

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KT
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 31 - 3 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp yêu cầu hủy văn bản phân
chia di sản thừa kế, tranh hợp đồng
vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Truận;

2. Ông Nguyễn Văn Lên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - là thư ký Tòa án nhân dân thị xã KT.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã KT tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2022/TLST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXX-ST ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1951, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Văn S1, sinh năm 1983 và Mai Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1995, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 33, ấp TĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

2. Bị đơn, gồm:

2.1. Ông Nguyễn Thành B2, sinh năm 1991, (có mặt).

2.2. Ông Nguyễn Thanh B3, sinh năm 1993, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

2.3. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1951, (có văn bản đề nghị vắng mặt).

2.4. Bà Lê Thị X, sinh năm 1951, (có văn bản đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TT, thị xã KT, tỉnh Long An.

2.5. Ông Võ Văn H2, sinh năm 1941, (có văn bản đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Tô Văn Tý T, sinh năm 1979, (có mặt).

3.2. Ông Tô Văn S1, sinh năm 1983, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 32, ấp TĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

3.3. Bà Tô Thị Linh Ph1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp TL, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

3.4. Bà Tô Thị Ngọc S2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp 2, xã TT, thị xã KT, tỉnh Long An, (có mặt).

3.5. Bà Mai Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 33, ấp TĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Ph1, bà S2: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BH, thị xã KT.

3.6. Ngân hàng NN&PTNT VN.

Địa chỉ trụ sở: Số 02, đường LH, phường T, quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Than Ph2, Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh thị xã KT (theo giấy ủy quyền số 15B/UQ-NHNo-KT ngày 03/02/2023), (ông Ph2 có mặt).

Địa chỉ chi nhánh: Đường 30/4, khu phố 1, Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

3.7. Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ (trước đây là Phòng Công chứng Số 3); Địa chỉ: Đường L.Th, khu phố 4, Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An, (có văn bản đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Bà Nguyễn Thị B1 khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 2464 ngày 23/6/2014 do Phòng công chứng Số 3 chứng nhận đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã BH, thị xã KT. Bà B1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 645, tờ bản đồ số 4, đất tại xã BH ký ngày 12/02/2003 giữa ông Tô Văn K với ông Nguyễn Văn B4. Yêu cầu những người thừa kế của ông B4 thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà B1 theo quy định.

Về căn cứ khởi kiện như sau:

Ông Tô Văn K đã chết năm 2008 không để lại di chúc. Ông K là chồng của bà B1, ông bà có 04 người con chung gồm: Tô Văn Tí T, Tô Văn S1, Tô Thị Linh Ph1 và Tô Thị Ngọc S2. Ngoài ra ông K không có con riêng, không có con nuôi. Cha mẹ của ông K đều đã chết trước ông K.

Vào ngày 12/02/2003 ông Tô Văn K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích khoảng 05 công tại ấp TĐ, xã BH là thửa số 645, tờ bản đồ số 4 của ông Nguyễn Văn B4 (tên thường gọi là Nguyễn Văn Thương), tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng ông K và bà B1. Khi nhận chuyển nhượng có ký hợp đồng bằng giấy viết tay, có người làm chứng là ông Đinh Văn M và ông Phạm Văn T1 xác nhận, ông K đã nhận đất và đã giao tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng cho ông B4 từ khi ký hợp đồng. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì khi đó ông B4 nói giấy đất đang thế chấp trong ngân hàng nên chờ lấy giấy ra làm thủ tục, đến năm 2006 ông B4 chết, năm 2014 vợ và các con của ông B4 đã làm văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế trong đó có thửa đất số 645 mà ông B4 đã chuyển nhượng cho ông K.

Ông K sử dụng thửa đất từ năm 2003, sau khi ông K chết thì vợ và các con tiếp tục sử dụng. sau đó các con ông K lập gia đình chuyển ra ở riêng, hiện vợ chồng ông S1, bà Nh sống cùng bà B1 đang sử dụng đất trồng lúa, trên đất không có công trình kiến trúc.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2022 thể hiện bà B1, ông S1 và bà Nh có cho ông Nguyễn Thanh Ph3, sinh năm 1986 địa chỉ tại ấp 2, xã TT, thị xã KT thuê đất để trồng dưa trong thời hạn 02 tháng (từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2022). Nay xác định hết thời hạn thuê đất, ông Ph2 đã giao trả đất, không còn thuê nữa nên đề nghị Tòa án không mời ông Ph2 tham gia vụ án.

Năm 2021 bà B1 và các con của bà B1 phát hiện thửa đất số 645 đã được cấp giấy cho bà Trần Thị Ngọc Đ do nhận thừa kế từ chồng là ông B4, vì thửa đất trên ông B4 đã bán cho ông K do đó không đồng ý việc bà Đ nhận thừa kế. Bà Đ đã chết năm 2021. Do đó bà B1 yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông B4. Đối với Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 29/9/2014 thì trong quá trình giải quyết vụ án bà B1 không biết nên không có ý kiến.

Bà B1 thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất là 4862m², thống nhất kết quả định giá thửa đất, ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Các con của bà B1 và ông K là Tô Văn S1, Tô Văn Tí T, Tô Thị Linh Ph1 và Tô Thị Ngọc S2 có lập văn bản thống nhất cho bà B1 được toàn quyền khởi kiện định đoạt và sử dụng đối với thửa đất số 645 nêu trên.

Nay bà B1 được biết được khi còn sống bà Đ có vay Ngân hàng NN&PTNT VN số tiền 40.000.000 đồng chưa trả, bà Đ đã giao bản chính giấy chứng nhận thửa số 645 cho Ngân hàng giữ. Ngân hàng yêu cầu ông B2 và ông B3 thanh toán số nợ này, đây là trách nhiệm của ông B2, ông B3. Tuy nhiên bà B1 đồng ý tự nguyện thanh toán nợ thay cho ông B2, ông B3 theo hợp đồng tín dụng, đề nghị Ngân hàng giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho bà B1 theo quy định. Ngoài ra không đồng ý hỗ trợ thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Thành B2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ông Nguyễn Văn B4 và bà Trần Thị Ngọc Đ là vợ chồng có 02 con chung là ông Nguyễn Thành B2 và Nguyễn Thanh B3. Ngoài ra ông B4, bà Đ không có con riêng, không có con nuôi. Ông B4 đã chết năm 2006, bà Đ đã chết năm 2021 không ai để lại di chúc. Ông B4 có mẹ là bà Phan Thị M1, bà M1 đã chết năm 2001 nhưng không làm giấy chứng tử, cha ruột của ông B4 là ông Nguyễn Văn Kh đã chết từ khi ông B4 còn nhỏ. Sau khi cha ruột của ông B4 chết thì bà M1 kết hôn với ông Võ Văn H2 (ông H2 là cha dượng của ông B4 cùng bà M1 nuôi dưỡng chăm sóc ông B4 khi còn nhỏ). Bà Đ có cha mẹ ruột là ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị X.

Thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, đất tại xã BH có nguồn gốc của ông Võ Văn H2 cho ông Nguyễn Văn B4 (tên thường gọi là Thương). Năm 2003 ông B4 chuyển nhượng cho gia đình bà B1 như thế nào thì ông không biết vì khi đó còn nhỏ.

Sau khi ông B4 chết, bà Đ làm thủ tục nhận thừa kế đất đai của ông B4 trong đó có thửa đất số 645, ông có ký giấy tờ thừa kế cho bà Đ tuy nhiên không rõ số thửa và vị trí đất, không biết có thửa số 645 mà ông B4 đã chuyển nhượng cho ông K. Khi làm thủ tục thừa kế cho bà Đ là làm theo giấy tờ, không xuống xem vị trí đất ở đâu nên không biết có thửa đất đã bán cho ông K.

Hiện thửa đất số 645 bên gia đình bà B1 đang sử dụng. Về kết quả đo đạc, định giá thửa đất thì ông thống nhất, không có ý kiến gì khác.

Nay ông đề nghị nguyên đơn cho chuộc lại thửa đất, ông sẽ giao lại cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng. Nếu nguyên đơn không đồng ý cho chuộc đất thì ông chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi nguyên đơn hỗ trợ trả tiền nợ Ngân hàng mà bà Đ đã vay và đưa thêm cho ông và Nguyễn Thanh B3 số tiền 100.000.000 đồng hoặc đưa thêm số tiền 150.000.000 đồng. Nếu nguyên đơn không đồng ý trả thêm tiền thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Về việc Ngân hàng yêu cầu ông và ông B3 thanh toán tiền nợ mà bà Đ vay ngân hàng 40.000.000 đồng cùng tiền lãi thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định vì bà Đ chết không để lại tài sản, các thửa đất mà bà Đ nhận thừa kế từ ông B4 thì bà Đ đã chuyển nhượng hết cho người khác. Về việc nguyên đơn đồng ý trả nợ ngân hàng đối với khoản tiền bà Đ vay thì ông không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau: Ông B3 là con của ông B4 và bà Đ. Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của anh trai là ông Nguyễn Thành B2, ngoài ra không bổ sung thêm.

Bị đơn ông Võ Văn H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai ông H2 trình bày như sau: Ông H2 kết hôn với bà Phan Thị M1 đã lâu (không nhớ rõ) từ khi ông B4 khoảng 05 tuổi, ông H2 ở chung với bà M1 và cùng nuôi dưỡng, chăm sóc ông B4, sau này ông B4 có vợ mới ở riêng. Ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị X có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai trình bày như sau: Ông H1 và bà X là cha mẹ ruột của bà Trần Thị Ngọc Đ, bà Đ đã chết năm 2021. Bà Đ có chồng là ông Nguyễn Văn B4 và có 02 con là Nguyễn Thành B2 và Nguyễn Thanh B3. Ngoài ra bà Đ không có con riêng, không có con nuôi. Ông H1, bà X không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án, việc chuyển nhượng đất giữa các bên, việc bà Đ nhận thừa kế thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4 đất tại xã BH

như thế nào thì ông bà không biết. Ông bà cũng không có ý kiến về kết quả đo đạc, định giá thửa đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng NN&PTNT VN do người đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ngày 27/7/2020 bà Trần Thị Ngọc Đ vay của Ngân hàng số tiền 40.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6606LAV2020001715, ngày giải ngân 29/7/2020, khi vay tiền bà Đ có giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa số 645, tờ bản đồ số 4 đất tại xã BH cho Ngân hàng giữ, các bên không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, không đăng ký bảo đảm vì đây là khoản vay dưới 100.000.000 đồng Ngân hàng chỉ làm thủ tục có xác nhận tại UBND xã về việc bà Đ có hộ khẩu cư trú tại địa phương và có đất tại địa phương.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 645 đứng tên bà Trần Thị Ngọc Đ đang do Ngân hàng giữ.

Do bà Đ đã chết, người thừa kế của bà Đ là ông Nguyễn Thành B2 và Nguyễn Thanh B3 thường đi làm ăn xa nên khó khăn cho Ngân hàng trong việc thu hồi nợ. Do đó Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu ông B2 và ông B3 thanh toán số nợ vay gốc 40.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử là 11.483.737 đồng (trong đó gồm lãi trong hạn 8.952.879 đồng, lãi quá hạn 2.530.850 đồng). Trường hợp không trả được nợ thì đề nghị xem xét xử lý tài sản giữ hộ là thửa đất số 645 hoặc tài sản khác của bà Đ để tất toán nợ cho Ngân hàng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi thanh toán xong nợ.

Ngoài ra không yêu cầu người thừa kế khác. Nếu nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 đồng ý tự nguyện thanh toán nợ gốc và lãi thay cho ông B2, ông B3 thì Ngân hàng cũng đồng ý. Ngân hàng không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá thửa đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn Tí T, Tô Thị Linh Ph1, Tô Thị Ngọc S2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, trình bày tại phiên tòa và có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B1 cùng trình bày:

Ông T, ông S1, bà Ph và bà S2 là con của ông Tô Văn K và bà Nguyễn Thị B1. Ông K đã chết không để lại di chúc. Ngoài ra ông K không có con riêng, không có con nuôi nào khác. Cha mẹ ông K đã chết trước ông K.

Thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, đất tại xã BH hiện nay bà B1 và ông S1, bà Nh đang sử dụng có nguồn gốc của ông K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B4 vào năm 2003, đã giao tiền và nhận đất và sử dụng đất từ đó đến nay. Nay ông T, bà Ph và bà S2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và phần trình bày của bà B1. Các ông bà đồng ý nhường toàn quyền sử dụng định đoạt thửa đất số 645 cho bà B1, đồng ý cho bà B1 được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Huỳnh Nh và ông Tô Văn S1 trình bày: Ông bà là vợ chồng, thống nhất nội dung mà ông bà đã đại diện bà B1 trình bày ở trên. Ông S1 đồng ý nhường toàn quyền sử dụng định đoạt thửa đất số 645 cho bà B1, đồng ý cho bà B1 được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ vắng mặt,

có văn bản trình bày: Trong quá trình thực hiện chứng nhận văn bản công chứng thỏa thuận phân chia di sản số 2464 ngày 23/6/2014, Văn phòng đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục công chứng theo quy định pháp luật. Việc bà B1 yêu cầu hủy Văn bản công chứng là không có cơ sở.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Có một số thiếu sót, đề nghị khắc phục. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự để xác minh thu thập thêm tài liệu chứng cứ, gồm các nội dung sau:

Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn B4 có “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” số công chứng 2464 ngày 23/6/2014, đến ngày 29/9/2014 có Văn bản sửa đổi bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 2464, có nội dung liên quan trực tiếp đến văn bản số 2464 ngày 23/6/2014 nhưng các đương sự chỉ yêu cầu hủy văn bản số 2464 đối với thừa số 645 mà không xem xét văn bản sửa đổi bổ sung ngày 29/9/2014 có liên quan đến thừa số 645 là chưa xem xét giải quyết hết các tài liệu chứng cứ có liên quan trong vụ kiện.

Tại các giấy ủy quyền của bà B1 cho ông S1, bà Nh ngày 02/6/2022; giấy ủy quyền của ông T, ông S1, bà Ph1, bà S2 cho bà B1 được UBND xã BH chứng thực ngày 19/8/2022 là không hợp lệ do người ký chứng thực không ghi rõ chức vụ.

Căn cứ nội dung giấy ủy quyền ngày 19/8/2022 thì bà B1 chỉ được toàn quyền nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết toàn bộ thừa số 645 kể từ ngày văn bản ủy quyền có hiệu lực nhưng bà B1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết toàn bộ thừa số 645 vào ngày 19/5/2022 là trước ngày được ủy quyền. Do đó tại thời điểm bà B1 nộp đơn khởi kiện thì bà B1 chỉ được quyền khởi kiện một phần thừa số 645 mà bà B1 thừa kế từ ông K chứ không được quyền khởi kiện toàn bộ thừa số 645. Tòa án thụ lý là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do bà B1 chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS.

Biên bản họp gia đình ngày 18/8/2022 không ghi họ tên của người ký xác nhận đại diện chính quyền địa phương, không thể hiện thông tin thửa đất số 645 nên không phù hợp, không liên quan đến thửa đất đang tranh chấp.

Theo tài liệu thể hiện giấy chứng tử xác định là bà Trần Thị Ngọc Đ, tuy nhiên trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được công chứng thì có lúc ghi tên bà Trần Thị Ngọc D. Do đó cần làm rõ là D là ai có liên quan gì đến vụ kiện.

Theo bản trích đo và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất số 645 khác nhau, cần làm rõ đương sự yêu cầu theo diện tích đất nào để xác định yêu cầu của đương sự.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh, làm rõ các nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, bị đơn

có địa chỉ cư trú tại thị xã KT. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã KT thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đối tượng tranh chấp là các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất gồm văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là một loại của hợp đồng vay tài sản do đó xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng vay tài sản.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Về quyền khởi kiện: Hội đồng xét xử xét thấy, bà Nguyễn Thị B1 là vợ của ông K, ông K chết năm 2008 nên bà B1 một trong những người thừa kế của ông K có yêu cầu tranh chấp giao dịch liên quan đến thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4 mà ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B4, số tiền ông K dùng để nhận chuyển nhượng đất nguồn gốc từ tài sản chung của ông K, bà B1. Do đó bà B1 có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự, những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông K không khởi kiện đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[3.3] Về phạm vi khởi kiện: Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Căn cứ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong đó có yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng 2464 quyền số 01TP/CC-SCC/TK lập ngày 23/6/2014 tại Phòng Công chứng số 3. Xét thấy, ngày 29/9/2014 Phòng công chứng Số 3 công chứng Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản, đây là một bộ phận không thể tách rời của văn bản số công chứng 2464 nên khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận phân chia di sản trong đó đã bao gồm cả văn bản sửa đổi bổ sung số công chứng 3836 quyền số 01TP/CC-SCC/TK.

[3.4] Về pháp luật áp dụng: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông B4 được xác lập năm 2003 nhưng chưa thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng nên căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

[3.5] Các tài liệu là giấy ủy quyền, biên bản họp gia đình do đương sự cung cấp, đại diện viện kiểm sát cho rằng việc chứng thực giấy ủy quyền, biên bản họp gia đình không đúng quy định. Xét thấy, những người đã ký ủy quyền và ký trong biên bản họp gia đình đã có lời khai trực tiếp trong quá trình giải quyết và đều có mặt tại phiên tòa trình bày trực tiếp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa để xem xét giải quyết.

[3.6] Về việc vắng mặt đương sự: Ông Võ Văn H2, ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị X, Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ có đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất thửa số 645, tờ bản đồ số 4, đất tại xã BH, thị xã KT được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B4 năm 1997. Ngày 12/02/2003 ông B4 ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Tô Văn K thửa 645 với giá 10.000.000 đồng, các bên đã giao tiền, giao đất xong có người làm chứng là ông Đinh Văn M và ông Phạm Văn T1. Gia đình ông K sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2006 ông B4 chết, ngày 23/6/2014 bà Trần Thị Ngọc Đ là vợ của ông B4 làm thủ tục nhận thừa kế tài sản của ông B4 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 2464 quyền số 01TP/CC-SCC/TK và Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập có số công chứng 3836 quyền số 01/TP/CC-SCC/TK ngày 29/9/2014. Trong các tài sản thỏa thuận phân chia có thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4. Bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 645 ngày 20/10/2014 dựa trên văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế. Tại thời điểm bà Đ nhận thừa kế thửa đất số 645 thì đất đang do bà B1 và các con sử dụng. Năm 2021 bà Đ chết không để lại di chúc. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông B2 và ông B3 thống nhất trình bày năm 2003 các ông còn nhỏ nên không biết việc ông B4 chuyển nhượng đất cho ông K, khi làm thủ tục thừa kế tài sản của ông B4 cho bà Đ thì ký trên giấy tờ, không rõ vị trí thửa đất và cũng không biết có thửa đất số 645 đã được ông B4 chuyển nhượng cho ông K. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất diện tích thửa đất số 645 theo kết quả đo đạc là 4862m².

[4.2] Như vậy quyền sử dụng đất thửa số 645 đã được cấp giấy cho ông B4 (tên thường gọi là Thương), ông B4 chuyển nhượng cho ông K vào ngày 12/02/2003 bằng hợp đồng viết tay. Hình thức hợp đồng bằng văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định về mặt hình thức. Tuy nhiên các bên đã giao tiền và nhận đất xong, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định từ năm 2003 đến nay. Thời điểm ông B4 chuyển nhượng cho ông K thì vợ ông B4 là bà Đ không có mặt và không ký tên trong giấy mua bán, các bên khai do thời điểm đó bà Đ và ông B4 đã bỏ nhau (ly thân). Tuy nhiên, xét nguồn gốc đất mà bị đơn ông B2, ông B3 khai là của ông Võ Văn H2 cho ông B4 nên đây được xem là tài sản của ông B4 do đó ông B4 có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, từ khi ông B4 chuyển nhượng đất thì bà Đ cũng không có ý kiến phản đối tranh chấp.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông B4 vi phạm hình thức nhưng về nội dung các bên đã thực hiện được trên 2/3 của hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[4.4] Về tranh chấp yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản:

Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 23/6/2014 số công chứng 2464 tại phần nội dung thỏa thuận có tên bà Trần Thị Ngọc Đ, tại phần chứng của công chứng viên ghi là bà Trần Thị Ngọc “D”. Tuy nhiên xét thấy sau mục tên bà “D” là số chứng minh nhân dân, đối chiếu theo tài liệu trong hồ sơ công chứng đây là số chứng minh của bà Đ. Do đó bà D với bà Đ trong văn bản công chứng số 2464 là một người.

Xét thấy, năm 2014 bà Đ nhận thừa kế di sản của ông B4 trong đó có thửa đất số 645 đã được ông B4 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K vào năm 2003, đất đang do vợ và các con của ông K sử dụng, nay có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Mặt khác, căn cứ tài liệu thu thập được, căn cứ lời trình bày của đương

sự thể hiện ông Võ Văn H2 kết hôn với bà Phan Thị M1 (là mẹ của ông B4) có cùng nuôi dưỡng chăm sóc ông B4 khi còn nhỏ. Như vậy căn cứ Điều 679 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 654 Bộ luật Dân sự 2015 thì ông H2 là người thừa kế của ông B4. Tuy nhiên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/6/2014 không có ý kiến của ông H2. Do đó, áp dụng Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 có căn cứ tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng 2464 quyền số 01/TP/CC-SCC/TK đối với thửa số 645 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong đó đã bao gồm cả Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản số 2464. Đại diện viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập thêm tài liệu chứng cứ là không cần thiết.

Đối với ý kiến của bị đơn ông B2, ông B3 đề nghị được chuộc lại quyền sử dụng đất và trả cho nguyên đơn 20.000.000 đồng, hoặc chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện nếu nguyên đơn đưa thêm cho ông B2, ông B3 số tiền 150.000.000 đồng. Vấn đề này nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

[4.5] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng NN&PTNT VN yêu cầu ông B2, ông B3 là người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Đ thanh toán số tiền mà bà Đ đã vay ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 6606LAV2020001715 gồm nợ gốc 40.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày xét xử là 11.483.737 đồng.

Bị đơn ông B2, ông B3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định vì bà Đ chết không để lại tài sản. Nguyên đơn bà B1 đồng ý tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay toàn bộ số tiền gốc, lãi mà bà Đ nợ Ngân hàng, Ngân hàng cũng đồng ý. Bị đơn ông B2, ông B3 đồng ý và không có ý kiến gì. Như vậy, căn cứ Điều 370 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn bà B1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số nợ gốc và lãi nêu trên.

Do nguyên đơn bà B1 tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thay cho bị đơn đối với khoản nợ của bà Đ (đã chết) nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết xác minh thông tin về di sản của bà Đ để buộc người thừa kế thực hiện nghĩa vụ theo Điều 615 Bộ luật Dân sự.

Đối với ý kiến của Ngân hàng trình bày trường hợp không thanh toán được nợ thì đề nghị xem xét xử lý tài sản giữ hộ là thửa đất số 645 để bảo đảm thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy khi bà Đ vay tiền của Ngân hàng không thể chấp trả đất số 645. Do đó ý kiến của ngân hàng không có cơ sở xem xét.

[4.6] Bị đơn ông Võ Văn H2, ông Trần Văn H1, bà Lê Thị X là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B4, bà Đ đề nghị vắng mặt và không có yêu cầu gì trong vụ án nên không đặt ra xem xét. Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ có văn bản vắng mặt, không có yêu cầu gì trong vụ án nên không đặt ra xem xét.

[4.7] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 645, tờ bản đồ số 4 được UBND thị xã KT cấp cho bà Đ ngày 20/10/2014 là dựa trên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Do có căn cứ vô hiệu giao dịch trên nên các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp phù hợp với quyết định của bản án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông K gồm ông T, ông S1, bà Ph1, bà S2 thống nhất nhường cho bà Nguyễn Thị B1 được hưởng quyền sử dụng đối với thửa đất số 645, bà B1 được làm thủ tục để cấp giấy theo quy định. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của

Luật, không trái đạo đức xã hội, do đó bà Nguyễn Thị B1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Ngân hàng có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các đương sự được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng, gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, tổng số tiền 4.072.000 đồng do bà B1 đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí. Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn bà B1 thuộc trường hợp được miễn án phí và không phải chịu án phí. Tuy nhiên bà B1 tự nguyện chịu án phí thay cho bị đơn gồm án phí không giá ngạch 300.000 đồng và 2.574.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tổng là 2.874.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận buộc bà B1 phải nộp án phí theo quy định và không được miễn theo Điều 12 của Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 679, 733 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng các Điều 117, 129, 370, 615, 620, 654 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Áp dụng Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản, với ông Nguyễn Thành B2, ông Nguyễn Thanh B3, ông Võ Văn H2, ông Trần Văn H1, bà Lê Thị X.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/02/2003 giữa ông Tô Văn K và ông Nguyễn Văn B4 đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại xã BH, thị xã KT có diện tích đo đạc là 4862m². Vị trí tứ cận thửa đất số 645 như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 984 dài 60,8m, giáp thửa 689 dài 49,6m;

Phía Tây giáp thửa số 646 dài 33,8m và thửa số 647 dài 67m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 839 dài 45,2m;

Phía Nam giáp đường nước dài 45,4m.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 212-2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã KT duyệt ngày 27/9/2022).

1.2. Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 23/6/2014 có số công chứng 2464, quyền số 1TP/CC-SCC/TK tại Phòng Công chứng số 3 đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại xã BH, thị xã KT.

1.3. Bà Nguyễn Thị B1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại xã BH, thị xã KT do Ủy ban nhân dân thị xã KT cấp ngày 20/10/2014 cho bà Trần Thị Ngọc Đ để cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN&PTNT VN về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Bà Nguyễn Thị B1 có trách nhiệm trả Ngân hàng NN&PTNT VN số tiền nợ vay gốc 40.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 31/3/2023 là 11.483.737 đồng. Bà Nguyễn Thị B1 còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng NN&PTNT VN phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 606LAV2020001715 ký ngày 27/7/2020 kể từ sau ngày 31/3/2023 cho đến khi hoàn tất nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 4.072.000 đồng. Bà B1 đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B1 phải nộp 2.874.000 đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng NN&PTNT VN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.230.000 đồng theo biên lai thu số 0000864 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án theo Điều 173 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã KT;
- Chi cục THADS thị xã KT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung