

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 74/2022/DS-ST

Ngày 04 - 8 - 2022

*Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Trang Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Bà Kim Thị Sà Mết

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Hà Chí Công - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2022/TLST – DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1965 (có mặt)

1.2. Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ Ấp M, xã V, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn B: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện L, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 02 năm 2022), (có mặt).

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà **Bùi Thị Ng**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

2.2. Ông **Trần Văn Nh**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Chị **Trần Th**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.2. Anh **Trần K**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

- 3.3. Anh **Trần V**, sinh năm 1988 (vắng mặt)
3.4. Chị **Trần N**, sinh năm 1992 (vắng mặt)
3.5. Chị **Trần M**, sinh năm 1997 (vắng mặt)
3.6. Chị **Trần Thị Tr**, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 01 năm 2022, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 23 tháng 02 năm 2022 và lời khai tại Tòa án, đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn B trình bày: Vào ngày 22 tháng 02 năm 2002, vợ chồng bà A và ông B đã nhận chuyển nhượng đất của bà Bùi Thị Lót là mẹ ruột của bà Bùi Thị Ng, diện tích đất hai góc ba (khoảng 800m²) với giá 05 chỉ vàng 24k. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có lập “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn”. Do diện tích nhận chuyển nhượng nhỏ nên bà L không chuyển quyền sử dụng đất cho ông B và bà A nên hai bên thỏa thuận khi nào bà L có vàng thì sẽ chuyển nhượng lại cho bà L theo giá thị trường. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà A đã giao vàng cho bà L và bà L đã giao đất cho ông B và bà A canh tác. Đến tháng 01 năm 2022, ông B và bà A phải giao đất cho Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi để phát mãi do phần đất mà ông B và bà A nhận chuyển nhượng của bà L nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị L thế chấp để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân Vĩnh Hưng. Nay ông B và bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà A với bà L, yêu cầu bà Bùi Thị Ng và ông Trần Văn Nh phải thực hiện nghĩa vụ trả 05 chỉ vàng 24k thay cho bà L, do bà L đã chết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, đồng bị đơn bà Bùi Thị Ng trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 6 năm 2022 và ngày 19 tháng 7 năm 2022: Bà Ng cho rằng bà Ng là người thừa kế duy nhất của bà L. Năm 2019, bà L chết. Bà L có tài sản là phần đất trồng lúa diện tích 18.670m² thuộc thửa số 1141 tờ bản đồ số 8 và diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm 2.623m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 8, các phần đất này gia đình bà Ng thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân Vĩnh Hưng. Đất trồng lúa đã giao cho Cơ quan Thi hành án phát mãi để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Vĩnh Hưng, còn đất vườn tạp có nhà do bà Ng và ông Nh, cùng các con gồm chị Trần Th, anh Trần K, anh Trần V, chị Trần N, chị Trần M, chị Trần Thị Tr sử dụng. Đối với yêu cầu của bà A và ông B, bà Ng thừa nhận khi bà L còn sống có chuyển nhượng một phần đất trồng lúa cho bà A và ông B với giá 05 chỉ 24K và giao đất cho bà A, ông B canh tác, hiện bà A và ông B không còn sử dụng đất. Bà Ng đồng ý trả số vàng 05 chỉ 24k cho bà A và ông B, nhưng xin trả dần trong thời hạn 05 năm do gia đình bà Ng còn phải trả nợ cho nhiều người khác.

Đối với đồng bị đơn ông Trần Văn Nh, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Trần Th, anh Trần K, anh Trần V, chị Trần N, chị Trần M, chị Trần Thị Tr, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử ông Nh, chị Th, anh K, anh V, chị N, chị M, chị Tr đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên Tòa án không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B và bà A; tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà A với bà L theo “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22/02/2002; buộc bà Ng phải thực hiện nghĩa vụ tài sản thay cho bà L là trả cho ông B và bà A số vàng 05 chỉ 24k (giá vàng được lưu hành tại địa phương); không chấp nhận yêu cầu của ông B và bà A về yêu cầu ông Nh cùng bà Ng trả số vàng 05 chỉ 24k. Án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị A cùng khởi kiện ông Trần Văn Nh, bà Bùi Thị Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà A với bà Bùi Thị L, yêu cầu ông Nh và bà Ng phải trả số vàng 05 chỉ 24k thay cho bà L, do bà L đã chết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, theo quy định tại Điều 500 và Điều 615 Bộ luật Dân sự. Do bà Ng và ông Nh có địa chỉ tại ấp M, xã V, huyện L, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng : Đồng bị đơn ông Trần Văn Nh, bà Bùi Thị Ng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Th, anh Trần K, anh Trần V, chị Trần N, chị Trần M, chị Trần Thị Tr đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do . Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nh, bà Ng, chị Th, anh K, anh V, chị N, chị M, chị Tr theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Thấy rằng, bà Bùi Thị Ng thừa nhận khi bà Bùi Thị L còn sống thì bà L có chuyển nhượng đất cho bà A, ông B theo nội dung “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22 tháng 02 năm 2002. Đây là tình tiết ông B và bà A không cần phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Theo nội dung “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn”, thể hiện vào ngày 22 tháng 02 năm 2002 bà L chuyển nhượng cho ông B, bà A phần đất hai góc ba với giá 05 chỉ vàng 24k. Từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa bà L với bà A, ông B có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22 tháng 02 năm 2002.

[3.3] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông B, bà A; về hình thức, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà A, ông B có lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Về nội dung, tại Bản án sơ thẩm số 62/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, thể hiện phần đất trồng lúa diện tích 18.670m² thuộc thửa số 1141 tờ bản đồ số 8 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE491875 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho hộ bà L vào ngày 08/5/2006; hộ của bà L gồm bà L, ông Nh, bà Ng, chị Th, anh K, anh V, chị N, chị M, chị Tr. Tuy nhiên, “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” chỉ thể hiện chữ ký của bà L. Như vậy, về hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông B, bà A là không đúng quy định tại điểm a tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị Quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà A, ông B theo “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22 tháng 02 năm 2002.

[3.4] Căn cứ quy định khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà A và ông B phải trả lại đất cho hộ bà L và bà L phải có nghĩa vụ trả 05 chỉ vàng 24k cho ông B và bà A.

[3.5] Tại Công văn số 334/CV-CCTHADS ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, thể hiện đất trồng lúa có diện tích 18.670m² số 1141 tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 491875 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho hộ bà L vào ngày 08/5/2006 thì Chi cục Thi hành án đã bán đấu giá thành cho người mua trúng đấu giá và đã tiến hành giao đất vào ngày 21/02/2022, bà A và ông B không còn quản lý, sử dụng phần diện tích đất nào khác của hộ bà L; còn đất ở, đất trồng cây lâu năm 2.623m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 491876 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho hộ bà L vào ngày 08/5/2006 đang cũng cố hồ sơ để tiếp tục xử lý. Theo nội dung Công văn số 334 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi và lời khai của bà Ng ngày 19/7/2022, bà L vẫn còn di sản là quyền sử dụng đất diện tích 2.623m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 8 do hộ bà L đứng tên. Do bà Ng là người thừa kế duy nhất của bà L nên bà Ng phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà L chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A và ông B, buộc bà Ng có nghĩa vụ trả cho bà A và ông B số vàng 05 chỉ 24k (loại vàng được lưu hành tại địa phương) trong phạm vi di sản thừa kế của bà L để lại.

[3.6] Đối với yêu cầu của ông B và bà A về yêu cầu ông Nh cùng bà Ng trả số vàng 05 chỉ 24k; xét thấy, ông Nh là chồng của bà Ng, không thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông B và bà A về yêu cầu ông Nh cùng bà Ng trả số vàng 05 chỉ 24k .

[3.7] Về hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do bà A và ông B không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, bà Ng phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà L để lại. Bà A đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng số 0000875 ngày 23 tháng 2 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Từ đó, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 131, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B về yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B với bà Bùi Thị L theo “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22 tháng 02 năm 2002.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B với bà Bùi Thị L theo “Giấy nhượng quyền đất ruộng vĩnh viễn” lập ngày 22 tháng 02 năm 2002 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B đối với bà Bùi Thị Ng về yêu cầu bà Bùi Thị Ng trả cho bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B số vàng 05 (năm) chỉ 24K.

Buộc bà Bùi Thị Ng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B số vàng 05 (năm) chỉ 24K (loại vàng được lưu hành tại địa phương) trong phạm vi di sản thừa kế của bà Bùi Thị L để lại.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B đối với ông Trần Văn Nh về yêu cầu ông Trần Văn Nh cùng bà Bùi Thị Ng trả cho bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B số vàng 05 (năm) chỉ 24K.

4. Án phí dân sự sơ thẩm, bà Bùi Thị Ng phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) trong phạm vi di sản thừa kế của bà L để lại. Bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn B đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng số 0000875 ngày 23 tháng 2 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

5. 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, 7, 7a 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.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Ngô Trang Thảo