TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2026/DS-ST
Ngày: 27-3-2026
V/v tranh chấp thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng.

2. Ông Lâm Thành Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Minh Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 373/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp về thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2026/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 02 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 108/2026/QĐST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Trang Hiếu P, sinh năm 1992;

Nơi cư trú: Số A, ấp H, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1997;

+ Ông Trần Quang K, sinh năm 1996;

+ Bà Nguyễn Thị Diễm Q, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Số A, đường số C, khu dân cư S, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn:*

Ông Lê Thành D, sinh năm 1996;

Nơi cư trú: Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, khu phố C, đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trang Văn S, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số A, đường T, ấp B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố B, phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn S:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1997;

+ Ông Trần Quang K, sinh năm 1996;

+ Bà Nguyễn Thị Diễm Q, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Số A, đường số C, khu dân cư S, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1942; nơi cư trú: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Bà Bùi Thị Y B, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số C, ấp L, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B (L), phường A, tỉnh Vĩnh Long).

4. Bà Phạm Kim T1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số C C, phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số C C, phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Đỗ Thị Cẩm T3, sinh năm 1994; nơi cư trú: Số F, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số F, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

8. Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng N:

Bà Huỳnh Thị Anh T4, sinh năm 1983 - Chức vụ: Phó Giám đốc phòng G1 Chi nhánh Đ1.

(Ông P, ông K, ông G, ông S, bà T4 có mặt; bà M, bà B có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông T, bà Q, bà T1, ông T2, bà T3, ông M1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trang Hiếu P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Quang K trình bày:

Mẹ ông P là bà Lê Thị Đ, sinh năm 1971, đã chết vào ngày 17/6/2022 theo Trích lục khai tử số 519/2022/TLKT-BS ngày 23/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Cha của bà Lê Thị Đ là ông Lê Văn S1, sinh năm 1941 (đã chết năm 2010). Lúc còn sống bà Đ không có đăng ký kết hôn với ai kể cả cha của ông P và cha của bị đơn ông Lê Thành D. Trước đây bà Đ sống chung với ông Trang Văn S, sinh năm 1959 (cha ruột của ông P) như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn từ năm 1991 đến năm 2021. Bà Đ chung sống như vợ chồng với ông S từ năm 1991 đến năm 1995 và từ năm 1999 đến giữa năm 2021, khoảng thời gian khác thì không có sống chung.

Hiện nay, hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ bao gồm: Trang Hiếu P, bà Nguyễn Thị M (mẹ của bà Đ) và ông Lê Thành D (con của bà Đ và còn về thông tin của cha ông D là ai thì ông P không rõ), bà Đ không có cha mẹ nuôi và con nuôi, bà Đ không còn con riêng nào khác. Bà Đ chết không có di chúc, khi bà Đ còn sống có các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1 m^2 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre

(nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 391815, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HBP/03326 do Ủy ban nhân dân thị xã B (cũ) cấp ngày 12/11/2008. Nguồn gốc đất là do bà Đ nhận chuyển nhượng từ người khác.

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,6 m^2 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 391614, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HBP/03303 do Ủy ban nhân dân xã B (cũ) cấp ngày 12/11/2008, được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật chỉnh sửa ngày 27/08/2010. Nguồn gốc đất là do bà Đ nhận chuyển nhượng từ người khác. Trên thửa đất có căn nhà diện tích 75m^2 do bà Đ xây dựng khoảng năm 2007-2008.

Bà Lê Thị Đ bị bệnh tim, thận, tiểu đường, bà Đ bị phát bệnh nặng khoảng 01 tháng là chết, thời gian bà Đ bệnh là sống cùng ông D, bà M, về chi phí điều trị bệnh là bảo hiểm chi trả và tiền tích lỹ của bà Đ.

Khi bà Đ chết thì việc lo tiền mai táng, chi phí làm mồ mã không phải do nguyên đơn chi trả, nhưng nguyên đơn không biết ai lo chi phí này. Theo nguyên đơn biết thì đám tang của bà Đ không có chấp điếu.

Bà Đ có hộ khẩu tại số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Ông P từ nhỏ sinh sống cùng bà Đ và ông S đến năm 1995. Từ năm 1999 đến năm 2021 thì ông P cùng bà Đ, ông S sinh sống ở tỉnh Bình Dương.

Hiện nay ông P đang sinh sống tại số A, ấp H, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Còn phía ông D từ nhỏ sinh sống cùng ai thì không rõ. Đối với hai thửa đất tranh chấp thì quá trình quản lý, sử dụng nguyên đơn không nắm rõ, sau khi bà Đ chết thì 02 thửa đất trên là do ông D canh tác, quản lý sử dụng.

Sau khi bà Đ chết, vào ngày 09/9/2022, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thành D đã ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với phần di sản là 02 thửa đất nêu trên nhưng ông P không được thông báo nên không biết. Tại thời điểm này ông D biết rõ ông P là con của bà Đ nhưng không cho ông P biết để cùng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Sau khi lập văn bản phân chia di sản thừa kế thì ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông D tự ý chuyển nhượng di sản thừa kế của bà Đ cho người khác mà không thông báo cho ông P biết đã làm ảnh hưởng đến quyền thừa kế của ông P.

Ngày 14/11/2022, ông Lê Thành D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: phường B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Phạm Kim T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10318, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C, bà Phạm Kim T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH978945, số vào sổ cấp GCN: CS12497 ngày 30/11/2022.

Ngày 14/5/2024, bà Phạm Kim T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: phường B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Đỗ Thị Cẩm T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2210, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C1. Thửa đất này đứng tên bà Đỗ Thị Cẩm T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN714667, số vào sổ cấp GCN: VP13846 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 03/6/2024.

Đến ngày 16/01/2025 bà Đỗ Thị Cẩm T3 và chồng là ông Nguyễn Văn M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lê Thành D.

Ngày 08/11/2024, ông Lê Thành D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: phường B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Bùi Thị Y B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3695, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C. Hiện thửa đất này đang được đứng tên bà Bùi Thị Y B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ417361, số vào sổ cấp GCN: CN1480 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/12/2024.

Ông P được biết bà Bùi Thị Y B đã thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Đ1.

Về nội dung cụ thể của các hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp nêu trên như thế nào thì ông P không biết rõ.

Thời gian qua, ông P đã nhiều lần yêu cầu ông D chia lại phần di sản mà bà Đ để lại nhưng ông D không đồng ý nên giữa ông P và ông D phát sinh tranh chấp về di sản thừa kế và không thể tự thương lượng để giải quyết.

Việc bị đơn trình bày bà Đ có tặng cho ông S và ông P 01 phần đất xem như tài sản mà bà Đ cho ông P thì ông P không biết.

Vì vậy, nay nguyên đơn ông P khởi kiện yêu cầu:

- Chia đều phần di sản do bà Lê Thị Đ, sinh năm 1971 (chết năm 2022) để lại bao gồm: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1m² (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, diện tích 69,8m²) và quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,6 m² (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47, diện tích 355,9m²), tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Trang Hiếu P, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thành D, chia đều cho mỗi người một kỷ phần thừa kế. Ông Trang Hiếu P yêu cầu nhận thừa kế phần đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47 (trong đó ông P yêu cầu nhận 70m^2 đất ở, còn lại diện tích đất cây hàng năm). Trường hợp thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47 không tách thửa theo quy định được thì ông P yêu cầu được nhận trọn thửa 154 và ông P sẽ hoàn lại giá trị chênh lệch cho ông D, bà M.

- Ông P yêu cầu được nhận căn nhà trên thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích và đồng ý hoàn lại giá trị cho các đồng thừa kế trên.

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022, số công chứng 3681 được Công chứng tại Văn phòng C.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10318, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/11/2022 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Phạm Kim T1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2210, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/05/2024 tại Văn phòng C1 giữa bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2 với bà Đỗ Thị Cẩm T3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025

tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Lê Thành D, bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3695, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/11/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Bùi Thị Y B đối với phần đất thuộc thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2, bà Đỗ Thị Cẩm T3, bà Bùi Thị Y B và ông Lê Thành D liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Phòng G2.

- Buộc ông Lê Thành D và bà Bùi Thị Y B liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Ông yêu cầu nhận thừa kế phần đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47 (trong đó ông P yêu cầu nhận 70m^2 đất ở, còn lại diện tích đất cây hằng năm). Trường hợp Tòa án xem xét phần di sản thừa kế mà ông P được nhận thừa kế, không thể tách thửa theo quy định được thì ông P đồng ý nhận thừa kế bằng giá trị tài sản.

Ông đồng ý trừ số tiền 57.750.000 đồng mà ông D đã nộp để thanh toán tiền nợ đối với việc khi bà Đ còn sống có thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 70m^2 của thửa đất số 876 để chuyển sang mục đích sử dụng đất thổ cư như hiện nay, đến khi bà Đ chết còn nợ tiền này. Ông đồng ý trừ số tiền này vào di sản của bà Đ để lại, sau đó mới chia thừa kế.

Còn đối với các khoản tiền ông D trình bày gồm chi phí bà Đ nằm bệnh viện là 40.000.000 đồng, tiền làm đám tang, làm mộ cho bà Đ là 70.000.000 đồng, ông D yêu cầu trừ số tiền này vào di sản do bà Đ để lại, sau đó mới chia thừa kế thì ông P không đồng ý do bị đơn không cung cấp được giấy tờ chứng minh cho việc này.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến khác, không yêu cầu định giá lại.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thành D là ông Nguyễn Trường G trình bày:

Bị đơn thống nhất về hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị Đ như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1971, đã chết vào ngày 17/6/2022 theo Trích lục khai tử số 519/2022/TLKT-BS ngày 23/06/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Cha của bà Lê Thị Đ là ông Lê Văn S1, sinh năm 1941 (đã chết năm 2010). Lúc còn sống bà Đ không có đăng ký kết hôn với ai. Hiện nay, hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ bao gồm: Trang Hiếu P, bà Nguyễn Thị M (mẹ của bà Đ) và ông Lê Thành D (con của bà Đ, còn về cha của ông D thì do cha ông D bỏ đi lúc ông D còn nhỏ nên không biết rõ thông tin cụ thể, nhưng được biết hiện nay đã chết), bà Đ không có cha mẹ nuôi và con nuôi, bà Đ không còn con riêng nào khác.

Theo ông D biết thì từ năm 1991 đến cuối năm 1994 thì bà Đ chung sống như vợ chồng với ông Trang Văn S, sinh ra con chung là Trang Hiếu P. Từ năm 1995 đến năm 2000 thì bà Đ sống chung với cha của ông Lê Thành D, từ năm 2000 là cha ông D bỏ đi nên bà Đ chỉ sống cùng ông D. Việc nguyên đơn trình bày bà Đ quay lại sống cùng với ông S từ năm 1999 đến năm 2021 là không đúng.

Bà Đ chết không có di chúc, khi bà Đ còn sống có các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1m² (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, diện tích 69,8m²), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 391815, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HBP/03326 do Ủy ban nhân dân thị xã B (cũ) cấp ngày 12/11/2008. Nguồn gốc đất là do bà Đ tự làm ăn tạo kinh tế, rồi nhận chuyển nhượng từ người khác.

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,6 m² (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47, diện tích 355,9m²), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 391614, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HBP/03303 do Ủy ban nhân dân xã B (cũ) cấp ngày 12/11/2008, được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật chỉnh sửa ngày 27/08/2010. Nguồn gốc đất là do bà Đ tự làm ăn tạo kinh tế, rồi nhận chuyển nhượng từ người khác. Trên thửa đất có căn nhà do bà Đ xây dựng vào năm 2012, diện tích nhà khoảng

75m^2. Về tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và tiền xây nhà là tiền của cá nhân bà Đ làm nghề mua bán ve chai tích lũy được.

Việc nguyên đơn trình bày bà Lê Thị Đ bị bệnh tim, thận, tiểu đường, bà Đ bị phát bệnh nặng khoảng 01 tháng là chết là không đúng. Bà Đ bị ung thư gan, bệnh điều trị kéo dài khoảng 05-06 năm, sau đó trở nặng nên ảnh hưởng đến tim, thận, bị tiểu đường rồi chết. Thời gian bà Đ bị bệnh thì do ông D chăm sóc và lo chi phí điều trị, vô hóa chất, tiền có một phần bảo hiểm nhưng phần lớn tiền là do ông D lo, ông D phải vay mượn để trị bệnh cho bà Đ. Do từ trước đến nay bà Đ sống cùng ông D. Việc nguyên đơn trình bày tiền điều trị bệnh cho bà Đ là tiền của bà Đ tích lũy là không đúng do tiền bà Đ có được thì đã sử dụng cho việc mua đất và xây nhà.

Khi bà Đ chết thì việc lo tiền mai táng, chi phí làm mồ mã là do ông D lo chi phí. Khi đám tang của bà Đ không có chấp điếu.

Phía ông D từ nhỏ sinh sống cùng bà Đ. Đối với hai thửa đất tranh chấp thì trước đây do bà Đ và ông D cùng quản lý, sử dụng, sau khi bà Đ chết thì 02 thửa đất trên là do ông D canh tác, quản lý sử dụng.

Sau khi bà Đ chết, vào ngày 09/9/2022, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thành D lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với phần di sản là 02 thửa đất nêu cho ông D được nhận, việc này là xuất phát từ duy nguyện của bà Đ trước khi chết, bà Đ có ý nguyện để lại cho ông D để ông D trả khoản nợ đã vay mượn trị bệnh cho bà Đ, còn lại bao nhiêu thì ông D hưởng.

Riêng đối với ông P thì bà Đ đã tặng cho ông P và ông S một phần đất có ngôi nhà, xem như đó là tài sản bà Đ cho ông P xong rồi.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn thì ông D và cả bà M cũng không đồng ý.

Việc nguyên đơn trình bày yêu cầu nhận 01 kỷ phần thừa kế cũng không hợp lý, vì nguyên đơn có nơi ở khác, bên bị đơn ông D và bà M là 02 kỷ phần, ông D cũng chỉ có duy nhất nơi này để ở.

Nếu trường hợp Tòa án xác định di sản thừa kế và chia thừa kế thì yêu cầu Tòa án xem xét trừ tiền mà bị đơn lo điều trị bệnh, tiền làm đám tang cho bà Đ rồi mới chia thừa kế, đồng thời xem xét đến công sức đóng góp quản lý đất của bị đơn khi chia thừa kế.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không có ý kiến gì để trình bày, bị đơn đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các hợp đồng này theo quy định pháp luật do các hợp đồng này là hợp pháp.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long thì bà T3, ông M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông D, nhưng hiện nay ông D chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền do đang có tranh chấp trong vụ án này nên ông D chưa làm thủ tục đăng ký được, ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng để ông D được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trường hợp Tòa án xác định các hợp đồng này vô hiệu theo quy định pháp luật thì bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì bị đơn không có ý kiến gì, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông D đã nộp số tiền 57.750.000 đồng để thanh toán tiền nợ đối với việc khi bà Đ còn sống có thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 70m^2 của thửa đất số 876 để chuyển sang mục đích sử dụng đất thổ cư như hiện nay, đến khi bà Đ chết còn nợ tiền này. Ông yêu cầu trừ số tiền này vào di sản do bà Đ để lại, sau đó mới chia thừa kế.

Ông D là người chăm sóc, lo chi phí điều trị cho bà Đ, tiền ông D đóng phí tại bệnh viện là 40.000.000 đồng (bị đơn không cung cấp được giấy tờ). Khi bà Đ chết ông D là người lo tiền mai táng, chi phí làm mộ cho bà Đ, khi đám tang bà Đ thì không chấp điếu với số tiền là 70.000.000 đồng (bị đơn không cung cấp được giấy tờ) nên ông D yêu cầu trừ số tiền này vào di sản do bà Đ để lại, sau đó mới chia thừa kế.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng N là bà Huỳnh Thị Anh T4 trình bày:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 7109LAV202401313 ký ngày 31/12/2024 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ Lộc Việt số 7109205186066 ký ngày 31/12/2024 được ký kết giữa A Chi nhánh Đ1 - Đ1 và bà Bùi Thị Y B.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản số 7109LAV202401313/HĐTC ngày 31/12/2024 được ký kết giữa A Chi nhánh Đ1 - Đ1 và bà Bùi Thị Y B.

Bà Bùi Thị Y B dùng tài sản là Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 876, tờ bản đồ số: 5, tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) do bà Bùi Thị Y B đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DQ417361 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN1480 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 13/12/2024 để đảm bảo cho khoản vay tại A Chi nhánh Đ1 - Đ1 theo các Hợp đồng với thông tin chi tiết như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 7109LAV202401313 ký ngày 31/12/2024:

- Mục đích vay : Chi phí sửa chữa nhà ở tại thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre

- Phương thức vay: Từng lần

- Thời hạn vay: 120 tháng

- Số tiền vay : 500.000.000đồng

- Hiện dư nợ đến 12/11/2025 là: 462.500.000 đồng

- Phương thức trả nợ gốc và lãi: Định kỳ hàng quý (03 tháng/lần)

* Hợp đồng phát hành và sử dụng Thẻ Lộc V1 số 7109205186066 ký ngày 31/12/2024:

- Hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng

- Dư nợ thẻ đến ngày 12/11/2025: 0 đồng

- Thời hạn hiệu lực của thẻ: 03 năm (đến tháng 12/2027)

Đến thời điểm hiện tại, khoản vay trên được trả nợ gốc, lãi đúng hạn, chưa phát sinh vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với A Chi nhánh Đ1 - Đ1, hồ sơ thế chấp được công chứng hợp lệ, tài sản được đăng ký thế chấp theo quy định. Khi ngân hàng tiến hành thẩm định thì bà B đang quản lý đất, việc thẩm định tài sản thế chấp của ngân hàng là đúng quy định.

Vì vậy, ngân hàng không yêu cầu thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của bà Bùi Thị Y B, đồng thời đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án xem xét áp dụng pháp luật bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình cho ngân hàng trong vụ án này.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với bà B.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì bà T4 không có ý kiến gì.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Cẩm T3 trình bày:

Trước đó vào ngày 14/5/2024, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long của bà Phạm Kim T1, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà đã được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó đến ngày 16/01/2025 bà đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Lê Thành D với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng tại Văn phòng C, vào ngày 16/01/2025 ông D đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà nhận, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ để ông D đăng ký làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay bà xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 874 giữa bà T1 với bà vào ngày 14/5/2024 và giữa bà với ông D vào ngày 16/01/2025 đã hoàn tất, bà không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa. Đối với hậu quả của hai hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà không yêu cầu gì, việc tranh chấp trong vụ án này thì ông D tự giải quyết, không liên quan gì đến bà.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/3/2026 và đơn xin giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Y B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến các hợp đồng có liên quan đến bà thì bà không đồng ý. Vì việc bà nhận chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long từ ông Lê Thành D là hợp pháp, bà đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã vào quản lý, canh tác đất, hiện nay bà đang thế chấp thửa đất số 876 tại ngân hàng A Chi nhánh Đ1 để đảm bảo cho khoản vay. Bà và ngân hàng là ngay tình trong trường hợp này nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản làm việc ngày 24/3/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Từ nhỏ đến lớn D sống cùng với bà Đ, còn P thì sống riêng với bên nội. Bà cũng sống riêng với bà Đ, hiện nay bà đang ở cùng con trai út.

Bà là mẹ ruột của bà Lê Thị Đ, bà Đ chết vào năm 2022 do bệnh tiểu đường rồi biến chứng ra các bệnh khác, bà Đ phát bệnh đi bệnh viện khoảng hơn 10 ngày thì chết, khi bà Đ bệnh thì do Lê Thành D chăm sóc, lo chi phí điều trị bệnh, Lê Thành D cũng là người lo chi phí đám tang, làm mộ cho bà Đ. Tất cả các chi phí điều trị bệnh đều do ông D lo, chi phí bảo hiểm không chi trả được bao nhiêu.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ bao gồm: Trang H, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thành D, bà Đ không có cha mẹ nuôi và con nuôi, bà Đ không còn con riêng nào khác. Bà Đ chết không có di chúc, khi bà Đ còn sống có các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1 m^2 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,6 m^2 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47), địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Trên thửa đất này có căn nhà do bà Đ xây dựng, đối với căn nhà này thì bà cũng không nhớ rõ là bà Đ xây dựng năm nào. Diện tích ngôi nhà này theo nguyên đơn trình bày khoảng 75m^2 thì bà cũng đồng ý, diện tích nhà khoảng 75m^2.

Đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022, số công chứng 3681 được Công chứng tại Văn phòng C thì đúng là chữ ký của bà, bà tự nguyện giao toàn bộ phần di sản do bà Đ chết để lại cho Lê Thành D được nhận hết. Hiện nay bà vẫn giữ nguyên ý kiến theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022 mà bà đã ký.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trang Hiếu P thì bà không đồng ý. Do trước đây bà Đ đã tặng cho ông Trang Văn S một phần đất có ngôi nhà, xem như đó là tài sản bà Đ cho ông P xong rồi. Bà không nghỉ đến việc nay phía ông P lại tranh chấp nữa.

Việc nguyên đơn trình bày yêu cầu nhận 01 kỷ phần thừa kế là đất và nhà là không hợp lý, vì nguyên đơn từ trước đến nay ở nơi khác, bên bà và ông D là 02 kỷ phần, ông D cũng chỉ có duy nhất nơi này để ở.

Nếu trường hợp Tòa án xác định di sản thừa kế và chia thừa kế thì bà đồng ý giao kỷ phần thừa kế của bà được nhận theo quy định pháp luật cho Lê Thành D nhận.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn khởi kiện thì bà không có ý kiến gì để trình bày, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các hợp đồng này theo quy định pháp luật.

Nay vì lý do lớn tuổi, sức khỏe không tốt nên bà M yêu cầu Tòa án nhân dân các cấp giải quyết mặt bà trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Cũng tại biên bản làm việc này bà yêu cầu Tòa án ghi nhận việc bà đồng ý ủy quyền cho ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, khu phố C, đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh

Long) được trọn quyền trình bày ý kiến và quyết định mọi vấn đề trong vụ án thay bà. Mọi ý kiến và quyết định của ông G cũng là ý kiến và quyết định của bà. Thời hạn ủy quyền tính từ ngày lập biên bản này cho đến khi giải quyết xong vụ án.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T5 Hiếu Phát về việc yêu cầu chia thừa kế của bà Đ để lại; ghi nhận các đương sự thống nhất trừ số tiền 57.750.000 đồng thanh toán nợ tiền sử dụng đất trước khi chia di sản thừa kế. Như vậy, buộc ông Lê Thành D bồi hoàn giá trị nhà, đất đối với phần di sản thừa kế của ông P được nhận theo giá Hội đồng định giá đã định là 805.361.600 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông P về việc hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nhận một kỷ phần thừa kế bằng hiện vật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc: Tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông Lê Thành D với bà Phạm Kim T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2024 giữa bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2 với bà Đỗ Thị Cẩm T3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2025 giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành D với bà Bùi Thị Y B; Hợp đồng thế chấp giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà T1, ông T2, bà T3, ông M1, bà B và ông D liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Buộc ông D với bà B liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà B với Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là xem xét trừ tiền mà bị đơn lo điều trị bệnh, tiền làm đám tang cho bà Đ trước khi chia thừa kế và đến công sức đóng góp quản lý đất của bị đơn.

Chi phí tố tụng là 5.135.000 đồng. Ông P phải chịu 1.712.000 đồng; ông D phải chịu 3.423.000 đồng.

Về án phí: Ông D phải chịu 300.000 đồng án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; ông P chịu án phí tương ứng với giá trị phần tài sản được chia là 36.160.800 đồng và 1.500.000 đồng án phí phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là vụ án "Tranh chấp về thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản" được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại các khoản 3, 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) và phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường B nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị Y B có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2, bà Đỗ Thị Cẩm T3, ông Nguyễn Văn M1, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng các ông bà nêu trên không có mặt và tại phiên tòa vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Trang Hiếu P khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Lê Thị Đ. Cụ thể:

- Chia đều phần di sản do bà Lê Thị Đ để lại bao gồm: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1m² (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, diện tích 69,8m²) và quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản

đồ số 5, diện tích 347,6 m² (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47, diện tích 355,9m²), tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Trang Hiếu P, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thành D, chia đều cho mỗi người một kỷ phần thừa kế. Ông Trang Hiếu P yêu cầu nhận thừa kế phần đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47 (trong đó ông P yêu cầu nhận 70m^2 đất ở, còn lại diện tích đất cây hàng năm). Trường hợp Tòa án xem xét phần di sản thừa kế mà ông P được nhận thừa kế, không thể tách thửa theo quy định được thì ông P đồng ý nhận thừa kế bằng giá trị tài sản.

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022, số công chứng 3681 được Công chứng tại Văn phòng C.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10318, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/11/2022 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Phạm Kim T1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2210, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/05/2024 tại Văn phòng C1 giữa bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2 với bà Đỗ Thị Cẩm T3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Lê Thành D, bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3695, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/11/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Bùi Thị Y B đối với phần đất thuộc thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2, bà Đỗ Thị Cẩm T3, bà Bùi Thị Y B và ông Lê Thành D liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Phòng G2.

- Buộc ông Lê Thành D và bà Bùi Thị Y B liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N.

Bị đơn ông Lê Thành D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi còn sống bà Đ đã cho ông P một phần đất khác, ông P đã có nơi ở khác. Nếu trường hợp Tòa án xác định di sản thừa kế và chia thừa kế thì yêu cầu Tòa án xem xét đến công sức đóng góp quản lý đất của bị đơn, tiền mà bị đơn lo điều trị bệnh, tiền làm đám tang, làm mộ cho bà Đ khi chia thừa kế.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Lê Thị Đ chết năm 2022; đến năm 2024 nguyên đơn ông Trang Hiếu P có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu chia thừa kế là còn thời hiệu khởi kiện về thừa kế theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự.

[6] Về hàng thừa kế:

Các đương sự đều thống nhất cha mẹ đẻ của bà Lê Thị Đ là ông Lê Văn S1, sinh năm 1941 (đã chết năm 2010) và bà Nguyễn Thị M. Bà Đ có 02 người con đẻ là ông Trang Hiếu P và ông Lê Thành D. Khi còn sống bà Đ không có đăng ký kết hôn với ai, kể cả cha của ông P và cha của ông D. Ngoài ra, bà Đ không có cha mẹ nuôi, không có con riêng, con nuôi nào khác, nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì vậy, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ gồm: bà M, ông P và ông D.

[7] Về di sản thừa kế:

Các đương sự đều thừa nhận khi còn sống bà Lê Thị Đ có các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, diện tích 69,1m² (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, diện tích 69,8m²).

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,6 m² (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47, diện tích 355,9m²). Trên thửa đất số 876 có một căn nhà của bà Đ xây dựng.

Toàn bộ các thửa đất tọa lạc tại địa chỉ: xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay

là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông D là người quản lý di sản, khi tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bị đơn vắng mặt, cổng rào bị khóa, Tòa án không thể tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, khi làm việc đoàn làm việc bằng biện pháp quan sát từ ngoài cổng rào vào trong thì trên thửa đất số 876 có căn nhà 01 tầng, móng cột, dầm bê tông cốt thép, tường bao che, sơn nước, mái tole, nền lát gạch ceramic; nhà tiền chế: khung thép, mái tole tráng kẽm (không vách), nền bê tông xi măng, không trần. Tại biên bản làm việc ngày 24/3/2026 của Tòa án, người đại diện theo ủy quyền bị đơn là ông G và bà M thống nhất xác định diện tích nhà là 75m^2. Đồng thời tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất căn nhà do bà Đ xây dựng trên thửa đất số 876 có diện tích là 75m^2 và đồng ý với giá trị ngôi nhà mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 23/4/2025 là 2.737.800 đồng/m^2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo kết quả đo đạc (theo hồ sơ kỹ thuật của thửa đất) thì thửa đất số 874 nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, diện tích 69,8m^2 do bà Đỗ Thị Cẩm T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 876 nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47, diện tích 355,9m^2 do bà Bùi Thị Y B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Đ chết ngày 17/6/2022 không để lại di chúc, di sản để lại là các thửa đất số 874, thửa đất số 876 và căn nhà trên thửa đất số 876. Theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự "những người thừa kế cùng hàng thì hưởng phần di sản bằng nhau" nên mỗi người thừa kế của bà Đ được hưởng một kỷ phần bằng nhau.

Ngày 09/9/2022, bà M và ông D lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản với nội dung giao toàn di sản của bà Đ cho ông D được toàn quyền sử dụng, định đoạt là không đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, bà M và ông D chỉ có quyền định đoạt đối với kỷ phần thừa kế của mình được nhận từ bà Đ, phần di sản còn lại của bà Đ phải có sự đồng ý của người thừa kế còn lại là ông P. Do đó, văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế này vô hiệu một phần liên quan đến kỷ phần thừa kế ông P được nhận từ bà Đ.

[8] Về việc phân chia thừa kế:

Căn cứ vào kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 23/4/2025, giá trị di sản của bà Đ được xác định như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 153 (thửa cũ là 874) là: 69,8m^2

(đất trồng cây lâu năm) x 5.000.000 đồng/m^2 = 349.000.000 đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất và nhà trên thửa đất số 154 (thửa cũ là thửa 876) là: 285,9m^2 (đất trồng cây hằng năm) x 5.000.000 đồng/m^2 + 70m^2 (đất ONT) x 7.000.000 đồng/m^2 = 1.919.500.000 đồng (1.429.500.000 đồng + 490.000.000 đồng).

- Giá trị nhà ở trên thửa đất số 154 là: 75m^2 x 2.737.800 đồng/m^2 = 205.335.000 đồng.

Tổng giá trị di sản của bà Đ để lại là: 2.473.835.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày khi bà Đ còn sống có thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 70m^2 của thửa đất số 876 để chuyển sang mục đích sử dụng đất thổ cư như hiện nay, đến khi bà Đ chết còn nợ tiền này. Vì vậy vào ngày 04/7/2022, ông D đã nộp số tiền 57.750.000 đồng để thanh toán nợ tiền sử dụng đất của bà Đ, việc này được thể hiện bằng văn bản thanh toán nợ tiền sử dụng đất số: LTB 127/TB-TTGN ngày 04/7/2022 của Chi cục thuế khu vực B1 - C, người thanh toán nợ là Lê Thị X, ông D cho rằng bà X là dì của ông D và do ông D đi làm nên đưa tiền nhờ bà X đi nộp tiền thay. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất trừ số tiền 57.750.000 đồng vào di sản thừa kế của bà Đ để lại, sau đó mới chia thừa kế. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận này của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Như vậy có cơ sở xác định tổng giá trị di sản thừa kế của bà Đ để lại là: **2.416.085.000 đồng** (2.473.835.000 đồng - 57.750.000 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày bà Đ bị bệnh tiểu đường, biến chứng ra ung thu gan, ảnh hưởng đến tim, thận, bệnh điều trị kéo dài khoảng 5-6 năm, ảnh hưởng đến nhiều cơ quan nội tạng sau đó chết. Ông D là người chăm sóc, lo chi phí điều trị cho bà Đ, tiền ông D đóng phí tại bệnh viện là 40.000.000 đồng (bị đơn không cung cấp được giấy tờ). Khi đám tang bà Đ thì gia đình không chấp điếu, ông D là người lo tiền mai táng, chi phí làm mộ cho bà Đ với số tiền là 70.000.000 đồng (bị đơn không cung cấp được giấy tờ). Ngoài ra, ông D là người trực tiếp sống cùng với bà Đ khi bà Đ còn sống, sau khi bà Đ chết thì ông D cũng là người quản lý di sản, có công sức đóng góp, tôn tạo đối với di sản thừa kế. Phía nguyên đơn thì cho rằng bà Đ bị bệnh tim, thận, tiểu đường phát bệnh khoảng 01 tháng là chết, chi phí điều trị bệnh do bảo hiểm chi trả và tiền tích lũy của bà Đ. Việc lo tiền mai táng, chi phí làm mộ cho bà Đ không phải do nguyên đơn chi trả, nhưng nguyên đơn không biết ai lo chi phí này (theo nguyên đơn biết thì đám tang bà Đ không chấp điếu).

Hội đồng xét xử xét thấy, phía nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Đối với yêu cầu của ông D về việc nếu trường hợp Tòa án xác định di sản thừa kế và chia thừa kế thì yêu cầu Tòa án xem xét đến công sức đóng góp, quản lý đất của bị đơn, tiền mà bị đơn lo điều trị bệnh, tiền làm đám tang, làm mộ cho bà Đ khi chia thừa kế. Xét thấy Tòa án đã ban hành thông báo v/v giao nộp tại liệu, chứng cứ số 75/TB-TA ngày 16/01/2026 để hướng dẫn bị đơn làm đơn yêu cầu phản tố và cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện việc phản tố và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bị đơn còn cho rằng khi còn sống bà Đ đã cho ông P một phần đất khác, bằng hình thức bà Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trang Văn S. Giữa bà Đ và ông S lập Tờ cam kết ngày 06/7/2021 để thỏa thuận, tuy nhiên tại phiên tòa phía bị đơn cũng xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông Trang Văn S đã thực hiện xong, Tờ cam kết cũng không ghi nội dung gì liên quan đến việc đây là tài sản bà Đ cho ông P và sau này ông P không được tranh chấp thừa kế nữa nên trong vụ án này bị đơn không có yêu cầu gì.

Hội đồng xét xử xét thấy, tuy ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, nhưng khi bà Đ bệnh ông D là người sống cùng bà Đ trên phần di sản thừa kế, thời gian bà Đ bệnh ông D là người trực tiếp canh tác, quản lý đất, đến khi bà Đ chết thì ông D cũng là người sinh sống trên đất, thờ cúng bà Đ, việc này phía nguyên đơn cũng thừa nhận. Nhận thấy, tại phiên tòa nguyên đơn ông P xác định khi bà Đ bệnh ông có đến thăm và có đi đám tang; chứ không có trực tiếp chăm sóc bà Đ, cũng như toàn bộ các chi phí đám tang, chi phí làm mộ cho bà Đ thì không phải do ông P chi trả. Ngoài ra, bà M cũng xác định ông D là người có công sức tôn tạo quản lý đất, lo mọi chi phí điều trị, mai táng và xây mộ cho bà Đ (đám tang không chấp điếu), hiện tại ông D cũng là người thờ cúng bà Đ. Do đó, cần tính cho ông D giá trị công sức đóng góp, tôn tạo quản lý di sản, chăm sóc bà Đ là 5% trên tổng giá trị di sản của bà Đ để lại (2.416.085.000 đồng x 5% = 120.804.000 đồng) là phù hợp. Phần di sản còn lại được chia thừa kế cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ trị giá là 2.295.281.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự "những người thừa kế cùng hàng thì hưởng phần di sản bằng nhau", như vậy những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ gồm bà M, ông P, ông D mỗi người được một kỷ phần thừa kế trị giá là: 2.295.281.000 đồng : 3 = 765.094.000 đồng, ông P được nhận

một kỷ phần là 765.094.000 đồng, do bà M đồng ý cho lại ông D kỷ phần bà được nhận nên ông D được nhận hai kỷ phần là 1.530.188.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông P xác định yêu cầu nhận một kỷ phần thừa kế và được nhận thừa kế bằng hiện vật thuộc một phần thửa đất số 876, nếu trường hợp Tòa án xét thấy việc chia hiện vật thừa kế cho ông P là không thực hiện được, không thể tách thửa đất số 876 theo quy định của pháp luật thì ông P đồng ý nhận thừa kế bằng giá trị tài sản.

Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, có tính đến tính hợp lý của việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện nay và nhu cầu sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi chia thừa kế di sản của bà Đ thì ông P được nhận 01 kỷ phần giá trị tương đương là 765.094.000 đồng, nhỏ hơn giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 876 và căn nhà trên đất (giá trị là 2.124.835.000 đồng), hiện tại thửa đất 876 đã được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay. Ngoài ra, ông P cũng có nơi ở khác, không có nhu cầu cấp thiết về nhà ở, vì vậy, yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật thuộc một phần thửa đất số 876 là không có cơ sở chấp nhận.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 876 có căn nhà, nhưng tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định thì bị đơn vắng mặt, cửa rào bị khóa nên không thể xác định vị trí, diện tích chính xác căn nhà nằm ở vị trí nào của thửa đất số 876, đồng thời thửa đất số 874 có vị trí nằm phía sau thửa đất số 876, từ thửa đất số 874 không có đường để ra lộ công cộng. Do đó, việc giao thửa đất số 874 cho ông P cũng không đảm bảo lối đi ra đường công cộng theo quy định.

Như Hội đồng xét xử đã phân tích trên, việc chia thừa kế di sản của bà Đ và cho ông P nhận giá trị 01 kỷ phần thừa kế với số tiền 765.094.000 đồng là phù hợp.

[9] Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 09/9/2022, bà M và ông D đã thỏa thuận giao kỷ phần thừa kế mà bà M được nhận cho ông D, như vậy kỷ phần của bà M được nhận đã định đoạt xong.

Sau khi phân chia thừa kế di sản của bà Đ, ngày 02/11/2022 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874 và thửa đất số 876.

Ngày 14/11/2022, ông Lê Thành D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47) cho bà Phạm Kim T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10318, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được

ký tại Văn phòng C, bà Phạm Kim T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH978945, số vào sổ cấp GCN: CS12497 ngày 30/11/2022.

Ngày 14/5/2024, bà Phạm Kim T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 cho bà Đỗ Thị Cẩm T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2210, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C1. Thửa đất này đứng tên bà Đỗ Thị Cẩm T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN714667, số vào sổ cấp GCN: VP13846 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 03/6/2024.

Đến ngày 16/01/2025 bà Đỗ Thị Cẩm T3 và chồng là ông Nguyễn Văn M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 cho ông Lê Thành D.

Ngày 08/11/2024, ông Lê Thành D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47) cho bà Bùi Thị Y B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3695, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C. Hiện thửa đất này đang được đứng tên bà Bùi Thị Y B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ417361, số vào sổ cấp GCN: CN1480 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/12/2024. Bà Bùi Thị Y B đã thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Đ1 để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng.

Như đã nhận định nêu trên, bà M và ông D tự thỏa thuận phân chia phần di sản thừa kế ông P được nhận từ di sản của bà Đ là trái pháp luật. Ông D tự ý chuyển nhượng hai thửa đất số 876, 874 mà không có sự đồng ý của ông P là không hợp pháp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P.

Xét giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 876 giữa ông D và bà Y B. Ông D biết rõ ngoài ông D, bà M thì bà Đ vẫn còn người thừa kế khác (là ông P) nhưng vẫn tự thỏa thuận phân chia di sản của bà Đ, sau đó chuyển nhượng thửa đất số 876 cho bà B mà không có sự đồng ý của ông P là không hợp pháp. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng đất thì bà B không biết việc ông D đứng tên thửa đất số 876 là không hợp pháp, sau khi nhận chuyển nhượng, bà B đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 876 và bà B cũng đã nhận bàn giao đất từ ông D, canh tác đất, sau đó bà B thế chấp quyền sử

dụng đất thửa đất số 876 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Đ1. Ngân hàng căn cứ vào việc đăng ký này xác lập, thực hiện giao dịch với bà B. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thửa đất số 876 không có ai khiếu nại hoặc tranh chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ngân hàng cũng đã thực hiện đầy đủ thủ tục xem xét thẩm định tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, tại thời điểm thẩm định bà B là người đang quản lý, sử dụng đất; thửa đất đủ điều kiện để thế chấp theo quy định Điều 188 của Luật Đất đai. Vì vậy, có căn cứ xác định bà B và Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu" nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với bà B và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà B với Ngân hàng không bị vô hiệu; yêu cầu của ông P về việc tuyên vô hiệu hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 874 giữa ông D với bà T1, giữa bà T1 với bà T3 và giữa bà T3 với ông D. Hội đồng xét xử xét thấy, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/11/2025 bà T3 trình bày vào ngày 14/5/2024, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long của bà Phạm Kim T1, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà đã được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó đến ngày 16/01/2025 bà đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Lê Thành D với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng tại Văn phòng C, vào ngày 16/01/2025 ông D đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà nhận, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ để ông D đăng ký làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay bà xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 874 giữa bà T1 với bà vào ngày 14/5/2024 và giữa bà với ông D vào ngày 16/01/2025 đã hoàn tất, bà không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa. Đối với hậu quả của hai hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà không yêu cầu gì. Còn phía ông D cho rằng việc ông D ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 là hợp pháp, riêng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2025 được công chứng tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long thì bà T3, ông M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông D, nhưng do đang có tranh chấp trong vụ án này nên ông D chưa thực hiện được

thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng để ông D được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Như Hội đồng xét xử đã phân tích trên, việc ông D tự ý định đoạt thửa đất số 874 là không đúng quy định, tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng đất thì bà T1, bà T3 không biết việc ông D đứng tên thửa đất số 876 là không hợp pháp, sau khi nhận chuyển nhượng, bà T1, bà T3 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 874 theo quy định. Vì vậy, có căn cứ xác định bà T1 và bà T3 là người thứ ba ngay tình, căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với bà T1, giữa bà T1 với bà T3 không bị vô hiệu; yêu cầu của ông P về việc tuyên vô hiệu hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2025 được công chứng tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long thì bà T3 xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho ông D, bà T3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông D giao, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận cho ông D làm thủ tục sang tên, bà không còn liên quan gì thửa đất này nữa; phía ông D xác định có nhận chuyển nhượng thửa đất số 874 của bà T3 nhưng hiện nay ông D chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền được do có tranh chấp, ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng để ông được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Xét thấy để giải quyết dứt điểm vụ án, cũng như đảm bảo về nghĩa vụ thi hành án của ông D cho ông P nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2025 để ông D được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 874 theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2025 của nguyên đơn.

[10] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát như Hội đồng xét đã nhận định trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[11] Về chi phí tố tụng là 5.135.000 đồng. Ông P phải chịu 1.712.000 đồng, đã nộp xong.

Ông D phải chịu 3.423.000 đồng, ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền chi phí tố tụng này.

[12] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Ông P phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.500.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần di sản được nhận là 34.604.000 đồng (20.000.000 đồng + 365.094.000 đồng x 4%).

Ông D phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu của ông P được chấp nhận là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 612, 613, 620, 623, 649, 650, 651, 660, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T5 Hiếu Phát đối với bị đơn ông Lê Thành D về việc yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của bà Lê Thị Đ gồm các thửa đất số 153, 154, cùng tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu một phần đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/9/2022, số công chứng 3681 được Công chứng tại Văn phòng C.

- Ông Lê Thành D có nghĩa vụ thanh toán cho ông T5 Hiếu Phát giá trị kỷ phần thừa kế ông P được nhận với số tiền là 765.094.000đ (bảy trăm, sáu mươi lăm triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng

tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trang Hiếu P về việc yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10318, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/11/2022 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Phạm Kim T1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2210, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/05/2024 tại Văn phòng C1 giữa bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2 với bà Đỗ Thị Cẩm T3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3695, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/11/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lê Thành D với bà Bùi Thị Y B đối với phần đất thuộc thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Phạm Kim T1, ông Trần Quốc T2, bà Đỗ Thị Cẩm T3, ông Nguyễn Văn M1, bà Bùi Thị Y B và ông Lê Thành D liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1 - Phòng G2.

- Buộc ông Lê Thành D và bà Bùi Thị Y B liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả của việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa bà Bùi Thị Y B với Ngân hàng N.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 162, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/01/2025 tại Văn phòng C giữa bà Đỗ Thị Cẩm T3 và ông Nguyễn Văn M1 với ông Lê Thành D đối với phần đất thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Ông D được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có họa đồ kèm theo)

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Thành D có nghĩa vụ trả lại cho ông T5 Hiếu Phát số tiền 3.423.000đ (ba triệu, bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 1.500.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 34.604.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005393 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB1, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Vĩnh Long), 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0007252 ngày 24/10/2025, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012748 ngày 23/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông P phải nộp tiếp án phí là 30.354.000 đồng.

Ông D phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 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*:**
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My