

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 9 – CẦN THƠ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 195/2026/DS - ST.

Ngày: 17 - 6 - 2026.

V/v “tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Việt;
2. Ông Nguyễn Thanh Rực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ông Thị Cành Nha – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2025/TLST- DS, ngày 18 tháng 4 năm 2025 về “tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 470/2025/QĐXXST - DS, ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955; căn cước công dân số: 094055002392 và bà Châu Thị Tuyết P, sinh năm 1956; căn cước công dân số: 094156003539; cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là số nhà A, ấp T, xã Đ, Thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1969; căn cước công dân số: 001069020574; địa chỉ: Số A, Đường K, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, Đường K, Phường S, Thành phố Cần Thơ) theo giấy ủy quyền ngày 14/4/2025 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1967 (có mặt); căn cước công dân số: 094167007601, ông Nguyễn Xuân P1, sinh năm 1991 (có mặt); căn cước công dân số: 094091016305 và ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1998; căn cước công dân số: 094098008306; cùng địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là số nhà E, ấp T, xã Đ, Thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T1: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy ủy quyền ngày 24/02/2026 (có mặt).

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

- Bà Trương Thị M1, sinh năm 1973; căn cước công dân số: 094173011943; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1973; căn cước công dân số: 094073002784; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K: Bà Trương Thị M1, sinh năm 1973; căn cước công dân số: 094173011943; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy ủy quyền ngày 03/02/2026 (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Văn phòng C2; địa chỉ: Số A P, khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện lập ngày 14/4/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/02/2026 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà P là ông Huỳnh Hồng T trình bày:*

Ngày 23/8/2012 ông M và bà P có nhận có 13.500 m² đất ruộng tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn An C. Theo thỏa thuận thì bà giao cho ông C 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm V tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và ông C giao cho ông bà phần đất trên để canh tác. Thời hạn là 01 năm nếu không chuộc thì ông M và bà P tiếp tục canh tác, hai bên có viết và ký thỏa thuận trên bằng giấy tay.

Hết thời hạn thỏa thuận, ông M và bà P có yêu cầu ông C trả lại vàng và ông M và bà P sẽ trả đất cho ông C. Tuy nhiên đến ngày 19/02/2024, ông C bị đột tử, sau đó ông M, bà P có đến gặp vợ ông C là bà Nguyễn Thị Hồng N và hai người con của ông C là ông Nguyễn Xuân P1 và ông Nguyễn Xuân T1 đề yêu cầu thanh lý hợp đồng có đất để bà được nhận lại số vàng có, nhưng bà N, ông P1, ông T1 chỉ hứa mà không thực hiện.

Do đó, ông M và bà P làm đơn yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1 và ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C là trả cho ông M và bà P 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm V tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi bị đơn trả vàng thì ông M, bà P có nghĩa vụ trả đất 13.500 m² mà ông C đã có cho ông M và bà P.

Theo ông M và bà P được biết, ông C có các tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.012 m², loại đất trồng lúa địa chỉ thửa tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và Quyền sử dụng đất tại thửa 236, tờ bản đồ

số 2, diện tích 2.790 m², loại đất trồng lúa, địa chỉ thửa tại ấp T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 27/02/2026 nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu với nội: Qua phiên họp công khai chứng cứ, ông M và bà P được biết là khi ông Nguyễn An C (chồng bà N) chết có để lại di sản thừa kế cho bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 là 3 thửa đất gồm: Thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 2, diện tích: 2.245,6 m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ (viết tắt là: Thửa đất số 70); Thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 26, diện tích: 4.590,1 m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ (viết tắt là: Thửa đất số 5); Thửa đất số: 7, tờ bản đồ số: 26, diện tích: 3.004,7 m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Á, xã Đ, thành phố Cần Thơ (viết tắt là: Thửa đất số 7).

Sau khi ông Nguyễn An C chết, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 đã lập thủ tục phân chia di sản thừa kế để cho bà N được đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 31/7/2024, bà N đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đối với 3 thửa đất nêu trên. Đến ngày 17/10/2024, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 70, Thửa đất số 5, Thửa đất số 7 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M1 tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2. Đến ngày 04/11/2024, ông K, bà M1 đã thực hiện xong việc chỉnh lý sang tên. Việc bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 lập thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn An C để lại sau đó chuyển nhượng cho người khác, trong khi ông C đang phải có nghĩa vụ thanh toán 9 cây vàng cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời, khi thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn An C, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng không có niêm yết công khai trong thời hạn 15 ngày là trái với quy định tại Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ. Do đó, thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn An C để lại vô hiệu do thực hiện không đúng pháp luật, dẫn đến việc cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho bà N đối với 3 thửa đất nêu trên là trái pháp luật. Mặt khác, việc bà N chuyển nhượng 3 thửa đất nêu trên cho ông K, bà M1 nhằm tẩu tán di sản thừa kế của ông C, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của ông C để lại là hành vi gian dối, do đó giao dịch giữa bà N với ông K, bà M1 cũng vô hiệu do vi phạm Điều 127 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố thủ tục “Phân chia di sản thừa kế” đối với thửa 70, thửa 5 và thửa 7 do bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu do thực hiện trái quy định pháp luật.

2. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 được nêu dưới đây là vô hiệu: HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024;

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau đây: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988912 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 29/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988914 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988915 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024;

4. Buộc vợ và con ông Nguyễn An C là bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn An C chết để lại là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%). Đồng thời sau khi bị đơn trả vàng cho ông M và bà P thì ông M và bà P sẽ trả lại các thửa đất gồm: Thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 2, diện tích: 2.245,6m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ; Thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 26, diện tích: 4.590,1m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố C; Thửa đất số: 7, tờ bản đồ số: 26, diện tích: 3.004,7m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ và thửa đất số: 1172; tờ bản đồ số: 2, diện tích theo giấy chứng nhận 3900 m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 219/2025/254/BĐS-TĐ ngày 26/12/2025.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Bà thông nhất với yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu. Bà N sẽ trả trả cho ông M và bà P 5 lượng vàng hiệu SJC và 4 lượng vàng 24k (loại 97 %) hiệu tiệm V tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Đồng thời, sau khi bị đơn trả vàng cho ông M và bà P thì ông M và bà P sẽ trả lại các quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa*

đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Đồng thời ngoài ba thửa đất trên ông M và bà P còn quản lý thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02, có diện tích đo đạc là 3.900 m²; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ nằm trong diện tích 13.500 m² mà ông C đã cố cho ông M và bà P.

Sau khi ông C chết thì bà N và 02 người con bà là ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Xuân P1 mới lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giao 03 thửa đất đã cố sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Sau đó do ông C còn nợ 15 cây vàng 24k của ông K và bà M1 nên bà N mới chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông K và bà M1 để bảo đảm số nợ của ông C nên ông cũng thống nhất để Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu. Bà N sẽ trả cho ông M và bà P 05 lượng vàng hiệu SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97 %) hiệu tiệm V tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ) do bà N được nhận thừa kế của ông C. Đồng thời, sau khi bà N trả vàng cho ông M và bà P thì ông M và bà P phải trả lại các quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02, có diện tích là 3.900 m² cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Bà N thừa nhận do ông C còn nợ 15 lượng vàng 24k của ông K và bà M1 nên bà đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông K và bà M1 để đảm bảo số tiền vay ông C còn thiếu nên bà N đồng ý để Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K, bà M1 được nêu dưới đây là vô hiệu: HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024.

Bà Nguyễn Thị Hồng N thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 219/2025/254/BDS-TĐ ngày 26/12/2025.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân P1 trình bày:* Ông thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn là cha ông là ông Nguyễn Văn C1 có cố đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P các thửa đất gồm: Thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², cùng địa chỉ tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ với giá với số vàng là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D. Đồng thời ngoài ba thửa đất trên ông M và bà P còn quản lý thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02, có diện tích là 3.900 m²; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ nằm trong diện tích 13.500 m² mà ông C1 đã cố cho ông M và bà P.

Sau khi ông C1 chết thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị Hồng N, em ông là ông Nguyễn Xuân T1 và ông P1 mới lập biên bản lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giao 03 thửa đất đã cố sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Sau đó do

ông C1 còn nợ 15 cây vàng 24k của ông K và bà M1 nên bà N mới chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông K và bà M1 để bảo đảm số nợ của ông C1 nên ông cũng thống nhất để Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu. Bà N sẽ trả cho ông M và bà P 05 lượng vàng hiệu SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97 %) hiệu tiệm V tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ) do bà N được nhận thừa kế của ông C1. Đồng thời, sau khi bà N trả vàng cho ông M và bà P thì ông M và bà P phải trả lại các quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02, có diện tích đo đạc là 3.900 m² cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Ông P1 đồng ý để Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 được nêu dưới đây là vô hiệu: HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024.

Ông Nguyễn Xuân P1 thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 219/2025/254/BDS-TĐ ngày 26/12/2025.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K là bà Trương Thị M1 trình bày: Ông K và bà M1: Bà M1 đồng ý thu hồi giấy chứng nhận từ hợp đồng chuyển nhượng bà N qua cho ông K và bà M1 do trước khi chết ông C1 có vay của vợ chồng bà 1 cây vàng 24k (loại 9999) khi ông cư chết thì bà N và các con của bà N trình bày hoàn cảnh khó khăn từ từ trả để vợ chồng bà yên tâm thì mới chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho vợ chồng bà chứ sự thật không có chuyển nhượng mà chỉ giữ giấy làm tin nên vợ chồng bà yêu cầu bà N, ông P1, ông T1 trả lại 15 cây vàng 24k (loại 9999). Vợ chồng bà sẽ làm đơn yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án khác khi có tranh chấp.*

** Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:*

Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 123, Điều 124, Khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 463, Điều 467, khoản

3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N thực hiện nghĩa vụ do ông Nguyễn An C chết để lại: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ “Giấy cổ đất ruộng” lập ngày 23/8/2012 giữa ông Nguyễn An C với ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ (số đo và tứ cận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N). Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P 5 lượng vàng SJC và 4 lượng vàng 24kara hiệu tiệm D. Bà Nguyễn Thị Hồng N chỉ thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản ông Nguyễn An C chết để lại là ½ giá trị quyền sử dụng đất thửa số 7, tờ bản đồ số 26; thửa số 5, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26 tại số chứng thực số 227 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ), thửa số 5 tờ bản đồ số 26, tại số chứng thực số 225 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ), và thửa số 70, tờ bản đồ số 02 tại số chứng thực số 226 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tuyên bố vô hiệu HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; Tuyên bố vô hiệu HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; Tuyên bố vô hiệu HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng N theo quy định pháp luật khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988912 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 29/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988914 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày

31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988915 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024.

5. Các đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Hồng T yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn An C chết để lại có nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản của ông C để lại. Tuyên bố thủ tục “Phân chia di sản thừa kế” vô hiệu, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 là vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3, khoản 14 Điều 26 và Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Điều 31 Luật tố tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) và Điều 614, Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*“tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*”.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1, cư trú tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ) nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1, Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ và Văn phòng C2 đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[4]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu buộc vợ và con ông Nguyễn An C là bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn An C chết để lại là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng và 24k (loại 97%). Đồng thời sau khi bị đơn trả vàng cho ông M, bà P thì ông M, bà P sẽ trả lại các thửa đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m² và thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02, có diện tích đo đạc thực tế là 3.900 m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và yêu cầu Nguyễn An C là bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn An C chết để lại là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24kara. Đồng thời sau khi bị đơn trả tiền cho ông M và bà P thì ông M và bà P sẽ trả lại 13.500 m² đất ruộng tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ), Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1]. Theo tờ “Giấy cổ đất ruộng” lập ngày 23/8/2012 do nguyên đơn cung cấp có nội dung: Ông Nguyễn An C đồng ý cô diện tích đất ruộng 13.500 m² tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ) cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P với số tiền là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D, thời hạn 1 năm.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/5/2026, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1 thừa nhận hợp đồng cầm cố giữa ông Nguyễn An C với ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị Tuyết P vào ngày 23/8/2012, với giá cổ là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm Di Long Đ, bà N cùng ông P1 đồng ý trả số vàng trên cho ông M và bà P trong phạm vi di sản ông C để lại. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định hiện nay ông C còn nợ nguyên đơn số vàng 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D. Đồng thời nguyên đơn đang quản lý phần đất cổ nêu trên là sự thật.

[5.2]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2025 và ngày 26/8/2025 thể hiện thửa đất cầm cố là thửa 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ; hiện nay ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hồng N vào ngày 17/10/2024. Tại buổi thẩm định không tiến hành đo đạc, xác định ranh giới các thửa đất được do ông K, bà M1 và bà N vắng mặt, do đó, căn cứ vào giấy chứng nhận được cấp làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều xác định ngoài 03 thửa đất thẩm định thì quyền sử dụng đất thửa số thửa đất 1172, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là 3.900 m²; tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP655640 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày ngày 27/11/2009 cho ông Nguyễn An C, có số đo, tứ cận theo bản án số: 83/2024/DS –ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ): Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 97,1m; hướng Tây giáp đất ông Võ Văn T2 có số đo 50,3m + giáp đất ông Võ Văn H có số đo 50,4m; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Cao L có số đo 39,9m; hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có

số đo 43,6m. Thửa đất này nằm trong tổng diện tích đất 13.500 m² tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ) mà ông Nguyễn An C cầm cố cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P theo hợp đồng cầm cố với số vàng là 05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D, thời hạn 1 năm. Các bên thống nhất đề nghị Tòa án không tiến hành đo đạc thẩm định vì thửa 1172 đã được Tòa án đo đạc thẩm định trong một vụ án trước đây ông M, bà P có khởi kiện liên quan hợp đồng cầm cố nhưng vì nguyên đơn rút đơn nên Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Các bên xác định ông M, bà P là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu thì bên nguyên đơn có trách nhiệm giao trả thửa 1172 có diện tích, số đo, tứ cận theo bản án số: 83/2024/DS –ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) cùng với các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m², cho những người thừa kế tổ tụng của ông Nguyễn An C. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Theo chứng thư thẩm định giá số 0046/26.03/TA/STG ngày 06/3/2026 thể hiện: giá trị định giá của thửa đất 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m², cùng địa chỉ tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ là 2.214.989.200 đồng.

[5.3]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Giấy có đất ruộng” lập ngày 23/8/2012 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P với ông Nguyễn An C, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn An C và bà Nguyễn Thị Hồng N; tuy nhiên, vào thời điểm này pháp luật về đất đai không cho phép người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P với ông Nguyễn An C là vi phạm điều cấm của luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Giấy có đất ruộng” lập ngày 23/8/2012” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P với ông Nguyễn An C đối với diện tích đất đã nêu trên là vô hiệu.

Ông Nguyễn An C chết ngày 19/02/2024, có vợ là Nguyễn Thị Hồng N và 02 người con là Nguyễn Xuân P1 và Nguyễn Xuân T1; khi chết không để lại di chúc và di sản chưa chia thừa kế. Do đó, ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông C là bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1 và ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ do ông Nguyễn An C chết để lại theo “Giấy có đất ruộng” lập ngày 23/8/2012 là có cơ sở.

[5.4]. Về di sản do ông Nguyễn Văn C1 chết để lại: Từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử sơ thẩm nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh được tại thời điểm ông C1 chết thì các quyền sử dụng đất cầm cố là thửa 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn An C và bà Nguyễn Thị Hồng N. Nên phần di sản của ông C là ½ di sản trong khối tài sản chung của ông C và bà N tại các thửa đất trên.

Ngày 09/7/2024, bà N, ông P1, ông X lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giao toàn bộ các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26, thửa số 5 tờ bản đồ số 26 và thửa số 70, tờ bản đồ số 02 cho bà Nguyễn Thị Hồng N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 17/10/2024, bà Nguyễn Thị Hồng N chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất này cho ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M1, theo các hợp đồng chuyển nhượng: HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ba Xuyên tỉnh C2 chứng nhận ngày 17/10/2024.

Các thửa đất được Văn Phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng N và chỉnh lý biên động sang tên cho ông K và bà M1 theo các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988912 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 29/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988914 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988915 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024.

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/5/2026 và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Hồng N, người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 cùng thừa nhận việc chuyển nhượng các thửa đất thửa 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m² là giả tạo nhằm đảm bảo khoản tiền vay mà ông C còn nợ của ông K, bà M1 là 15 lượng vàng 24k, ông K và bà M1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà N, ông K và bà M1 cùng đồng ý xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận được cấp cho bà N, chỉnh lý sang tên ông K và bà M1 vì các giao dịch này là giả tạo. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thừa nhận

và xác định của các đương sự nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng giả tạo, các bên không có thực hiện việc giao nhận đất, giao nhận tiền, nên không làm phát sinh hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo, do đó không đặt ra xem xét.

[5.5]. Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988912 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 29/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988914 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988915 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024 Hội đồng xét xử thấy rằng:

“Tại khoản 4 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 quy định:

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận đã chỉnh lý sang tên ông K và bà M1; đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại hoặc điều chỉnh biến động sang tên theo quy định pháp luật cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

[5.6]. Đối với yêu cầu tuyên bố thủ tục “Phân chia di sản thừa kế” đối với thửa 70, thửa 5 và thửa 7 do bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1 thực hiện tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu do thực hiện trái quy định pháp luật Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng việc bà N, ông P1, ông T1 thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trong khi ông C có nghĩa vụ thanh toán số vàng cổ đất là 09 cây vàng (05 lượng vàng SJC và 04 lượng vàng 24k) cho ông M và bà P, vì vậy việc phân chia nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 09/7/2024 bà N, ông P1, ông T1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giao toàn bộ các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26 tại sổ chứng thực số 227 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ), thửa số 5 tờ bản đồ số 26, tại sổ chứng thực số 225 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ), và thửa số 70, tờ bản đồ số 02 tại sổ chứng thực số 226 quyền số 01/2024 ngày

09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ) cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

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

2. Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại.

3. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Như vậy, những người thừa kế phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người chết trong phạm vi di sản để lại, pháp luật cho phép phân chia di sản thừa kế khi người chết đang có nghĩa vụ về tài sản với nghĩa khác. Do đó, việc thỏa thuận phân chia di sản giữa bà N, ông P1 và ông T1 là sự tự nguyện giữa các bên, được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Xét về thủ tục chứng thực, nguyên đơn cho rằng việc chứng thực vi phạm thủ tục niêm yết tại Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng, thấy rằng: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng thực nên không được điều chỉnh bởi Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ, mà điều chỉnh bởi Điều 37 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và hợp đồng, giao dịch, theo đó thời hạn chứng thực hợp đồng, giao dịch là 02 ngày. Do đó, việc chứng thực đúng trình tự, thủ tục.

Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu văn bản phân chia di sản ngày ngày 09/7/2024 giữa bà N, ông P1, ông X là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định di sản của ông C chết để lại là $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7 m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116 m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ đã được phân chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị Hồng N được nhận, nên bà Nguyễn Thị Hồng N có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do ông C chết để lại trong phạm vi phần thừa kế được nhận.

[6]. Do ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M1 không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này và được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[7]. Các đương sự thống nhất quy giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.600.000 đồng/01 chỉ 24k (loại 97%) x 40 = 544.000.000 đồng (năm trăm bốn

mười bốn triệu đồng) và 14.380.000 đồng/01 chỉ SJC x 50 = 719.000.000 đồng (bảy trăm mười chín triệu đồng) để tính án phí dân sự sơ thẩm.

[8]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí là 29.150.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu chi phí với số tiền 29.150.000 đồng, số tiền này ông M và bà P đã nộp xong nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông M và bà P trong phạm vi di sản ông C để lại.

[9]. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu không được chấp nhận nhưng ông M và bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí sơ thẩm nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại với số vàng 05 lượng (50 chỉ) vàng SJC và 04 lượng (40 chỉ) vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D được chấp nhận có giá trị quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử là 1.263.000.000 đồng và án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

[10]. Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 613, Điều 614, Điều 615, Điều 616, Điều 617, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015; đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N thực hiện nghĩa vụ do ông Nguyễn An C chết để lại.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ “Giấy cổ đất ruộng” lập ngày 23/8/2012 giữa ông Nguyễn An C với ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m²; thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02,

diện tích 2.116m²; cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có sổ đo, tứ cận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N và thửa 1172, tờ bản đồ số 02, diện tích là 3.900 m², tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ), có sổ đo, tứ cận theo bản án số: 83/2024/DS –ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ): Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có sổ đo 97,1m; hướng Tây giáp đất ông Võ Văn T2 có sổ đo 50,3m + giáp đất ông Võ Văn H có sổ đo 50,4m; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Cao L có sổ đo 39,9m; hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có sổ đo 43,6m.

(Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P 05 (năm) lượng vàng SJC và 04 (bốn) lượng vàng 24k (loại 97%) hiệu tiệm D.

Bà Nguyễn Thị Hồng N chỉ thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản ông Nguyễn An C chết để lại là ½ giá trị quyền sử dụng đất thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.004,7m²; thửa số 5, tờ bản đồ số 26, diện tích 4.590,1m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.116m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4624, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4625, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024 và HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số công chứng 4627, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/10/2024. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Hồng N theo quy định pháp luật khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26 tại sổ chứng thực số 227 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ), thửa số 5 tờ bản đồ số 26, tại sổ chứng thực số 225 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ), và thửa số 70, tờ bản đồ số 02 tại sổ chứng thực số 226 quyền số 01/2024 ngày 09/7/2024 tại UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988912 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 29/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông

Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988914 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 988915 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 31/7/2024, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị M1 ngày 04/11/2024.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu chi phí tố tụng với số tiền số tiền 29.150.000 đồng (hai mươi chín triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này ông M và bà P đã nộp xong nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông M và bà P trong phạm vi di sản ông C để lại.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn M và bà Châu Thị Tuyết P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông M và bà P thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 50.190.000 đồng (năm mươi triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn An C để lại.

Ông Nguyễn Xuân P1, ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M1, Ủy ban nhân dân xã Đ, Văn phòng C2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 9 – Cần Thơ;
- THADS Thành phố Cần Thơ;
- TAND Thành phố Cần Thơ
(P. TTr, KT&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh