

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 28-01-2021

V/v “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tới;

2. Ông Trần Tấn Phát.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 361/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Trọng B, sinh năm 1974;

1.2. Chị Huỳnh Thị Kim T, sinh năm: 1971 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp X, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Tống Văn C, sinh năm: 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Tống Thị Đ, sinh năm: 1969; Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.2. Chị Tổng Thị Bé E, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Tổ 6, ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.3. Chị Tổng Thị Bé C, sinh năm: 1980; Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 8 năm 2020; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Huỳnh Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng B thống nhất trình bày:

Vào năm 2000, anh Nguyễn Trọng B và chị Huỳnh Thị Kim T có nhận chuyển nhượng của ông Tổng Văn G và bà Lê Thị O phần đất ngang 15 mét dài 46 mét giáp với đất của ông Tổng Văn C (con của ông G bà O) tại ấp M, xã N, thành phố T với giá 4,5 lượng vàng 24K, anh chị đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 2003 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên; khi sang nhượng có làm giấy tay chờ làm thủ tục sang tên nhưng bị thất lạc; sau đó anh B bị bệnh phải điều trị trong thời gian dài nên không thực hiện thủ tục sang tên được; đến năm 2007 ông G chết;

Khi anh B hết bệnh thì vào vợ chồng anh B có yêu cầu bà O và các con thực hiện thủ tục sang tên nhưng kéo dài đến năm 2012 bà O giao cho anh B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân để anh B thực hiện thủ tục nhưng không được nên vợ chồng anh B có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Tân yêu cầu giải quyết thì bà O và các con là chị Tổng Thị Đ, Tổng Thị Bé C, Tổng Thị Bé E đồng ý sang tên nhưng anh Tổng Văn C vắng mặt nên hòa giải không thành. Đến năm 2019 bà O chết; trong số các con của ông G bà O có anh Tổng Văn C không đồng ý ký tên. Vào năm 2019, anh B chị T tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Tân yêu cầu giải quyết nhưng anh C vẫn tiếp tục vắng mặt. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tổng Văn G do anh B đang cất giữ.

Nay anh B, chị T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 690m² (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 18/12/2019) thửa đất số 374, tờ bản đồ số 20, tại ấp M, xã N, thành phố T là của anh B, chị T và buộc các con của ông G, bà O thực hiện thủ tục sang tên cho anh chị.

Anh B chị T đã ly hôn vào năm 2008 nhưng diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên nay anh B, chị T xác nhận đây là tài sản chung và yêu cầu công nhận cho hai người cùng đứng tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá thành phố Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn - Anh Tổng Văn C vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chị Tổng Thị Đ, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E thống nhất trình bày:

Cha của các chị là ông Tổng Văn G, sinh năm: 1930, chết ngày 21/5/2007; mẹ là bà Lê Thị O, sinh năm: 1945, chết ngày 07/12/2019; ông bà có 05 người con là chị Tổng Thị Đ, anh Tổng Văn C, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E; anh Tổng Văn Quyền chết khi chưa có vợ con. Ông G, bà O không có con nuôi và cha mẹ nuôi; ông bà nội ngoại đều đã mất;

Các chị đều biết việc anh B, chị T có tranh chấp đối với phần đất trên vì lúc bà O còn sống anh B có gửi đơn kiện tại Ủy ban nhân dân xã Thanh Tân thì mẹ chị là bà Lê Thị O và 3 chị em đều thống nhất ký tên để sang tên cho anh B, chị T nhưng còn anh C thì không ký nên kéo dài cho đến nay.

Các chị xác nhận nguồn gốc diện tích đất chị T, anh B kiện anh C yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên là đất của cha mẹ các chị và do cha chị là ông Tổng Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2003, cha mẹ các chị có sang nhượng cho anh B, chị T phần đất diện tích ngang 15 mét; hiện trạng đất trống nhưng có trụ ranh vì các chị nghe nói trước đây ba các chị có chuyển nhượng một lúc cho 2 người trong đó người mua phần đất giáp đất anh Tổng Văn C đang ở thì đã làm giấy rồi còn anh B, chị T chưa làm; giáp các thửa đất đều có ranh đất.

Nay các chị Tổng Thị Đ, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E thống nhất đồng ý ký tên sang nhượng diện tích đất trước đây cha mẹ các chị đã chuyển nhượng cho anh B, chị T nhưng khi tách giấy xong thì anh B, chị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ các chị đối với diện tích đất còn lại cho các chị cất giữ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trọng B và chị Huỳnh Thị Kim T.

Công nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trọng B và chị Huỳnh Thị Kim T đối với phần đất có diện tích 690m², thửa mới số 374, tờ bản đồ mới số 20; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tổng Văn G đứng tên, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00708 QSDĐ/D1, do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 12 tháng 12 năm 1992;

Về án phí: Buộc anh Tổng Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí;

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 và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát; lời trình bày của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Tổng Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; chị Tổng Thị Đ, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các anh chị là phù hợp quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G, bà O: Ông Tổng Văn G, sinh năm 1930, chết ngày 21/5/2007; bà Lê Thị O, sinh năm 1945, chết ngày 07/12/2019; ông bà có 05 người con là chị Tổng Thị Đ, anh Tổng Văn C, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E; anh Tổng Văn Quyền chết khi chưa có vợ con; ông bà không có con nuôi và cha mẹ nuôi; cha mẹ của ông bà đều đã mất. Do đó, xác định hàng thừa kế thứ nhất và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng trong vụ án này là chị Tổng Thị Đ, anh Tổng Văn C, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E;

[3] Hiện trạng đất tranh chấp:

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 18/12/2019 thì phần đất tranh chấp có diện tích 690m², thửa mới số 374, tờ bản đồ mới số 20; trích thửa đất cũ số 1253, tờ bản đồ cũ số 02, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tổng Văn G đứng tên, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00708 QSDĐ/D1, do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 12 tháng 12 năm 1992; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh B cất giữ. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa số 169, dài 46,97m; Hướng Tây giáp thửa số 123 dài 46,8m; Hướng Nam giáp thửa 139, thửa số 7, 8 tờ bản đồ số 29 dài 14,75m; Hướng Bắc giáp đường nhựa 10m dài 14,7m.

Hiện trạng thửa đất do anh Nguyễn Trọng B sử dụng trồng cỏ cho bò ăn; phần đất có ranh được xác định theo hướng đông có cắm 8 trụ bê tông đúc sẵn, hướng tây được giới hạn ranh đất bằng rào kẽm lưới B40 của thửa đất số 123 đang sử dụng; không có ai tranh chấp.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, anh B, chị T và các con của ông G, bà O là chị Đ, chị Bé C, chị Bé E thống nhất xác nhận nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Tổng Văn G và bà Lê Thị O sang nhượng lại cho anh B, chị T vào năm 2003 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên;

[5] Căn cứ biên bản hòa giải ngày 10 tháng 5 năm 2019 tại Ủy ban nhân dân xã Thạnh Tân về việc giải quyết đơn yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trọng B thể hiện bà Lê Thị O, chị Tổng Thị Đ, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E thống nhất ký tên sang nhượng đất cho anh Nguyễn Trọng B nhưng anh Tổng Văn C vắng mặt (bút lục số 08); cuối biên bản có ký tên, điểm chỉ và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Thạnh Tân.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, có đủ cơ sở để xác định ông Tổng Văn G, bà Lê Thị O có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trọng B, chị Huỳnh Thị Kim T phần đất có diện tích 690m², thửa mới số 374, tờ bản đồ mới số 20; trích thửa đất cũ số 1253, tờ bản đồ cũ số 02, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thành phố T,

tỉnh Tây Ninh. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nhưng anh B, chị T đã nhận đất và đã thanh toán đủ tiền; anh chị đã sử dụng ổn định, không ai tranh chấp và được bà O cùng các con là chị Đ, chị Bé C, chị Bé E thừa nhận.

Do ông G, bà O chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông bà kế thừa quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 74 Bộ luật dân sự. Do đó, chị Tổng Thị Đ, anh Tổng Văn C, chị Tổng Thị Bé C, chị Tổng Thị Bé E có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh B, chị T; ghi nhận chị Đ, chị Bé C, chị Bé E xác nhận quyền sử dụng đất trên là của anh B, chị T và các chị đồng ý thực hiện thủ tục sang tên. Riêng anh Tổng Văn C đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh cố tình vắng mặt từ khi hòa giải đến khi xét xử; anh không trình bày ý kiến và không cung cấp chứng cứ. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Mặc dù anh B và chị T đã ly hôn nhưng anh chị thống nhất xác nhận đây là tài sản chung của anh chị trong thời kỳ hôn nhân nên công nhận cho anh chị cùng đứng tên quyền sử dụng đất là phù hợp

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với tình tiết, nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tổng Văn C phải chịu án phí theo quy định pháp luật;

[10] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 221 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 106 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 anh Nguyễn Trọng B và chị Huỳnh Thị Kim T đối với anh Tổng Văn C.

Công nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trọng B và chị Huỳnh Thị Kim T đối với phần đất có diện tích 690m², thửa mới số 374, tờ bản đồ mới số 20; trích thửa đất cũ số 1253, tờ bản đồ cũ số 02, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tổng Văn G đứng tên, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00708 QSDĐ/D1, do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 12 tháng 12 năm 1992. Có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa số 169, dài 46,97m;

Hướng Tây giáp thửa số 123 dài 46,8m;

Hướng Nam giáp thửa 139, thửa số 7, 8 tờ bản đồ số 29 dài 14,75m;

Hướng Bắc giáp đường nhựa 10m dài 14,7m;

Anh B, chị T có quyền và nghĩa vụ thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Tống Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí;

Anh Nguyễn Trọng B, chị Huỳnh Thị Kim T không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho anh B, chị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0000446 ngày 13 tháng 8 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Đương sự 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 TN;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS Tp Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Lắm