 01126 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/1994 cho bà Phạm Thị L2 đứng tên, trong đó: thửa 1141 không thuộc giấy chứng nhận QSDĐ của bà L2 cho ông Â và bà V đứng tên.

[2] Thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Â và bà V là anh Lê Phước L trình bày: Trong diện tích đất ông Â và bà V nhận chuyển nhượng có thửa 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), diện tích 1.452,3 m², tương ứng thửa 196, tờ bản đồ 31 (BĐ 2010) không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 01126 do bà Phạm Thị L2 đứng tên, nhưng ông Â và bà V xác định diện tích đất này là diện tích đất ông Â và bà V nhận chuyển nhượng chung trong diện tích hiện trạng 4.084,6 m² mà ông Â và bà V đang sử

dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà L2 cho đến nay.

[3] Tại biên bản xác minh (bút lục 78), công chức địa chính xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cung cấp: *“Qua kiểm tra sổ mục kê năm 2010 lưu tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thể hiện: Thửa 196, tờ bản đồ 31, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh chưa ai kê khai, đăng ký. Thửa đất trên không thuộc quy hoạch của địa phương vì mục đích quốc phòng, an ninh và không thuộc dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại địa phương.”*

[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2025 (bút lục 74) anh Dương Khánh T1 trình bày: *“Vào năm 1998, cha mẹ anh có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V phần đất diện tích 5.890 m² tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc các thửa 1121, 1122, 1124, 1138, 1139, tờ bản đồ 05 giấy chứng nhận QSDĐ số 01126 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/1994 cho bà Phạm Thị L2 đứng tên. Giấy bán đất viết tay lập ngày 07/6/2018 do nguyên đơn cung cấp là do cha cùng các anh chị em ký tên. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 4.084,6 m² thuộc thửa 1141, 1138, 1139, tờ bản đồ 05 (BĐ 299) (thửa mới 195, 196, 179, tờ bản đồ 31 (BĐ lược 2010) tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì anh đồng ý.”*

[5] Đối với anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cùng các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp cho anh L1, chị T, chị H và anh V1, nhưng các anh, chị không đến Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Á và bà V.

[6] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 1998 giữa ông Á và bà V với ông Dương Văn H1 và bà Phạm Thị L2 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (BĐ 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền 5.742.000 đồng. Tại phiên tòa, anh L là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày ông Á và bà V tự nguyện nộp. Ghi nhận ông Á và bà V đã nộp xong.

[8] Về đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa, xét thấy: Đây là đề nghị có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ

V được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, tại phiên toà anh L trình bày, ông Á và bà V tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm thay các bị đơn, nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 689, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 26 Nghị Quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V đối với anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1 và anh Dương Khánh T1 về việc “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998 giữa ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V với ông Dương Văn H1 và bà Phạm Thị L2.

- Ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V được quyền sử dụng: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 4.084,6 m² thuộc thửa 179, 195, 196, tờ bản đồ 31 (BĐ 2010) tương ứng thửa 1138, 1139, 1141, tờ bản đồ 05 (BĐ 299), tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

- H: Giáp thửa 607 dài 38,17 m;
- Hướng Tây: Giáp thửa 520 dài 45,03 m;
- Hướng Nam: Giáp thửa 197 dài 96,75 m;
- H: Giáp đường nhựa dài 96,90 m.

(Kèm Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C).

- Ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất nêu trên. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ghi nhận ông Phan Hồng Á và bà Phạm Mỹ V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản số tiền 5.742.000 đồng (năm triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn) đồng. Ông Á và bà V đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Ông Phan Hồng Ân và bà Phạm Mỹ V tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Dương Huy L1, chị Dương Thị Cẩm T, chị Dương Thị Mộng H, anh Dương Thế V1 và anh Dương Khánh T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có 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, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
- P.KTNV – TAND tỉnh Tây Ninh;
THAM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nơi nhận:

Trần Thị Ngọc Phượng