

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CAO LÃNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST.

Ngày: 05-02-2021.

*“V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Mỹ Như.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bùi Văn Dũng.

2. Ông Lê Quang Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Ong Thị Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh, kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 28 tháng 01; 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2019 về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2020/QĐST – DS ngày 23 tháng 12 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2021/QĐST – DS ngày 08 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Văn L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số nhà 110, tổ 7, khóm A, phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Lợi: Bà Ngô Thị Kim X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 33-35, đường, tổ 34, khóm a, phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/12/2018); (có mặt)

Bị đơn:

1. Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1963; (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 551, tổ 08, khóm a, phường b, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

2. Huỳnh Thị B, sinh năm 1969; (có mặt).

Địa chỉ: số nhà 551, tổ 08, khóm a, phường b, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

3. Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 138, tổ 28, phường a, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Huỳnh Văn Â, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số nhà 536, tổ 19, khóm a, phường b, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn Â: anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986, địa chỉ: tổ 4, khóm a, Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền. (có mặt).

5. Huỳnh Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 04, ấp Tân B, xã Hòa T, huyện Lai V, Đồng Tháp.

6. Huỳnh Văn H (Tur Đ), sinh năm 1949. (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 239, tổ 10A, ấp Hòa T, xã Hòa N, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L.

7. Huỳnh Văn H, sinh năm 1975. (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 555A, tổ 08, khóm a, phường b, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Hoàng Đ, sinh năm 1970.

2. Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1985.

3. Lê Thị Ngọc N, sinh ngày 08/6/2006.

Cùng địa chỉ: Số nhà 557, tổ 08, khóm a, phường b, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Lê Thị Ngọc N: Anh Lê Hoàng Đ, sinh năm 1970 và chị Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số nhà 557, tổ 08, khóm a, phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P: bà Lê Thị Đ, sinh năm 1954, địa chỉ: tổ 8, khóm a, Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 08/5/2019. (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố Cao L.

Địa chỉ: Số 03, đường 30/4, phường a, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1954. (có mặt).

Địa chỉ: tổ 8, khóm a, Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Trương Văn T, sinh năm 1950. (chết ngày 14/12/2020).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T: anh Trương Văn N, sinh năm 1989 (con ông Trờ).

Địa chỉ: số nhà 576, tổ 7, khóm a, Phường b, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, Nguyên đơn, ông Lê Văn L (có bà Ngô Thị Kim X là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vào năm 2004 ông L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C, diện tích 57m<sup>2</sup>, chiều dài 15m, ngang phía trước cạnh 3m, ngang phía sau cạnh 4m với giá 17 chỉ vàng 24K, ông L đã giao cho bà C 17 chỉ vàng 24K và bà C đã giao đất cho ông L, khi chuyển nhượng diện tích đất trên hai bên có làm giấy tay và có các con của bà C là ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị B ký tên cùng hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn Mi. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được thửa đất và tờ bản đồ, đất tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L có cho con trai là Lê Hoàng Đ cất nhà bằng vật liệu nhẹ trên phần diện tích đất đã chuyển nhượng có chiều ngang 4m, chiều dài 8m tọa lạc tại phường b, thành phố Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp.

Năm 2008, bà C được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1960, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với diện tích 225,40m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do diện tích đất ông L chuyển nhượng của bà C không đủ để tách thửa nên không làm thủ tục sang tên cho ông L được. Năm 2011, ông L hoàn toàn không biết việc bà C đã sang tên một phần diện tích đất của bà C lại cho anh Huỳnh Văn H với diện tích 225,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 6703 (tách từ thửa 1960), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh H số vào sổ GCN CH 01401 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp ngày 28/3/2011.

Năm 2013, bà C chết. Năm 2017, ông Huỳnh Văn Đ là con trai của bà C làm thủ tục thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất phần diện tích đất còn lại của bà C tại thửa 7242, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH 07753 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho ông Huỳnh Văn Đ ngày 21/4/2017.

Như vậy, phần đất ông L nhận chuyển nhượng của bà C đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn Đ như sau:

- Phần đất phía trước có chiều ngang phía trước 3m, chiều ngang phía sau

4m, chiều dài hai cạnh 7m. Tổng diện tích khoảng  $35m^2$  thuộc thửa 6703, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do anh Huỳnh Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

- Phần đất có chiều ngang phía trước 4m, chiều ngang phía sau 4m, chiều dài hai cạnh 8m tổng diện tích  $32m^2$  thuộc thửa 7242, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do ông Huỳnh Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất của ông Đ hiện nay gia đình của anh Lê Hoàng Đ gồm có: Anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P, Lê Thị Ngọc N đang sử dụng, có xây một căn nhà cây tạp, vách tol, mái lợp tol ngang 4m, chiều dài 8m.

Tại phiên hòa giải, ông L (có bà X là người đại diện hợp pháp) xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Ông L yêu cầu các thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị C gồm Huỳnh Văn Á, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị B, Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Văn H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang phía trước 3m, chiều ngang phía sau 4m, chiều dài 15m, tổng diện tích đo đạc thực tế là  $54,8m^2$  trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – E – F – M10 – M1 thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011, một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ vào ngày 21/4/2017; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng và ông Đ đối với phần đất nêu trên.

Ông L không tranh chấp gì đối với một phần diện tích  $2,6m^2$  thửa 1958, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T các mốc M5 – M6 – M7 – M8 – M5, diện tích  $2,6m^2$  đối với ông L.

Tại phiên tòa, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu các đồng thừa kế của bà Lê Thị C là ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn Á, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2004 cho nguyên đơn. Ông L xác định yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và anh Huỳnh Văn H thực hiện chuyển nhượng cho ông L diện tích đo đạc thực tế là  $54,8m^2$  trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – E – F – M10 – M1 thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011, một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ vào ngày 21/4/2017; cụ thể một phần có diện tích  $32,4m^2$  (trong phạm vi các mốc M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – M4), thuộc một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ và một phần đất  $22,4m^2$  (trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – M9 – E – F – M10 – M1)

theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019). Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H và ông Đ đối với phần đất nêu trên.

Đối với phần đất mà ông L đang tranh chấp với anh H, phần này là phần trước sân nhà của ông L và là lối đi chung của các hộ phía trong. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L đối với phần đất này, ông L cũng thống nhất làm lối đi cho các hộ dân như hiện nay.

Ông L không đồng ý theo yêu cầu của anh H về việc tháo dỡ phần góc nhà của ông L đã cất qua phần đất có diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH 01401 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Huỳnh Văn H ngày 28/3/2011 để trả lại đất cho anh Huỳnh Văn H.

*Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Ông Huỳnh Văn Đ là con của bà Lê Thị C và ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn C chết đã hơn ba mươi năm. Bà Lê Thị C chết ngày 06/02/2013. Ông C và bà C có tất cả 06 người con gồm có: Ông Huỳnh Văn Á, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị L, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị B và Huỳnh Thị Ú.

Ông Đ chung sống với bà C từ nhỏ, đến năm 1981, ông Đ đi làm ăn xa tách hộ khẩu, năm 1990 thì ông Đ mới trở về sống chung nhà với bà C, nhưng vẫn hay đi làm ăn lâu lâu mới về.

Việc bà C chuyển nhượng đất cho ông L thì ông Đ không biết, chỉ sau đó thì bà Đ là vợ ông L mới kêu ông Đ ký tên vào tờ hợp đồng mua bán đất ngày 20/3/2004 và thời điểm đo đạc để giao đất cho ông L thì bà Đ và ông L mới kêu ông Đ ký tên vào tờ hợp đồng mua bán. Lúc ông Đ ký tên thì có ông M và ông Mi là nhân chứng trực tiếp ký tên vào tờ chuyển nhượng đất làm bằng giấy tay. Bà C không biết chữ nên chữ ký trong tờ giấy tay hợp đồng mua bán đất ngày 20/3/2004 do ai ký thì ông Đ không biết. Sau khi chuyển nhượng, ông L cất nhà ở trên đất khi nào thì ông Đ không biết, kết cấu nhà là cây tạp, mái lợp tole, nền gạch tàu, nhà do anh Đ sử dụng.

Năm 2017, ông Đ là hồ sơ thừa kế phần di sản của bà C chết để lại, theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì các anh chị em gồm ông Á, bà B, bà Ú có ký tên còn bà L thời điểm này làm ăn xa không có về để ký tên.

Sau khi ông Đ làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của bà C, ông Đ có cho bà Đ biết để bà Đ làm thủ tục tách từ đất của ông Đ phần đất ông L chuyển nhượng của bà C từ năm 2004. Khoảng năm 2017, bà Đ có liên hệ với chính quyền địa phương để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất địa chính ra đo đất thì mới phát hiện anh Huỳnh Văn H đã đi kê khai một phần đất của bà C chuyển nhượng cho bà Đ, ông L. Nên bà Đ, ông L không làm thủ tục tách quyền sử dụng

được và dẫn đến tranh chấp cho đến nay.

Phần đất mà ông Đ được hưởng thừa kế của bà C là phần đất có diện tích 345,2m<sup>2</sup>, thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ vào ngày 21/4/2017; trong phần đất này có một phần diện tích đất mà ông L đã chuyển nhượng của bà C.

Nay ông Huỳnh Văn Đ đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2004 giữa ông Lê Văn L với bà Lê Thị C đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Huỳnh Văn Đ được hưởng thừa kế của bà C cụ thể là phần đất có diện tích 32,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – M4), thuộc một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ được cấp ngày 21/4/2017. Ông Huỳnh Văn Đ không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với các đồng thừa kế của bà C.

Đối với một phần đất tranh chấp còn lại do anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ không có ý kiến, phần đất này để cho anh H và ông L giải quyết.

Nhà trên đất là nhà của ông L, bà Đ và anh Đ, ông Đ không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

*Ông Huỳnh Văn Á trình bày:* Về nguồn gốc thừa đất các bên đang tranh chấp là của cha, mẹ ông Á là ông Huỳnh Văn C (chết năm 1989), bà Lê Thị C (chết năm 2013).

Năm 2004, bà Lê Thị C có chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn L một phần đất chiều dài là 15m, chiều ngang phía trước là 03m, chiều ngang phía sau là 04m, giá 17 chỉ vàng 24kra. Bà C đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất và giao đất cho ông L để cất nhà. Tại thời điểm ông L đưa vàng cho bà C, bà C có cho ông Á 0,5 chỉ (5 phân), ông Á có nhận 05 phân vàng bà C cho để bà C vui nhưng sau đó ông Á đã trả lại cho bà C (không nhớ thời gian trả). Ông L cất nhà trên đất thì ông Á cũng biết nhưng không nhớ cụ thể thời gian nào.

Đối với phần đất ông Huỳnh Văn Đ làm thủ tục thừa kế sau khi bà C chết thì ông Á cũng thống nhất để cho ông Đ thừa kế, không tranh chấp hay yêu cầu gì về di sản thừa kế của bà C.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu các hàng thừa kế của bà C tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho ông L. Đối với phần đất này, hiện nay do cháu ông Á là ông Huỳnh Văn H được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà C và em ông Á là ông Huỳnh Văn Đ nhận thừa kế phần đất của bà C nên phân trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là của ông Huỳnh Văn Đ và ông Huỳnh Văn H.

Tại phiên tòa, anh Trần Huỳnh V, là người đại diện theo ủy quyền của ông

Â trình bày: Ông Â thống nhất với việc bà C chuyển nhượng đất cho ông L, thống nhất với ý kiến của ông Đ về việc chuyển nhượng đất cho ông L. Ông Â thống nhất việc ông Đ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho ông L. Không tranh chấp thừa kế đối với phần di sản của bà C cũng như phần đất anh H nhận chuyển nhượng từ bà C. Ông Â cũng không tranh chấp gì với anh Huỳnh Văn H.

*Tại văn bản ghi ý kiến ngày 16/5/2020, ông Huỳnh Văn H trình bày:* Ông Huỳnh Văn H là con của bà C. Bà C chết năm 2013. Ông H được biết bà C có phần đất thuộc thửa 1960, tờ bản đồ số 8, diện tích 225,4m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp ngày 18/6/2018. Lúc bà C còn sống, bà C có chuyển nhượng cho ông Lê Văn L một phần đất chiều dài là 15m, chiều ngang phía trước là 03m, chiều ngang phía sau là 04m, giá 17 chỉ vàng 24kra.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu các hàng thừa kế của bà C tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho ông L. Đối với phần đất này, hiện nay anh Huỳnh Văn H được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà C và ông Huỳnh Văn Đ nhận thừa kế phần đất của bà C nên phân trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là của ông Huỳnh Văn Đ và anh Huỳnh Văn H. Ông H với tư cách là thừa kế của bà C thống nhất với việc bà C chuyển nhượng đất cho ông L. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất của bà C cho ông L. Không tranh chấp thừa kế với ông Đ và anh H.

Ông H có đơn xin giải quyết vắng mặt do ở xa không thuận tiện tham gia giải quyết vụ án.

*Bà Huỳnh Thị B trình bày:* Bà Huỳnh Thị B là con của bà Lê Thị C và ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn C chết khi nào thì bà B không nhớ, chỉ nhớ là cách đây hơn 30 năm. Bà Lê Thị C chết ngày 06/02/2013. Ông C và bà C có tất cả 06 người con gồm có: Ông Huỳnh Văn Â, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị L, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị B và Huỳnh Thị Ú.

Năm 2004, bà Lê Thị C chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị Đ một phần đất nền nhà có cạnh giáp với ông Đ, không biết diện tích cụ thể, giá 17 chỉ vàng (mười bảy chỉ vàng 24kr) có làm giấy tay chuyển nhượng đất. Giấy tay chuyển nhượng có bà C lặn tay và gạch dấu thập, bà B có ký tên vào, ông Đ, có hai người làm chứng là ông Mi và ông M ký vào giấy tay chuyển nhượng đất.

Đối với hợp đồng mua bán đất ngày 20/3/2004, do ông L xuất trình thì chữ ký tên và ghi họ và tên Lê Thị C thì bà B không biết ai ghi. Chữ ký tên và ghi họ và tên Huỳnh Thị B trong giấy tay chuyển nhượng đất ngày 20/3/2004 là do bà B ký. Lúc chuyển nhượng giữa bà C và ông L, bà Đ có đi đo đất, có bà B và anh H chứng kiến việc đo đất cắm trụ nhưng lâu quá không nhớ chính xác trụ ở đâu, cạnh bên giáp bên ông Đ thì có trụ đá, còn cạnh bên đất của bà B, có đo một đoạn 4m, 1 đoạn 3m thẳng ra phần đất giáp lộ. Lúc chuyển nhượng có cây xoài rồi và cây xoài nằm trên đất bà C bán cho ông L luôn.

Khoảng 2 – 3 năm sau khi bà C ký giấy tay chuyển nhượng cho ông L, ông L cất nhà ở trên đất, kết cấu nhà là cây tạp, mái lợp tole, nền gạch tàu, nhà do anh Đ sử dụng. Gia đình anh Đ ở trên đất được mấy năm thì bỏ đi làm, không ở nữa. Bà Đ tới lui nhà để trông chừng.

Đối với hồ sơ thừa kế phần di sản của bà C để lại sau khi chết cho ông Đ thì văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì bà B có ký tên. Bà B thống nhất việc ông Huỳnh Văn Đ được hưởng thừa kế của bà C, bà B không tranh chấp gì với ông Đ.

Đối với yêu cầu của ông L yêu cầu bà B cùng những người thừa kế của bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán đất ngày 20/3/2004 thì bà B cũng đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, một phần đất tranh chấp do anh Huỳnh Văn H đang đứng tên, bà B không có ý kiến, giao lại cho anh H toàn quyền quyết định.

Bà B không tranh chấp đối với di sản thừa kế của bà C.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị B thống nhất việc ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần đất do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất cho ông L. Không có yêu cầu gì trong vụ án. Không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp do anh H đứng tên quyền sử dụng đất.

*Bà Huỳnh Thị Ú Trình bày:* Bà Huỳnh Thị Ú là con của bà Lê Thị C và ông Huỳnh Văn C, ông C chết khoảng 32 năm, bà C mất ngày 06/02/2013. Bà C và ông C có tất cả 06 người con, bao gồm Huỳnh Thị L, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn Á, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Thị B.

Bà Ú không chung sống với bà C cách nay khoảng 18 năm do lấy chồng ở xa, nên việc bà C canh tác đất bao nhiêu, được cấp quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho cho những ai bà Ú không biết.

Sau khi bà C mất thì các anh chị em làm xác định thừa kế cho ông Huỳnh Văn Đ thì bà Ú có ký tên và không tranh chấp về thừa kế đối với ông Đ, đồng ý cho ông Đ được hưởng phần thừa kế của bà C.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/3/2004 giữa bà Lê Thị C và ông Lê Văn L thì bà Ú hoàn toàn không biết và không có ký tên trong hợp đồng. Về việc phải thực hiện nghĩa vụ của bà C đối với việc bán đất cho ông Lê Văn L thì ông Đ là người thừa kế của bà C nên ông Đ có nghĩa vụ thực hiện. Bà Ú không liên đới thực hiện nghĩa vụ trong việc này.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu các hàng thừa kế của bà C tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho ông L. Đối với phần đất này, hiện nay anh Huỳnh Văn H được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà C và ông Huỳnh Văn Đ nhận thừa kế phần đất của bà C nên phần trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là của ông Huỳnh Văn Đ và anh Huỳnh Văn H. Bà Ú với tư cách là thừa kế của bà C thống nhất với việc bà C chuyển nhượng đất cho ông L. Không tranh chấp thừa kế và bà Ú có



đơn xin tòa án giải quyết vắng mặt.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2020, bà Huỳnh Thị L trình bày:* Bà Huỳnh Thị L là con của bà Lê Thị C và ông Huỳnh Văn C, ông C chết cách nay khoảng 32 năm, bà C mất ngày 06/02/2013.

Bà C và ông C có tất cả 06 người con, bao gồm Huỳnh Thị L, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn Á, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Thị B.

Khoảng năm 1981 bà L không chung sống với bà C, đi làm ăn xa ở những nơi khác nhau, nên việc bà C canh tác đất bao nhiêu, được cấp quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho cho những ai bà L không biết.

Do đi làm ăn xa nên hiện tại bà L mượn nhà trọ ở và đăng ký tạm trú tại địa chỉ ấp Tân B, xã Hòa T, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Bà L không làm được chứng minh nhân dân do mất hộ khẩu đã lâu và không phục hồi được.

Sau khi bà C mất thì các anh chị em làm xác định thừa kế cho ông Huỳnh Văn Đ thì bà L không biết và không tranh chấp về thừa kế đối với ông Đ, đồng ý cho ông Đ được hưởng phần thừa kế của bà C.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/3/2004 giữa bà Lê Thị C và ông Lê Văn L thì bà L hoàn toàn không biết và không có ký tên trong Hợp đồng. Về việc phải thực hiện nghĩa vụ của bà C đối với việc bán đất cho ông Lê Văn L thì ông Đ là người thừa kế của bà C nên ông Đ có nghĩa vụ thực hiện. Bà L không liên đới thực hiện nghĩa vụ trong việc này. Đồng thời không tranh chấp gì với ông Đ.

Bà L vắng mặt tại buổi hòa giải và tại phiên tòa.

*Anh Huỳnh Văn H trình bày:*

Nguồn gốc phần diện tích đất anh H đang sử dụng là của bà Lê Thị C (bà ngoại anh H) cho ông H vào năm 1998, diện tích khoảng 240m<sup>2</sup>. Năm 1999, anh H cất nhà tạm có kết cấu nền đất, mái lá, vách lá, cây tạp để ở trên phần đất. Đồng thời trên phần đất bà C bán cho ông H bà C có cho bà Huỳnh Thị B cất nhà ở trên đất. Khi cho đất bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2001-2002, bà C bán cho ông L một phần đất chiều ngang 4m, chiều dài 8m, diện tích khoảng 32m<sup>2</sup>, có làm giấy tay, anh H có ký tên, tuy nhiên đưa cho vợ ông L giữ, là bà Đ. Giấy tay lập thành 02 bản, 01 bản bà C giữ, 01 bản bà Đ (vợ ông L giữ). Hiện nay tờ giấy tay này còn hay mất anh H không biết. Vào thời điểm này, ông H đi làm ăn không thường xuyên ở nhà nên không biết cụ thể giấy tay chuyển nhượng đất ngày 20/3/2004 giữa bà C và ông L đối với phần đất khoảng 57m<sup>2</sup> đang tranh chấp hiện tại. Ông L và bà Đ cất nhà trên phần đất bà C chuyển nhượng khi nào thì ông H không biết.

Năm 2008, bà C đi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tổng diện tích khoảng 500m<sup>2</sup>. Khoảng năm 2008-2009, anh H có nhận của bà Đ số tiền 150.000đ để góp tiền đi đóng thuế xin cấp quyền

sử dụng đất cho bà C, khi đó anh H góp vào 600.000đ và một số người khác như bà 7 H, ông N, bà 3 P (là những người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ bà C). Sau đó, bà C và những người mua đất của bà C đi làm giấy chuyển nhượng nhưng không làm được, lý do là lúc đó diện tích chuyển nhượng chỉ có 32m<sup>2</sup> nên không đủ diện tích tách thửa. Còn phần chuyển nhượng 57m<sup>2</sup> anh H không biết.

Ngày 18/6/2008, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4146, tờ bản đồ số 8, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị cho hộ bà Lê Thị C và phần đất thửa 1960, tờ bản đồ số 8, diện tích 370,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Năm 2011, hộ bà Lê Thị C làm thủ tục tách quyền sử dụng thửa đất 1960, diện tích 370,6m<sup>2</sup> thành thửa số 6703, diện tích 225,4m<sup>2</sup> và thửa 6702 diện tích 145,2m<sup>2</sup> và xin hợp thửa đã tách 6702 với thửa 4146, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ODT thành thửa 7242 có diện tích 345,2m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 145,2m<sup>2</sup> đất CLN). Hộ bà Lê Thị C được Ủy ban nhân dân TP Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011. Đối với phần đất thửa thửa số 6703, diện tích 225,4m<sup>2</sup>, hộ bà Lê Thị C làm thủ tục tặng cho cho anh Huỳnh Văn H và anh H được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2011.

Năm 2013, bà Lê Thị C chết, ngày 21/4/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 7242 có diện tích 345,2m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 145,2m<sup>2</sup> đất CLN cho ông Huỳnh Văn Đ (hưởng thừa kế của bà Lê Thị C).

Hiện nay trên phần đất tại thửa số 6703, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Huỳnh Văn H ngày 28/3/2011. Trong đó, có phần đất mà bà Huỳnh Thị B hiện đang cất nhà ở, khi bà C làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông H, chỉ làm trên giấy tờ chứ không đo đạc thực tế nên không biết vị trí đất cụ thể. Năm 2012, anh H cất nhà kiên cố trên đất và một phần nhà của anh H nằm trên phần đất mà ông Huỳnh Văn Đ được cấp quyền sử dụng đất. Phần này anh H không có yêu cầu gì trong vụ án này. Anh H và ông Đ sẽ tự thỏa thuận để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau. Không tranh chấp với ông Đ và bà B. Giữa anh H và ông Đ, bà B sẽ đi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau.

Nay anh H không đồng ý yêu cầu của ông L.

Anh Huỳnh Văn H có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu ông Lê Văn L tháo dỡ phần góc nhà của ông L đã cất qua phần đất có diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH 01401 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Huỳnh Văn H ngày 28/3/2011 để trả lại đất cho anh Huỳnh Văn H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày:* Năm 2004, ông Lê Văn L và bà Lê Thị Đ có chuyển nhượng của bà Lê Thị C phần đất diện tích khoảng 57m<sup>2</sup> giá 17 chỉ vàng (mười bảy chỉ vàng 24kr) có làm giấy tay chuyển nhượng đất 20/3/2004, lúc chuyển nhượng xác định đất chiều ngang phía trước là 3m, chiều dài phía sau là 04m, chiều dài 15m. Lúc chuyển nhượng, bà Đ là người giao 17 chỉ vàng 24kra vàng 9999 cho bà C là người trực tiếp nhận. Bà Đ và ông L đã giao đủ vàng trong ngày làm giấy tay chuyển nhượng ngày 20/3/2004. Khi chuyển nhượng, ông Đ là người trực tiếp đo đạc để giao đất cho ông L và bà Đ. Lúc đó có căn nhà của bà B cất trên đất, nhà anh H thì cất phía sau. Vào thời điểm chuyển nhượng, bà C chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Lúc giao vàng có ông Nguyễn Văn Mi và ông Nguyễn Văn M trực tiếp chứng kiến và có ký tên.

Khi các bên làm giấy tay chuyển nhượng thì bà C không biết chữ, không có ký tên nên cháu ngoại của bà C tên T (con bà Huỳnh Thị B) ký tên vào tờ hợp đồng chuyển nhượng chứ bà C không có ký tên vì bà C không biết chữ.

Khoảng năm 2007, ông L, bà Đ cất nhà ở trên đất cho anh Lê Hoàng Đ ở, kết cấu nhà là cây tạp, mái lợp tôn, vách tôn nền gạch tàu, không có ai tranh chấp. Khoảng năm 2007 – 2008, chính quyền địa phương vận động kê khai, để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Anh Huỳnh Văn H (cháu ngoại bà C) nói với bà Đ là góp tiền để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C nên bà Đ có góp vào 200.000 đồng (đưa cho ông H) để anh H làm giấy tờ đất cho bà C. Sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, anh H không đưa giấy chứng nhận đất của bà C, không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà Đ và ông L. Sau đó bà Đ có ra liên hệ với chính quyền địa phương thì được biết là 100m<sup>2</sup> mới được tách quyền sử dụng.

Năm 2013, bà C chết. Khoảng năm 2017, bà Đ có liên hệ với chính quyền địa phương để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thì lúc này chính quyền địa phương mới nói là do bà C chết, phải làm thủ tục thừa kế thì mới tách được. Bà Đ về nói với ông Đ nhưng do ông Đ không có tiền làm thủ tục thừa kế đất của bà C để tách lại cho bà Đ. Bà Đ mới đi xin tiền tổng số tiền là 1.600.000đồng để đưa cho ông Đ làm thủ tục thừa kế đất của bà C qua cho ông Đ (bao gồm bà ba P 300.000đồng, anh V 400.000đồng; anh N 400.000đồng, Bé T 400.000đồng, bà Đ 400.000đồng, còn lại là phần của bà Huỳnh Thị B). Lúc đó, địa chính (không biết tên) ra đo đất thì mới phát hiện anh Huỳnh Văn H đã đi kê khai phần đất của bà C chuyển nhượng cho bà Đ. Nên bà Đ không làm thủ tục tách quyền sử dụng được và dẫn đến tranh chấp cho đến nay.

Đối với số tiền bà Đ góp vào để ông H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là 200.000đồng và số tiền 400.000đồng bà Đ đưa cho ông Đ để làm thủ tục thừa kế phần đất của bà C sang cho ông Đ thì bà Đ không có yêu cầu đối với anh H và ông Đ. Phần đất này ông L là người trực tiếp chuyển nhượng từ bà C, bà Đ thống nhất giao cho ông L khởi kiện, bà Đ thống

nhất lời trình bày cũng như yêu cầu của ông L. Bà Đ không yêu cầu gì khác.

*Bà Lê Thị Đ với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:* Phần đất đang tranh chấp giữa ông L với các đồng thừa kế của bà C và ông H là phần đất ông L chuyển nhượng của bà C, là tài sản của ông L. Anh Đ và chị P không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Nhà là do ông L cất cho anh Đ và chị P ở nhưng khoảng năm 2018, anh Đ và chị P đã giao lại nhà cho ông L quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020 như sau: ông Trương Văn T thống nhất xác định ranh giới quyền sử dụng đất với phần đất ông L đang sử dụng theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh. Ông T thống nhất giao cho ông L sử dụng phần đất nằm trong quyền sử dụng đất mà ông T được cấp theo ranh giới đất đã xác định, không tranh chấp gì đối với một phần diện tích 2,6m<sup>2</sup> thửa 1958, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T các mốc M5, M6, M7, M8 diện tích 2,6m<sup>2</sup> đối với ông L.

Ngày 14/12/2020, ông Trương Văn T chết, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T là anh Trương Văn N có ý kiến: Thống nhất lời trình bày của ông T, không có yêu cầu gì trong vụ án, do ông L xác định phần tranh chấp không có liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

Về tố tụng:

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; đảm bảo thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự; thực hiện cấp tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án đúng quy định tại Điều 171 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về ý kiến đề xuất giải quyết vụ án: tại phiên tòa, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông Huỳnh Văn Á, Huỳnh Thị B, Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Văn H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời giữa ông L, ông Đ và anh H cũng

đã thống nhất thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án với nội dung: Ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông L vị trí các mốc M4, C, M, M8, D, M9 về M4 diện tích 32,4m<sup>2</sup>; Anh H và ông L thống nhất thỏa thuận: Ông L được sử dụng vị trí M10, G, H1, H, M9 về M10 với diện tích 10,1m<sup>2</sup>; anh H tiếp tục quản lý sử dụng sở hữu đối với vị trí các mốc M1, M2, M3, B, M4, H, H1, G về M1 với diện tích 12,3m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp, biên bản xem xét thẩm định ngày 12/6/2019 và biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 02/01/2021 của Tòa án. Ông L tự nguyện tháo dỡ một phần công trình, vật kiến trúc có trên phần đất do anh H sử dụng và anh H tự nguyện hỗ trợ ông L số tiền là 5.000.000đồng.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận nêu trên giữa các đương sự.

Đối với một phần diện tích 2,6m<sup>2</sup> thửa 1958, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T các mốc M5, M6, M7, M8 diện tích 2,6m<sup>2</sup> các đương sự không có yêu cầu, không đặt ra xem xét.

Tài liệu, chứng cứ: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, anh H, ông Đ (bản sao); giấy tay mua đất ngày 20/3/2004; công văn của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; sơ đồ đo đạc; biên bản định giá tài sản, các biên bản lấy lời khai của đương sự; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ Phường b, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là bà Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh, người thừa kế tố tụng của ông T là anh Trương Văn N. Tuy nhiên, bị đơn là bà Ú, ông H, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh có văn bản yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt và bà Huỳnh Thị L vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu các đồng thừa kế của bà Lê Thị C là ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn Á, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2004 cho nguyên đơn, xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp thể hiện:

Ngày 18/6/2008, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4146, tờ bản đồ số 8, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị cho hộ bà Lê Thị C và phần đất thửa 1960, tờ bản đồ số 8, diện tích 370,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Năm 2011, hộ bà Lê Thị C làm thủ tục tách quyền sử dụng thửa đất 1960, diện tích 370,6m<sup>2</sup> thành thửa số 6703, diện tích 225,4m<sup>2</sup> và thửa 6702 diện tích 145,2m<sup>2</sup> và xin hợp thửa đã tách 6702 với thửa 4146, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ODT thành thửa 7242 có diện tích 345,2m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 145,2m<sup>2</sup> đất CLN). Hộ bà Lê Thị C được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011. Đối với phần đất thửa số 6703, diện tích 225,4m<sup>2</sup>, hộ bà Lê Thị C làm thủ tục tặng cho cho anh Huỳnh Văn H và anh H được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2011.

Năm 2013, bà Lê Thị C chết, ngày 21/4/2017 Ủy ban nhân dân thành phố thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7242 có diện tích 345,2m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 145,2m<sup>2</sup> đất CLN cho ông Huỳnh Văn Đ (hưởng thừa kế của bà Lê Thị C).

Năm 2004, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L có diện tích 57m<sup>2</sup> theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 20/3/2004 là có thật, căn cứ vào giấy tay chuyển nhượng và lời khai của các đồng thừa kế của bà C và anh H. Lúc chuyển nhượng, do bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định cụ thể tại thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy. Sau khi ông L nhận chuyển nhượng, ông L đã trả đủ tiền và nhận đất cất nhà trên đất như hiện trạng hiện nay. Tuy nhiên, sau khi bà C chết, các bên chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nên xảy ra tranh chấp. Ông L khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và anh Huỳnh Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2004 đã ký kết giữa ông L và bà C.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp giữa các bên có diện tích đo đạc thực tế là 54,8m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – E – F – M10 – M1 thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy

ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn Hoàng vào ngày 28/3/2011, một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ vào ngày 21/4/2017; cụ thể một phần có diện tích 32,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – M4), thuộc một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ và một phần đất 22,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – M9 – E – F – M10 – M1) theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019).

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn Đ cũng thống nhất tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L đối với phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Huỳnh Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể là diện tích 32,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – M4), thuộc một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Văn L và ông Huỳnh Văn Đ nêu trên.

[2.4] Đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại 22,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – M9 – E – F – M10 – M1) thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011, theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019). Tại phiên tòa, ông Lê Văn L và anh Huỳnh Văn H thống nhất thỏa thuận như sau: Ông Lê Văn L được sử dụng một phần diện tích đất là 10,1m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M10 – G – H1 – H – M9 – E – F – M10, thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011; anh H được quyền sử dụng phần đất còn lại có diện tích 12,3m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – H – H1 – G – M1, thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011; Ông L tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc và cây trồng của ông L có trên phần đất anh H được sử dụng (theo biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Anh Huỳnh Văn H đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Văn L số tiền là 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Xét thấy sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn L và anh Huỳnh Văn H là sự tự nguyện giữa các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Đối với một phần diện tích 2,6m<sup>2</sup> thửa 1958, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T các mốc M5 – M6 – M7 – M8 – M5 diện tích 2,6m<sup>2</sup> các đương sự không có tranh chấp, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi; anh Hoàng và ông Đẹp phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 12, Điều 14 và Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về chi phí tố tụng khác: tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244; Điều 212; Điều 147; 157, 161, 165, của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Điều 301, Điều 707 Bộ luật dân sự 1995; Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;*

*Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 167, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;*

*Điều 12, 14 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

### **Xử:**

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L đối với yêu cầu các đồng thừa kế của bà Lê Thị C gồm ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn Á, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2004.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Lê Văn L, ông Huỳnh Văn Đ và anh Huỳnh Văn H, cụ thể như sau:

- Ông Huỳnh Văn Đ đồng ý thực hiện chuyển nhượng cho ông Lê Văn L phần đất diện tích 32,4m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc M4 – C – M5 – M8 – D – M9 – M4, theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa 7242, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Phường b, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho ông Huỳnh Văn Đ ngày 21/4/2017.

- Ông Lê Văn L được sử dụng một phần diện tích đất là 10,1m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M10 – G – H1 – H – M9 – E – F – M10, theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần



thửa 6703, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011;

- Anh Huỳnh Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 12,3m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – B – M4 – H – H1 – G – M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa 6703, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn H vào ngày 28/3/2011;

- Ông Lê Văn L tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc và cây trồng của ông L có trên phần đất anh H được sử dụng.

(kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

Các bên đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Anh Huỳnh Văn H đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Văn L số tiền là 5.000.000đồng (năm triệu đồng).

Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí:

- Ông Lê Văn L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo thông báo số 13/TB – TA ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Huỳnh Văn Đ phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Huỳnh Văn H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008118 ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Anh Huỳnh Văn H đã nộp đủ tiền án phí.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tổng số tiền là 6.195.000 đồng (Sáu triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Ông Lê Văn L đã nộp tạm ứng và chi xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (hoặc trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định).

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 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.

**Nơi nhận:**

- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phạm Mỹ Như**