

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 69/2023/DS-ST

Ngày: 30-8-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
thực hiện nghĩa vụ do người chết để
lại.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Anh Minh

2. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Yên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐ-DS ngày 17/8/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà D, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 136A, Thới Quảng Đức, Tổ 16, Khu 1, phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Thái, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 569 Đại Lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 11 năm 2022). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nh, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 72/1, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

3.1. Ông Kh, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 72/1, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.2. Ông D, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 72/1, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.3. Bà X, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 72/1, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3.4. Bà L, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 72/1, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3.5. Bà D, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 1027/48, Khu phố 4, phường Phú Thọ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.6. Ông K, sinh năm 1980; bà Ch, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Số 700/3A, KDC An Thạnh, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.7. Văn phòng công chứng Tân Uyên; địa chỉ: ĐT 746, Khu phố Bình Hòa 2, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thái trình bày:

Vào ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên theo hợp đồng số công chứng: 13257, Quyền số: 11 TP/CC – SCC/HĐGD, bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 848658 (số vào sổ cấp GCN: CH02387/AT) do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/09/2012, là thửa đất 240, tờ bản đồ 72 (B4), diện tích 166,8m² tọa lạc tại khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên theo hợp đồng số công chứng: 13257, Quyền số: 11 TP/CC – SCC/HĐ là hợp đồng giả cách cho việc vay tiền, trên thực tế hai bên không thực hiện việc bàn giao đất và bàn giao nhà mà chỉ bàn giao tiền như thỏa thuận cho vay tiền giữa bà D và bà H số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) bằng hình thức nhận tiền mặt sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể: Cũng vào ngày 21 tháng 11 năm 2019 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, để làm tin cho việc cho vay tiền giữa bà D cho bà H vay số tiền 600.000.000 đồng, bà H có viết tay và lấn tay giấy nhận tiền với nội dung bà H, sinh năm 1968 CMND: 280530514 cấp ngày 19 tháng 12 năm 2016 có nhận 600.000.000 VNĐ (sáu trăm triệu đồng) mượn của bà D và đã ký hồ sơ chuyển nhượng. Trong vòng 05 tháng bà H sẽ hoàn trả đủ số tiền đã mượn của bà D như trên. Sau 05 tháng tính từ thời điểm ký giấy nhận tiền này bà H không hoàn trả đủ cho bà D sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tuy nhiên, đến nay bà H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ vay cho bà D và qua tìm hiểu nguyên đơn được biết bà H đã chết vào tháng 8 năm 2021 do Covid - 19 và hiện tại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có 01 căn nhà và các con của bà H đang sinh sống là ông Nh và D và Kh tại địa chỉ: Số 72/1 khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 11 năm 2019 số công chứng: 13257, Quyền số: 11TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Uyên và bà D đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 848658 (số vào sổ cấp GCN: CH 02387/AT) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 24 tháng 09 năm 2012 cho người thừa kế của bà H theo quy định của pháp luật.

2. Yêu cầu Tòa án buộc những người thừa kế di sản của bà H là ông Nh có trách nhiệm trả cho bà Diễm số tiền 600.000.000 đồng mà bà H đã vay của bà D vào ngày 21 tháng 11 năm 2022 và tiền lãi tạm tính đến ngày 21 tháng 10 năm 2022 là 02 năm 06 tháng => Tiền lãi chậm trả = $((\frac{1}{2} \times 20\%) \times 600.000.000 \text{ VNĐ} / 12 \text{ tháng}) \times 30 \text{ tháng} = 150.000.000 \text{ VNĐ}$.

Tại đơn khởi kiện bổ sung bà D yêu cầu, cụ thể:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 11 năm 2019 số công chứng: 13257, Quyền số: 11TP/CC – SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tân Uyên và bà Diễm đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 848658 (số vào sổ cấp GCN: CH 02387/AT) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 24 tháng 09 năm 2012 cho người thừa kế của bà H theo quy định của pháp luật.

2. Yêu cầu Tòa án buộc những người thừa kế di sản của bà H là ông Nh, bà D, ông Kh và ông D liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng mà bà H đã vay của bà D vào ngày 21 tháng 11 năm 2019.

3. Yêu cầu Tòa án buộc những người thừa kế di sản của bà H là ông Nh, bà D, ông Kh và ông D liên đới trả cho bà D tiền lãi chậm trả của số tiền 600.000.000 đồng tính từ ngày 21 tháng 05 năm 2020 đến khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tạm tính đến ngày 21 tháng 7 năm 2022 là 03 năm 03 tháng => Tiền lãi chậm trả = $((\frac{1}{2} \times 20\%) \times 600.000.000 \text{ VNĐ} / 12 \text{ tháng}) \times 30 \text{ tháng} = 150.000.000 \text{ VNĐ}$.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019; Giấy nhận tiền ngày 21/11/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nh trình bày:

Cha mẹ ông tên M (chết trước bà H) và bà H (chết năm 2021). Ông M, bà H, sinh được 03 người con cụ thể:

1. Ng M Nh, sinh năm 1990
2. Ng M Kh, sinh năm 1988
3. Ng Th D, sinh năm 1984

Cha của bà H (chết trước bà H), mẹ của bà H hiện nay còn sống, nhưng ông không biết họ tên, năm sinh và địa chỉ hiện nay đang sinh sống.

Khi bà H còn sống có thực hiện giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng vay tiền với bà D hay không thì ông không biết. Năm 2021 mẹ ông chết do dịch bệnh covid, khi mẹ ông chết không để lại di chúc và cũng không cho ông biết về việc bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D cũng như việc bà Hiền vay tiền của bà D. Bà H chết không để lại di sản nào ngoài diện tích đất 166.8m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 72 (B4) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02387/AT do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/9/2012 cho bà H.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 11 năm 2019 số công chứng: 13257, Quyền số: 11TP/CC – SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Tân Uyên bị vô hiệu do giải cách; bà Diễm đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 848658 (số vào sổ cấp GCN: CH 02387/AT) cấp ngày 24 tháng 09 năm 2012 cho người thừa kế của bà H theo quy định của pháp luật thì ông không có ý kiến gì. Riêng yêu cầu buộc những người thừa kế của bà H là ông có trách nhiệm trả cho bà D số tiền 600.000.000 đồng mà bà H đã vay của bà D ngày 21/11/2019 và tiền lãi chậm trả thì ông không có khả năng trả một lần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà X thống nhất trình bày:

Bà H sinh được 03 người con tên Nh, sinh năm 1990; ông D, sinh năm 1984; ông Kh, sinh năm 1988.

Ông Nh là chồng của bà X; ông D là chồng của bà L. Gia đình các bà đồng ý trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả tiền nợ gốc và xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ch trình bày:

Ngày 30 tháng 10 năm 2018 giữa bà và bà H ông Kh ký hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì bà H, ông Kh chuyển nhượng cho bà diện tích đất nền 3mx21m=63m² cùng căn nhà xây dựng trên đất (nhà cấp 4, tường xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tole), diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích sổ chung 166,8m² tại thửa 240, tờ bản đồ số 72 (B4) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387/AT do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho bà H ngày 24/9/2012. Nhà đất tọa lạc tại khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Cùng ngày 30/10/2018 các bên đã tiến hành lập Vi bằng số 681/2018/VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại Thuận An lập. Nội dung vi bằng có thể hiện “Chúng tôi cam kết đã bán toàn bộ nhà đất diện tích 63m² cho bà Ch với giá 550.000.000 đ; Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 72/1A, tổ 3, khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Tại đây chúng tôi yêu cầu Thừa phát lại chứng kiến và ghi nhận chúng tôi đã nhận đủ tiền của bà Ch. Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật” Sau khi ký vi bằng tôi đã giao đủ tiền cho bà H, ông Kh nên vi bằng còn thể hiện nội dung “Bà H, ông Kh trực tiếp nhận số tiền 550.000.000 đ của bà Ch. Bà H, ông Kh đã đếm và kiểm tra từng tờ tiền, mệnh giá lý lưỡng và xác nhận đủ trước mặt bà Ch ngay tại Văn phòng thừa phát lại Thuận An”. Sau khi bà H, ông Kh nhận tiền thì bà H, ông Kh đã giao nhà, đất cho bà quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Nay, bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 30 tháng 10 năm 2018 giữa bà và bà H, ông Kh và Vi bằng số 681/2018/VB-TPL ngày 30 tháng 10 năm 2018. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:

Ông là chồng của bà Ch. Ông thống nhất toàn bộ lời trình bà của bà Ch. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 30 tháng 10 năm 2018 và Vi bằng số 681/2018/VB-TPL ngày 30 tháng 10 năm 2018. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tân Uyên trình bày:

Ngày 21/11/2019, Văn phòng công chứng Tân Uyên có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà D. Theo nội dung hợp đồng, bà H chuyển nhượng cho bà D toàn bộ thửa đất số 240, tờ bản đồ số 72 (B4) với diện tích 166,8m² tọa lạc tại khu phố Thạnh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387/AT do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho bà H ngày 24/9/2012.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thửa đất không nằm trong quy hoạch giải tỏa và các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thực hiện giao dịch nên công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó, công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng

theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 13257, Quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng công chứng Tân Uyên không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Việc bà D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H chỉ ký là hình thức, thực tế đây thực chất là việc vay mượn tiền thì Văn phòng công chứng Tân Uyên không có cơ sở để xác định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 21/11/2019 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên. Những nội dung này đã được thể hiện rõ tại trang 05 tờ lời chứng của công chứng viên của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 13257, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2019.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Riêng tiền lãi chậm trả nguyên đơn yêu cầu các đồng thừa kế của bà H phải thanh toán cho nguyên đơn tính từ ngày 21/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/8/2023) là 39 tháng 10 ngày x 600.000.000 đồng x 10%/năm = 196.666.666 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D, bà L, bà X, Văn phòng công chứng Tân Uyên chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh, ông D không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu do giả cách và buộc những người thừa kế di sản của bà H là ông Nh, bà D, ông Kh và ông D phải trả cho nguyên đơn số tiền mà bà H vay của bà Diễm là 600.000.000 đồng và lãi suất. Xét, đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại nên thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng

xác định quan hệ pháp luật là chưa đầy đủ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tân Uyên; bà D; ông K, bà Ch có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Ông Kh; ông D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không rõ lý do; Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà Ch xác định khi bà H còn sống vào ngày 30/10/2018 giữa bà Ch và bà H, ông Kh ký hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay và có lập Vi bằng số 681/2018/VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại Thuận An lập. Tuy nhiên, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 30 tháng 10 năm 2018; Vi bằng số 681/2018/VB-TPL ngày 30 tháng 10 năm 2018. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 21 tháng 11 năm 2019 số công chứng: 13257, Quyền số: 11TP/CC – SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tân Uyên, giữa bà H và bà D bị vô hiệu do giả tạo. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình tố tụng nguyên đơn thừa nhận để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng nguyên đơn và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; lời khai của nguyên đơn phù hợp với nội dung của “Giấy nhận tiền” ngày 21/11/2019, cụ thể: “Nay ngày 21/11/2019 tôi tên: H SN 1968 CMND 280530514 cấp ngày 19/12/2016. Hôm nay tôi có nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu đồng) mượn của chị D và đã ký hồ sơ chuyển nhượng. Trong vòng 05 tháng tôi sẽ hoàn trả đủ số tiền trên. Sau 5 tháng tính từ thời điểm ký. Nếu sau 05 tháng tôi không hoàn trả đủ tôi sẽ chịu hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”, cùng ngày tại Văn phòng công chứng Tân Uyên bà Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D; sau khi ký hợp đồng các bên không thực hiện bàn giao đất; không thực hiện bất cứ thỏa thuận nào trong hợp đồng và hiện nay gia đình bị đơn cùng bà Ch, ông K là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; quá trình tố tụng gia đình bị đơn đồng ý trả nợ vay cho nguyên đơn, nhưng xin trả dần hàng tháng nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Từ những lập luận trên có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản nên căn cứ vào điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng giả tạo này bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự.

[5] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy nhận tiền ngày 21/11/2019, vào năm 2021 bà H chết do dịch bệnh covid. Quá trình tố tụng mẹ và các con của bà H đều xác định bà H chết không để lại di chúc và di sản của bà H chết để lại duy nhất là quyền sử dụng đất thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 72 (B4) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387/AT do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho bà H ngày 24/9/2012 hiện nay chưa chia và một

phần do các con của bà H đang quản lý, sử dụng, một phần bà Hiền đã bán giấy tay cho vợ chồng bà Ch, ông K.

[6] Đối với yêu cầu buộc những người thừa kế di sản của bà H phải trả cho bà D tiền nợ gốc và lãi chậm trả. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số 1705/CATP-QLHC ngày 25/5/2023 của Công an thành phố Thuận An và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở xác định bà H có cha mẹ là ông G (đã chết) và bà D hiện đang sinh sống tại thành phố Thủ Dầu Một; chồng của bà H là ông M (đã chết). Bà H có 03 người con là ông Nh; ông Kh, ông D. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của bà H hiện nay còn sống gồm bà D; ông Nh; ông Kh, ông D. Do giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của bà H phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng và nợ lãi 196.666.666 đồng trong phạm vi di sản do người chết để lại cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

[6] Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387/AT do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho bà H ngày 24/9/2012 nguyên đơn thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn đồng ý trả cho các đồng thừa kế của bà H là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh, ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Riêng bà D đã trên 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì bà D thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà D được miễn án phí.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn ông Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh, ông D, bà D phải chịu 5.004.842 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 470; Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đối với bị đơn ông Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D; ông Kh, ông D.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 11 năm 2019 số công chứng: 13257, Quyền số: 11TP/CC – SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Tân Uyên giữa bà H và bà D bị vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà D trả cho ông Nh; bà D; ông Kh, ông D 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 848658 (số vào sổ cấp GCN: CH 02387/AT) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 24 tháng 09 năm 2012 cho bà H.

4. Buộc bị đơn ông Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D; ông Kh, ông D phải có trách nhiệm trả số tiền 796.666.666 đồng (trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng; nợ lãi 196.666.666 đồng).

Ông Nh; bà D; ông Kh, ông D chỉ phải trả khoản nợ gốc và lãi này trong phạm vi giá trị di sản mà bà H chết để lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá: Ông Nh; bà D; ông Kh, ông D phải chịu 5.004.842 đồng để hoàn trả cho bà D.

6. Về án phí: Bà D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nh; ông Kh, ông D, mỗi người phải chịu 9.041.666 đồng.

Hoàn trả cho bà D 17.300.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004137 ngày 17 tháng 3 năm 2023 (do ông Nguyễn Văn Thanh nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết