

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – TP.HCM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 453/2026/DS-ST
Ngày: 24-03-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất 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 KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Tuyết Hằng.
- Ông Võ Thái Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy H – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 03 năm 2026, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai và ngày 24 tháng 03 năm 2026 tuyên án vụ án dân sự thụ lý số 119/2010/TLST-DS ngày 28/4/2010 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2026/QĐXXST-DS ngày 07/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 366/2026/QĐST-DS ngày 04/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm: 1977; CCCD: 079077021163; Địa chỉ: D N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là D N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (Ông H1 có mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt khi tuyên án)

2. Bị đơn: Cụ **Lê Thị G**, sinh năm: 1929 (Đã mất ngày 26/5/2018, theo Trích lục khai tử số 74/2018/TLKT ngày 01/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã V)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm:

2.1 Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1951; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp B, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông Q vắng mặt tại phiên tòa)

2.2 Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1953; CCCD: 079053005679; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông N vắng mặt tại phiên tòa)

2.3 Bà **Nguyễn Thị G1**, sinh năm: 1960; CCCD: 079160007885; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Bà G1 vắng mặt tại phiên tòa)

2.4 Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1957; CMND: 021985542; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2.5 Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm: 1965; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp B, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Bà S vắng mặt tại phiên tòa)

2.6 Ông **Nguyễn Văn S1**, sinh năm: 1967; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông S1 vắng mặt tại phiên tòa)

2.7 Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm: 1969; CCCD: 079071006063; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông C1 vắng mặt tại phiên tòa)

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

3.1 Cụ **Trần Thị Y**, sinh năm: 1934; CMND: 021225009; Địa chỉ: A ấp , xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Cụ Y vắng mặt tại phiên tòa)

3.2 Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm: 1957; CMND: 023412563; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông H2 vắng mặt tại phiên tòa)

3.3 Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1963; CMND: 021223257; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Bà L vắng mặt tại phiên tòa)

3.4 Ông **Nguyễn Văn H3**, sinh năm: 1965; CMND: 021229588; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông H3 vắng mặt tại phiên tòa)

3.5 Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1968; CMND: 021229575; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông D vắng mặt tại phiên tòa)

3.6 Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1971; CMND: 079071006830; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông M vắng mặt tại phiên tòa)

3.7 Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm: 1974; CMND: 022896396; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Bà L1 vắng mặt tại phiên tòa)

3.8 Bà **Nguyễn Thị G1**, sinh năm: 1976; CMND: 022896395; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Bà G1 vắng mặt tại phiên tòa)

3.9 Ông **Nguyễn Kim H4**, sinh năm: 1979; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông H4 vắng mặt tại phiên tòa)

3.10 Anh **Phan Văn T**, sinh năm: 1988; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Anh T vắng mặt tại phiên tòa)

3.11 Anh **Trần Thanh P**, sinh năm: 1995; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp G, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Anh P vắng mặt tại phiên tòa)

3.12 **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V và Ủy ban nhân dân huyện B)**

Trụ sở: F7/16 đường V, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ngày 16/11/2020 người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B và ngày 05/4/2024 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.13 Bà **Nguyễn Thị Thu T1**, sinh năm: 1974; CCCD: 079174033593; Địa chỉ: D N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là D N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (Bà T1 có mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt khi tuyên án)

3.14 Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1957; CMND: 021985542; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là ấp F, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 22/4/2010, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/12/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/11/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa - nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Nguyên vào ngày 27/13/2002, ông Nguyễn Văn H1 có mua của cụ Lê Thị G, sinh năm: 1929; Địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mảnh đất diện tích 2.919m² tờ bản đồ số 16, thửa số 19, thửa số 22, thửa số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2430 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận. Hai bên thỏa thuận là cụ G phải làm thủ tục sang tên cho ông.

Đến ngày 21/11/2002, cụ G mới sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông phần diện tích đất thuộc thửa 19 và thửa 22 với diện tích 1.975m². Phần diện tích còn lại là 944m² thuộc thửa số 23 cụ G vẫn không chịu giao và sang tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông, dù ông đã thanh toán hết tiền và đã nhiều lần yêu cầu cụ G sang tên.

Ông có nộp đơn lên Ủy ban nhân dân xã V yêu cầu hòa giải nhưng trong buổi hòa giải ngày 19/03/2010 cụ Lê Thị G không đến, nên tổ hòa giải đề nghị một ngày khác. Đến ngày 23/03/2010 tại buổi hòa giải lần thứ hai cụ G vẫn vắng mặt nên tổ hòa giải đề nghị chuyển hồ sơ lên Tòa án giải quyết tiếp.

Ngày 01/4/2010 cụ Lê Thị G đã làm giấy cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa và sang tên cho ông phần diện tích còn lại là 944m² thuộc thửa số 23 trong thời gian 10 ngày. Nhưng đã quá thời hạn cam kết mà cụ G vẫn không chịu làm thủ tục sang tên cho ông.

Ngoài ra, ông H1 xác định, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền nhưng trên thực tế ông trả vàng cho cụ G, việc gặp thỏa thuận giá mua bán, giao nhận vàng là do chị của ông bà Nguyễn Thị Thu T1 đứng ra thực hiện. Ông chỉ là người đứng tên trên hợp đồng, vì vậy ông không biết đối với thửa 23 mua với giá là bao nhiêu vàng hay bao nhiêu tiền.

Do hiện nay, có một phần đất đã nằm trong phần đường đi nên ông chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích còn lại là 788,2m².

Tại phiên tòa, ông H1 xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là tài sản do cụ Lê Thị G chết để lại và thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lê Thị G.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lê Thị G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cập nhật biến động đối với phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ Nguyễn Văn L2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1864 QSDĐ/VLA sang cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

- Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/03/2002 giữa ông Nguyễn Văn H1 và cụ Lê Thị G (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 27/03/2002) đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là hợp pháp.

- Trường hợp khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lê Thị G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình cụ Trần Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo quyết định của Tòa án hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền thì ông

Nguyễn Văn H1 được quyền tự mình thực hiện trên cơ sở căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thực hiện việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục liên quan khác đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H theo quy định.

- Ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện nộp các loại thuế, lệ phí, phí và các chi phí liên quan đến việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/10/2025 – ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G trình bày:

Ông là con ruột của cụ Lê Thị G và cụ Nguyễn Văn M1. Do từ khoảng năm 1983, sau khi ông đi lính về thì ông được cử làm tập đoàn trưởng nên ông biết rõ đất của gia đình ông với gia đình cụ Nguyễn Văn L2 cạnh tác. Vì vậy, ông mới là người đứng ra chỉ ranh giới đất để gia đình ông thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn H1.

Nguyên là trước đây, ông có của ông là ông nội của cụ Nguyễn Văn L2 và là ông ngoại của mẹ ông – cụ Lê Thị G có thực ruộng (cầm ruộng) cho cụ Lê Văn N1. Sau đó, vào ngày 02/01/1989, cha mẹ ông cùng cụ Nguyễn Văn L2, cụ Trần Thị Y mới đến nhà gặp gia đình cụ Lê Văn N1 hỏi chuộc lại ruộng. Khi đó, gia đình cụ L2, cụ Y chuộc 0,75ha với giá 02 chỉ vàng, cha mẹ ông cũng chuộc 0,75ha với giá 02 chỉ vàng. Sau đó, gia đình ông và gia đình cụ L2 đã tiếp tục cạnh tác phần đất được chuộc về.

Sau đó, gia đình ông và gia đình cụ L2 mới đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích 0,75ha đất chuộc về của gia đình nhà ông gồm một phần thửa 21 và trọn thửa 23. Trong đó, thửa 21 gia đình ông được cấp 7.475m² nhưng có 2.000m² là gia đình nhà ông mua của ông 5 Cự, chứ không phải nằm trong phần đất chuộc về từ cụ N1.

Còn phần 0,75ha mà gia đình cụ L2 chuộc về thì gồm thửa 24 và thửa 26, hơn diện tích nhà ông khoảng 700m².

Tuy nhiên, trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm thửa 23 này qua cho hộ cụ Nguyễn Văn L2.

Sau khi phát hiện có sự cấp nhầm này thì cha ông có gửi đơn ra Ủy ban nhân dân xã V để yêu cầu giải quyết thì lúc này cụ L2 nói, khi nào bán đất thì cụ L2 sẽ ký tên cho, tiền thì nhà ông nhận. Vì vậy, cha ông mới không khiếu nại nữa.

Sau đó, đến năm 2001, gia đình ông mới bán một phần thửa đất 23 này cho bà Tổng Thị H5 với diện tích 858m². Vì để đảm bảo không có tranh chấp nên mẹ ông mới đề nghị cụ L2 làm Tờ giấy ngày 21/9/2001 ghi nhận cụ L2 là người ký giấy tờ chuyển nhượng, còn người nhận vàng đồng ý bán thửa 23 là mẹ ông – cụ Lê Thị G và ông. Tiếp tục đến phần diện tích còn lại của thửa 23 thì mẹ ông mới chuyển nhượng cho ông

H1 nhưng lúc này cụ L2 đã mất nên gặp rắc rối với gia đình cụ L2 trong việc sang tên thửa 23 này cho ông H1.

Đối với Giấy chuộc ruộng ngày 02/01/1989 của gia đình ông chuộc ruộng từ cụ N1 thì hiện nay ông không biết ở đâu, chắc là thất lạc vì quá lâu rồi.

Còn việc giao nhận vàng thì ông chỉ là người chỉ vị trí đất, còn việc thỏa thuận giá bán với nhận vàng là mẹ ông – cụ Lê Thị G, khi đó ông không có mặt nên không biết mẹ ông nhận vàng hay nhận tiền.

Đối với việc cấp nhằm thửa đất nhưng gia đình ông và gia đình cụ L2 có ra Ủy ban nhân dân xã V giải quyết nhưng chưa được ghi nhận bằng văn bản. Nhưng theo ông được biết hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cụ Y (vợ cụ L2) xin cấp lại thì không có thửa 23. Đề nghị Tòa án xác minh tại cơ quan có thẩm quyền.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng một phần thửa đất 23 còn lại thuộc về mẹ ông – cụ Lê Thị G cũng như công nhận đây là di sản thừa kế do mẹ ông chết để lại. Gia đình ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 27/03/2002 giữa mẹ ông và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa 23 là hợp pháp. Các anh em của ông cũng đồng ý việc tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như đồng ý ký các thủ tục sang tên một phần thửa đất 23 này cho ông H1.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 không có bất kỳ ý kiến hay phản hồi nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Y, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Kim H4, anh Phan Văn T và anh Trần Thanh P không có bản tự khai phản hồi nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09/5/2022 (chưa được thụ lý) - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Cha của ông là cụ L2 – người đứng chủ quyền đất số 1864 gồm các thửa 23, 24, 25, 26, 27, 50 thuộc tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện B. Đây là đất nông nghiệp liền kề thửa 23 và 21 tờ bản đồ số 16 của cụ G (quyền sử dụng đất số 2430 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Vào năm 2002, cha của ông – cụ Nguyễn Văn L2 có bán phần đất thửa đất 23 (858m² và thửa 24, 25, 26, 27, 50 thuộc tờ bản đồ số 16, quyền sử dụng đất 1864 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tống Thị H6 thì phát hiện thửa đất 23, tờ bản đồ số 16 là đăng nhằm của cụ Lê Thị G).

Cha của ông – cụ Nguyễn Văn L2 có trả lại cho cụ G số tiền bán đất nói trên và bên cụ G có nhận lại tiền. Sau đó, cha ông phát hiện mất trên 2.000m² đất nằm ở phần thửa số 26 tờ bản đồ số 16 (quyền sử dụng đất 1864 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) đăng nhằm qua thửa đất số 21 của cụ G. Cha ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V giải quyết việc đăng nhằm nói trên nhưng Ủy ban nhân dân có hòa giải hai đến ba lần nhưng không thành, vẫn còn tranh chấp. Sau đó, bên cụ G tự ý chuyển nhượng phần đất thửa 23 tờ bản đồ số 16 cho ông H1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 520 ngày 24/03/2002 là không đúng vì đất còn tranh chấp. Vì thửa đất 26 và

thửa đất 21, 23 do cha của ông và cụ G mua lại của cụ Lê Văn N1, mỗi bên 7.500m². Nhưng cha ông chỉ đăng ký thửa 26 chỉ có 5.645m², khi đó bên cụ G đăng thửa 21 là 7.475m² và thửa 23 là 2.008m². Vì vậy, tổng diện tích bên cụ G đăng ký là 9.483m².

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên xử phần đất thửa 23 tờ bản đồ số 16 với diện tích 1.150m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 và cụ G ngày 24/03/2022 là vô hiệu.

Lý do:

- Diện tích đất nói trên do gia đình ông quản lý.
- Diện tích đất này còn nằm trong quyền sử dụng đất của gia đình ông.
- Cụ G chuyển nhượng thửa đất 23 cho ông H1 chưa được nhà nước công nhận giao quyền sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án đo đạc lại những phần đất liền kề thửa 26 tờ bản đồ số 16 và thửa 23, 21 giữa nhà ông và cụ G. Nếu cụ G đăng nhằm đất thì trả lại cho bên gia đình ông tổng diện tích trên 2.000m², còn nếu không có đăng nhằm thì gia đình ông đồng ý trả lại phần đất thuộc thửa 23.

- Tại bản tự khai ngày 07/11/2025 và tại phiên tòa - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn H1. Vào khoảng giữa tháng 03/2002 gia đình bà có đi tìm đất để mua và được sự giới thiệu của ông Đào Minh T2 và ông Nguyễn Văn Đ dẫn đến nhà cụ Lê Thị G. Sau khi trao đổi giá cả và thỏa thuận trách nhiệm của hai bên. Gia đình tôi đồng ý mua 03 thửa đất số 19, 22 và 23 của cụ G bán với giá 90 cây vàng SJC, tức là mỗi thửa là 30 cây vàng, thửa nào có diện tích lớn hơn hay nhỏ hơn 1.000m² cũng với giá 30 cây vàng. Giá ghi trên hợp đồng là 275.000.000 đồng là do bên môi giới và dịch vụ làm giấy tờ ghi như vậy. Nhưng thực tế gia đình bà đã thanh toán bằng 90 cây vàng cho 03 thửa đất. Việc giao nhận 90 cây vàng thực hiện tại nhà cụ G và có các con cụ G chứng kiến.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2002 được Ủy ban nhân dân xã V, xác nhận.

Sau thời gian 08 tháng kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì cụ G đã sang tên cho ông H1 được thửa đất số 19 và 22, tờ bản đồ số 16 với tổng diện tích 1.975m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04113/QSĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/11/2002.

Riêng phần đất có diện tích 944m² còn lại của thửa 23 thì chưa sang tên cho ông Nguyễn Văn H1 như đã thỏa thuận giữa hai bên lúc ban đầu và cụ G có làm giấy cam kết và ông Nguyễn Văn C cũng đồng ý chung trong Giấy cam kết ngày 01/4/2010, hứa chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông H1 theo giá thị trường nếu không tách thửa và sang tên được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V và Ủy ban nhân dân huyện B) trình bày: (Ghi nhận trên cơ sở ý kiến

của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày tại bản tự khai ngày 16/11/2020)

Căn cứ theo hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: 1864/QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L3 theo Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 26 tháng 11 năm 1996 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp (theo sổ bút lục).

Theo yêu cầu của Tòa án trình bày nội dung sự việc như sau:

1. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị N2, Phòng T3 đã bàn giao cho Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ngày 28/02/2014 (Đính kèm danh sách bàn giao).

2. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

Căn cứ Bước 4, mục B, phần I, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố H, quy định thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có:

- "1. Tờ trình.*
- 2. Đơn đăng ký ruộng đất của các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."*
- 3. Danh sách các hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*
- 4. Thông báo niêm yết.*
- 5. Biên bản kết thúc niêm yết.*
- 6. Các đơn khiếu nại và biên bản giải quyết kèm theo.*
- 7. Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất".*

Căn cứ điểm B, phần II, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố H, quy định trình tự thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện qua các bước sau:

- "- Bước 1: Chỉ dẫn nhận dạng ruộng đất trên bản đồ;*
- Bước 2: Viết đơn đăng ký ruộng đất;*
- Bước 3: Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận xét duyệt đơn: Người sử dụng đất có đủ những điều kiện sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng: Đất có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng đúng mục đích, ranh giới, thực hiện đủ nghĩa vụ thuế và không làm ảnh hưởng người sử dụng đất lân cận.*
- Bước 4: Công khai danh sách xét duyệt: Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã, phường thông báo công khai danh sách được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày tại Ủy ban nhân dân xã, phổ biến cho nhân dân biết, kết thúc hạn 15 ngày Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất xã, phường lập biên bản kết thúc (theo mẫu) có ghi rõ số trường hợp nhận đơn khiếu nại, xác minh, xử lý và lập hồ sơ gửi lên Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Hồ sơ được gửi đến Quản lý ruộng đất quận, huyện xem xét thẩm tra trước khi trình Ủy ban nhân dân quận, huyện duyệt.

- Bước 5: Phê duyệt của Ủy ban nhân dân quận, huyện: Cơ quan Quản lý ruộng đất quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra toàn bộ hồ sơ của Ủy ban nhân dân xã, phường để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Căn cứ vào Tờ trình của Quản lý ruộng đất quận, huyện, Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách.

- Bước 6: Viết vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bước 7: Tổ chức cấp giấy chứng nhận và thu lệ phí".

Căn cứ các quy định nêu trên, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cho hộ bà Huỳnh Thị N2 đúng trình tự, thủ tục quy định. Tuy nhiên, về thành phần hồ sơ lưu trữ còn thiếu Đơn đăng ký ruộng đất, Thông báo niêm yết, Biên bản kết thúc niêm yết, Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, trường hợp bản án, quyết định của Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ủy ban nhân dân huyện B sẽ thực hiện hủy giấy chứng nhận theo bản án, quyết định của Tòa án.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

Để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để và đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa thực hiện các thủ tục tố tụng như sau:

+ Yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V cung cấp thông tin về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn L2.

+ Xác minh tình trạng pháp lý hiện nay của thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Đo vẽ áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định diện tích cụ thể đối với phần đất thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) mà nguyên đơn yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của bà Lê Thị G có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại đối với bị đơn cụ

Lê Thị G, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại thời điểm ông Nguyễn Văn H1 nộp đơn khởi kiện cho đến lúc cụ Lê Thị G chết thì cụ Lê Thị G có nơi cư trú tại A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về xác định tư cách đương sự:

[3.1] Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Lê Thị G: Theo Trích lục khai tử số 74/2018/TLKT ngày 01/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã V thì cụ Lê Thị G đã chết vào ngày 26/5/2018. Cụ Lê Thị G là vợ của cụ Nguyễn Văn M1 (cụ M1 đã chết trước cụ G). Cụ G và cụ M1 có các con gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 được xác định là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ G.

[3.2] Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì “...*Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện...*”. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân xã V có Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân xã V.

[4] Về sự vắng mặt của các đương sự:

[4.1] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V và Ủy ban nhân dân huyện B: Ngày 16/11/2020 người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B và ngày 05/4/2024 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.3] Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Y, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị G1, ông

Nguyễn Kim H4, anh Phan Văn T và anh Trần Thanh P vắng mặt: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự cho các đương sự này nhưng các đương sự này vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.4] Về sự vắng mặt của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu T1 khi tuyên án: Ngày 18/03/2026, khi nghị án Hội đồng xét xử xét thấy vụ án có nhiều tình tiết phức tạp, việc nghị án đòi hỏi phải có thời gian dài do đó Hội đồng xét xử thông báo sẽ tuyên án vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 24/03/2026. Ngày 18/03/2026, Tòa án có nhận được đơn xin vắng mặt khi tuyên án của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu T1 do có việc nhà đã sắp lịch trước đó, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tuyên án vắng mặt theo quy định Điều 264 và Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các bên đang tranh chấp và đang trong quá trình thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[6.1] Đối với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là tài sản do cụ Lê Thị G chết để lại và thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G:

[6.1.1] Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh):

Tại Công văn số 3344/UBND ngày 25/10/2016 của Ủy ban nhân dân xã V trả lời việc thẩm tra, xác minh hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1 và cụ Lê Thị G tại ấp A, xã V, công văn này có nội dung như sau:

“Căn cứ Công văn số 1008/TAHBC ngày 06 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh về việc thẩm tra, xác minh hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị G tại ấp A, xã V.

Qua thẩm tra, xác minh hồ sơ kết quả như sau:

*** Đăng ký sổ bộ địa chính:**

Gia đình ông Nguyễn Văn L3 đăng ký và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1864/QSDĐ ngày 26/11/1996 với diện tích 2008m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16.

*** Nguồn gốc đất:**

Phần đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16 diện tích 2008m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc đất của ông, bà Nguyễn Văn M1 chết để lại cho gia đình ông M1 canh tác cho đến nay.

*** Quá trình canh tác:**

Gia đình ông Nguyễn Văn M1 trực tiếp canh tác từ năm 1975 đến khoảng năm 2009 gia đình ông M1 bán cho ông Nguyễn Văn H1 canh tác đến nay. Gia đình ông Nguyễn Văn L2 không trực tiếp canh tác.

*** Mỗi quan hệ nhân thân:**

1. Ông Nguyễn Văn L3. Mỗi quan hệ: Cô, C2 ruột ông Nguyễn Văn M1.
2. Bà Lê Thị G. Mỗi quan hệ: vợ ông Nguyễn Văn M1.

*** Quá trình tranh chấp:**

Vào năm 2002, gia đình ông Nguyễn Văn L3 bán phần đất gồm: phần thửa 23 (858m²); thửa 24, 25, 46, phần thửa 27 và thửa 50 tờ bản đồ số 16 cho bà Tống Thị H5. Lúc đó, gia đình ông M1 mới phát hiện thửa 23, tờ bản đồ số 16 với diện tích 2.008m² do gia đình ông L3 đăng ký nhầm. Từ đó, hai bên gia đình tự thỏa thuận với nhau về phần thửa 23 (858m²) như sau: ông L2 đứng bán ký hồ sơ nhưng gia đình ông M1 nhận tiền trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L3 với bà H5 (vì gia đình ông L3 đã hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ với bà H5) và phần diện tích còn lại là 1.150m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16 cũng thực hiện tương tự như vậy (việc thỏa thuận trên khi ông M1 và ông L2 còn sống). Sau khi ông M1 và L2 chết, thì bà Lê Thị G đứng ra bán phần đất diện tích còn lại thửa 23 (1.150m²) cho ông Nguyễn Văn H1. Lúc này, gia đình ông L2 gồm các thành viên trong hộ ông L2 không đồng ý ký hồ sơ chuyển nhượng theo thỏa thuận trước đây do đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.”

Mặt khác, theo lời trình bày của ông C và ông M thì thửa đất số 23 này là một trong những phần đất mà cụ L2 và cụ G mua lại (chợ lại) từ cụ N1. Theo lời trình bày của ông M cũng xác nhận, thửa 23 là thửa mà cha ông – cụ L2 đăng ký nhầm của cụ G.

Như vậy, có cơ sở xác định thửa 23 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã V (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc đất gia đình cụ G chết để lại cho gia đình cụ G canh tác.

[6.1.2] Về quá trình canh tác:

Phía ông M trình bày cho rằng thửa đất số 23 này do gia đình ông quản lý canh tác, tuy nhiên cũng trong phần trình bày của ông M cũng xác nhận là có việc đăng ký nhầm thửa của gia đình cụ G, hơn nữa khi gia đình ông M chuyển nhượng một phần thửa đất 23 cho bà H5 thì phát hiện đất cấp nhầm cũng đã gửi lại tiền cho gia đình cụ G.

Mặt khác, theo xác nhận của ông H1 và ông C thì các bên đã tiến hành giao đất khi chuyển nhượng, không có bất kỳ phản đối nào từ gia đình ông M. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V (nay là Ủy ban nhân dân xã V) thì gia đình cụ Nguyễn Văn M1 trực tiếp canh tác từ năm 1975 đến khoảng năm 2002 gia đình cụ M1 bán cho ông Nguyễn Văn H1 canh tác đến nay. Gia đình cụ Nguyễn Văn L2 không trực tiếp canh tác.

Vì vậy, có cơ sở xác định phần đất thửa 23 do gia đình cụ G canh tác xuyên suốt từ năm 1975 cho đến năm 2002 chuyển nhượng cho ông H1 và ông H1 tiếp tục quản lý cho đến nay.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V cung cấp thông tin về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Nguyễn Văn L2 cũng như xác minh tình trạng pháp lý hiện nay của thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) là không cần thiết.

[6.1.3] Về hiện trạng đất:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/09/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H thì có một phần đường đi qua nên hiện trạng phần đất thuộc thửa 23 mà ông H1 quản lý chỉ còn diện tích 788,2m². Vì vậy, ghi nhận hiện trạng đất còn 788,2m² để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[6.1.4] Cụ Nguyễn Văn M1 đã chết trước cụ G và cụ Lê Thị G khi còn sống đã thay mặt gia đình cụ chuyển nhượng đất cho ông H1, thành viên gia đình cụ G không có phản đối nào, sau đó cụ G cũng đã chết vào ngày 26/5/2018 nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

Như vậy, phần đất diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là tài sản do cụ Lê Thị G chết để lại và thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

[6.2] Đối với yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cập nhật biến động đối với phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ Nguyễn Văn L2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1864 QSDĐ/VLA sang cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 về Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại thì:

“1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”

Phần đất diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng

với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là tài sản do cụ Lê Thị G chết để lại nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 có trách nhiệm thực hiện tiếp tục nghĩa vụ của cụ G đối với ông H1.

Như đã nhận định tại mục [6.1], yêu cầu này của nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận.

[6.3] Đối với yêu cầu công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/03/2002 giữa ông Nguyễn Văn H1 và cụ Lê Thị G đối với phần đất thuộc thửa 23:

[6.3.1] Qua xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/03/2002 giữa ông Nguyễn Văn H1 và cụ Lê Thị G, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 27/03/2002 đối với phần đất thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) đã phù hợp về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.3.2] Theo ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1864/QSĐĐ/VLA được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/7/2001 cho hộ gia đình cụ Nguyễn Văn L2 thì hộ gia đình cụ Nguyễn Văn L2 đã chuyển nhượng một phần thửa 23 với diện tích 858m² cho bà Tống Thị H5 và đã được Ủy ban nhân dân huyện B duyệt hợp đồng vào ngày 18/01/2002.

Tại thời điểm ông H1 và cụ G thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau phần đất có diện tích 944m² thuộc một phần thửa 23 có mục đích sử dụng (L) và được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận, không phụ thuộc vào quy định hạn mức tách thửa. Tuy nhiên, hiện nay phần diện tích đất còn lại của thửa 23 có một phần đã làm đường đi, phần diện tích còn lại dưới 1.000m² nhưng việc thửa đất 23 đã cấp nhầm nên việc thực hiện thủ tục cập nhật biến động theo hiện trạng với diện tích 788,2m² là đúng, cần thiết.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2022 giữa cụ G và ông H1 đối với phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là hợp pháp.

Như đã nhận định như trên, Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H đã đầy đủ thông tin nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc đo vẽ áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định diện tích cụ thể đối với phần đất thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) mà nguyên đơn yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của bà Lê Thị G có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên cho nguyên đơn là không cần thiết.

[6.4] Đối với yêu cầu trường hợp khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình cụ Trần Thị Y không thực hiện hoặc thực

hiện không đầy đủ theo quyết định của Tòa án hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền thì trên cơ sở căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án, theo quyết định, văn bản của cơ quan thi hành án, cơ quan có thẩm quyền khác, ông Nguyễn Văn H1 được quyền tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục liên quan khác đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H theo quy định.

Xét, đây là yêu cầu hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật của nguyên đơn nên chấp nhận.

[6.5] Đối với việc ông Nguyễn Văn H1 xác định tự nguyện nộp các loại thuế, lệ phí, phí và các chi phí liên quan đến việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả việc đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H.

Đây là sự tự nguyện của ông H1 thực hiện thay nghĩa vụ của người có nghĩa vụ, không trái quy định pháp luật, không làm thất thoát thuế, các loại phí của nhà nước nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Từ những căn cứ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại đối với bị đơn cụ Lê Thị G có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

[8] Trong quá trình xử lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M thì tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 17/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M xác định sau khi gia đình ông bàn bạc cũng như theo ý nguyện của mẹ ông – cụ Trần Thị Y là không muốn khởi kiện đối với gia đình bị đơn cụ Lê Thị G. Đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Vì vậy, Tòa án chưa tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ với số tiền 3.063.420 đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi đồng) và chi phí định giá với số tiền 18.550.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu những chi phí này.

[10] Về án phí: Theo quy định tại khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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 thì tại thời điểm ông H1 nộp đơn khởi kiện cũng như thời điểm cụ Lê Thị G chết thì cụ

G là người cao tuổi nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ G được miễn án phí. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[11] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại đối với bị đơn cụ Lê Thị G có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

1.1 Công nhận phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là tài sản do cụ Lê Thị G chết để lại và thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

1.2 Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Y, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Kim H4, anh Phan Văn T và anh Trần Thanh P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cập nhật biến động đối với phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ Nguyễn Văn L2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1864 QSDĐ/VLA sang cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1.

1.3 Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/03/2002 giữa ông Nguyễn Văn H1 và cụ Lê Thị G (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 27/03/2002) đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H là hợp pháp.

1.4 Trường hợp khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Y, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Kim H4, anh Phan Văn T và anh Trần Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo quyết định của Tòa án hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền thì ông Nguyễn Văn H1 được quyền tự mình thực hiện trên cơ sở căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thực hiện việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục liên quan khác đối với phần đất 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H theo quy định.

1.5 Các loại thuế, lệ phí, phí và các chi phí liên quan đến việc cập nhật biến động, đăng bộ sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 788,2m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 16, tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với vị trí 23-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/9/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H do ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện nộp, bao gồm cả việc thực hiện nộp các loại thuế, phí... thay nghĩa vụ của người có nghĩa vụ nộp.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ với số tiền 3.063.420 đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi đồng) và chi phí định giá với số tiền 18.550.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu những chi phí này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Lê Thị G được miễn án phí dân sự.

3.2 Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 15.216.000 đồng (Mười lăm triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 022647 ngày 28/4/2010 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0036053 ngày 07/11/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

4. Về quyền kháng cáo:

[4.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T1 vắng mặt có lý do khi tuyên án nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4.2] Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Lê Thị G gồm ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn C1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị Y, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Kim H4, anh Phan Văn T, anh Trần Thanh P, ông Nguyễn Văn C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV10-TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.



Trần Thị Hồng Cẩm