

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – SƠN LA**

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

Bản án số: 28/2025/HNGĐ-ST

Ngày: 24 - 9 - 2025

*“V/v tranh chấp chia tài sản sau khi hôn
nhân, đòi lại quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp
đồng thế chấp”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – SƠN LA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đèo Văn Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Quàng Văn Tiễn, ông Hà Văn Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Sơn La tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2024/TLST-HNGĐ, ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm 1974; nơi cư trú: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La), có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Viết M, sinh năm 1968; nơi cư trú: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Bà Trần Thị T, ông Trần Viết C; nơi cư trú: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La), có mặt.

2. Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã – người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Lăng B – Chức vụ: Giám đốc, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Duy Q, sinh năm 1997.

Trú tại: Bản HH, xã CK, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Anh Trần Viết N, sinh năm 1999.

Trú tại: Bản Hưng Hà, xã CK, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Hà Văn M, sinh năm 1976, trú tại: Tổ dân phố 9, xã Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1959, trú tại: Bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị V, sinh năm 1959, trú tại: Bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần trình bày của các đương sự:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày:

Bà và ông Trần Viết M ly hôn với nhau theo bản án số 21/2013/HNGĐ-ST ngày 02/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Bản án giải quyết về hôn nhân và con chung, còn tài sản chung tự thỏa thuận, nợ chung không có, không yêu cầu giải quyết.

Lý do bà trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung khi ly hôn là vì tại thời điểm đó ông bà đã tự thỏa thuận để lại cho con chung. Tuy nhiên, từ khi ly hôn cho đến nay bà K, ông M không thống nhất được về việc phân chia tài sản cho các con. Nay bà K đề nghị Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân của bà K, ông M là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 mang tên hộ ông Trần Viết M. Bà đề nghị được hưởng bằng hiện vật tương đương với 1/2 giá trị đất và tài sản trên đất.

Đối với khoản vay tại Quỹ tín dụng bà vay khi vợ chồng đã ly hôn đây là khoản nợ riêng của bà và đồng ý trả khoản nợ trên. Đối với hợp đồng thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất của thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 mang tên hộ ông Trần Viết M, đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân việc bà dùng thửa đất đi thế chấp ông Trần Viết M và các thành viên trong gia đình không biết nên bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án. Đề nghị chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Trần Viết M quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Nguồn gốc Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 là do ông mượn của anh trai và chị dâu là ông Trần Viết C và bà Trần Thị T việc mượn đất có làm giấy cam kết mượn đất. Ông không đồng ý chia vì thửa đất và tài sản trên đất không phải tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, ông hoàn toàn không biết. Nay ông đồng ý trả lại thửa đất trên cho ông Trần Viết C và bà Trần Thị T.

Nay bà K cho rằng thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu chia ông không nhất trí. Đối với việc bà K vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và sử dụng QSDĐ thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 làm tài sản thế chấp ông không biết và cũng không được ký bất kỳ hợp đồng thế chấp cho khoản vay nào, nên ông không yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án. Đề nghị chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Trần Viết C, bà Trần Thị T thống nhất quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Năm 1990 ông, bà cho em trai là ông Trần Viết M mượn đất. Thửa đất ông, bà cho ông M mượn chính là thửa đất bà K và ông M hiện đang tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất cho ông M mượn là đất giao khoán của Lâm trường cánh kiến CK cho gia đình ông bà từ những năm 1980. Việc cho ông M mượn đất đã làm giấy cho mượn có xác nhận của đội trưởng (nay là trưởng bản) và hai hộ tiếp giáp hai bên cạnh chứng kiến, gia đình ông bà cho em trai mượn lúc đó ông M chưa lấy vợ. Sau khi Nhà nước có chủ trương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 1999 – 2000 (theo bản đồ 299) gia đình ông, bà biết (thời điểm đó ông C làm phó đội trưởng được đi chỉ phần đất các hộ để đo và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, ông, bà cho rằng chủ trương lúc đó là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nhà ở nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất ông M thì ông, bà không biết, quá trình ông Trần Viết M sử dụng đất gia đình ông, bà vẫn nộp thuế sử dụng đất cho cả phần đất của gia đình và đất ông M sử dụng nhưng không còn có giấy tờ về việc nộp thuế sử dụng đất này.

Đến năm 2006 Nhà nước tiến hành đo đạc bằng máy (bản đồ 366 có chính quyền địa phương tham gia đo đạc) để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, việc gia đình ông Trần Viết M được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông, bà không được biết, năm 2019 Ngân hàng đến để phát Mi đất thì gia đình

ông, bà mới được biết đất gia đình ông, bà cho ông M mượn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Viết M.

Nay gia đình ông, bà yêu cầu ông Trần Viết M hoàn trả thửa đất và các tài sản trên đất, còn phần ông M trồng thêm cây cối gia đình ông bà sẽ trả theo định giá tài sản do Tòa án tiến hành. Đối với khoản vay của bà Trần Thị K tại Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và thế chấp tài sản cho khoản vay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án.

3.2. Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã ông Đinh Lăng B quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Năm 2019 Quỹ tín dụng ký kết hợp đồng tín dụng số NHTT 190162/HĐTD ngày 01/4/2019 và hợp đồng thế chấp số 2019-00031/TĐTC ngày 01/4/2019 Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã cho bà Trần Thị K và ông Trần Viết M vay số tiền gốc 500.000.000 đồng. Hiện nay thửa số 217, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, thửa số 217, tờ bản đồ số 139, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông: Trần Viết M đang thế chấp cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số NHTT 190162/HĐTD ngày 01/4/2019 và hợp đồng thế chấp số 2019-00031/TĐTC ngày 01/4/2019 tại Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã nay hợp đồng đã đến hạn trả và người vay bà Trần Thị K vi phạm nghĩa vụ trả khoản nợ, khi yêu cầu bà K bàn giao tài sản thế chấp để xử lý khoản nợ thì phát hiện ông Trần Viết M không thừa nhận việc thế chấp tài sản cho khoản vay, Quỹ tín dụng yêu cầu Cơ quan điều tra Công an huyện Sông Mã điều tra xử lý việc giả mạo chữ ký của bà Trần Thị K, quá trình điều tra Quỹ được thông báo không đủ điều kiện khởi tố nên: Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La:

Buộc bà Trần Thị K trả khoản nợ tính đến ngày 24/9/2025 như sau:

- Tiền gốc: 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).
- Tiền lãi trong hạn: 62.500.000đ (*Sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).
- Tiền lãi quá hạn: 343.408.000đ (*Ba trăm bốn mươi ba triệu, bốn trăm linh tám nghìn đồng*).
- Tiền lãi của lãi chậm trả là: 33.536.000đ (*Ba mươi ba triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng*)

Tổng cộng là: 839.264.000đ (*Tám trăm ba mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) và tiền lãi phát sinh đến thời điểm tất toán khoản vay.

Trường hợp bà Trần Thị K không trả được nợ hay trả không đầy đủ thì Quỹ tín dụng có quyền phát Mi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, thửa số 217, tờ bản đồ số 139, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông: Trần Viết M.

Không có ý kiến gì về kết quả thẩm định và định giá, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Duy Q và anh Trần Viết N trình bày: Năm 2000 lúc đó chúng tôi còn nhỏ hiện thửa đất đang tranh chấp là của ông Trần Viết M và bà Trần Thị K (bố mẹ chúng tôi) được ông Trần Viết C và bà Trần Thị T cho mượn chúng tôi không đóng góp gì việc tạo lập thửa đất, khi lớn lên chúng tôi đã được bố mẹ chia đất và làm nhà ổn định ở chỗ khác, nay bố mẹ chúng tôi đã ly hôn hiện tranh chấp thửa đất chúng tôi không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không triệu tập chúng tôi tham gia giải quyết vụ án và được vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Chúng tôi không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định và định giá, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

II. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá của Tòa án: Ngày 20/3/2025 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá đã tiến hành định giá giá trị tài sản đang tranh chấp là: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010).

Kết quả xem xét thẩm định: Tổng diện tích hiện trạng là 13.757,8m²; trong đó: đất ở nông thôn là 400m², đất trồng cây lâu năm 13.357,8m². (Giảm 226,2m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5, A6, A7, A8. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Chanh; được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh lần lượt là: 36,63m; 22,95m; 24,06m; 11,69m; 39,45m.

- Phía Đông giáp đất ông Cửa; được xác định từ điểm A2 đến điểm A4. Chiều dài cạnh lần lượt là: 38,61m; 8,57m; 18,59m.

- Phía Nam giáp đất ông Đức từ điểm A4 đến A5, A6 và giáp đất ông Chung từ điểm A6 đến A7. Chiều dài cạnh lần lượt là: 65,79m; 37,49m; 16,57m; 52,52m; 23,19m; 3,81m.

- Phía Tây giáp đường dân sinh; được xác định từ điểm A7 đến điểm A1. Chiều dài cạnh lần lượt là: 73,58m; 4,73m; 33,56m.

Quá trình đo đạc đã tách thành hai thửa đất số 217 và 217a như trong sơ đồ kèm theo thể hiện. Đặc điểm cụ thể của từng thửa như sau:

1. Thửa đất số 217:

a) Tổng diện tích đất là 8.870,5m²; trong đó đất ở tại nông thôn là 110,7m², đất trồng cây lâu năm 8759,8m². Được xác định từ điểm A8 đến các điểm A3, A4, A5, A6, A7. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 217a; Được xác định từ điểm A8 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 58,09m; 20,22m; 68,43m.

- Phía Đông giáp đất ông Cửa. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 8,57m; 18,59m.

- Phía Nam giáp đất ông Đức từ điểm A4 đến A5, A6 và giáp đất ông Chung từ điểm A6 đến A7. Chiều dài cạnh lần lượt là: 65,79m; 37,49m; 16,57m; 52,52m; 23,19m; 3,81m.

- Phía Tây giáp đường dân sinh; được xác định từ điểm A7 đến điểm A8. Chiều dài cạnh lần lượt là: 73,58m; 4,73m.

Tài sản trên đất:

- Một ngôi nhà gỗ, có ký hiệu N1 trong sơ đồ. Diện tích là 70,2m², 01 chuồng lợn xây, có ký hiệu N2 trong sơ đồ. Diện tích là 115,1m², 01 chuồng lợn xây, có ký hiệu N3 trong sơ đồ. Diện tích là 44,9m², 01 nhà kho, có ký hiệu N4 trong sơ đồ. Diện tích là 46,0m², 01 lò sấy Long nhãn, có ký hiệu N5 trong sơ đồ. Diện tích là 12,8m², 01 lò sấy Long nhãn, có ký hiệu N6 trong sơ đồ. Diện tích là 13,9m², Một sân gạch, có ký hiệu N7 trong sơ đồ. Diện tích là 73,2m², Một đường bê tông, có ký hiệu N8 trong sơ đồ. Diện tích là 183,0m², Một Bể nước, có ký hiệu N9 trong sơ đồ. Diện tích là 8,1m², 01 Bể nước, có ký hiệu N10 trong sơ đồ. Diện tích là 4,0m², 01 Bể nước, có ký hiệu N11 trong sơ đồ. Diện tích là 1,5m².

* Các cây trồng:

- Cây Nhãn cho quả từ 01 - 03 năm: 71 cây, cây Nhãn cho quả từ 03 - 05 năm: 121 cây, cây Nhãn cho quả từ 05 - 10 năm: 88 cây, cây Nhãn cho quả trên 10 năm: 118 cây, cây Bưởi cho quả từ 05 - 10 năm: 77 cây.

2. Thửa đất số 217a:

a) Tổng diện tích đất là 4.887,3m²; trong đó đất ở tại nông thôn là 289,3m², đất trồng cây lâu năm 4589,0m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A8. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Chanh; được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh lần lượt là: 36,63m; 22,95m; 24,06m; 11,69m; 39,45m.

- Phía Đông giáp đất ông Cửa. Được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là: 38,61m.

- Phía Nam giáp thửa đất số 217. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 58,09m; 20,22m; 68,43m.

- Phía Tây giáp đường dân sinh; được xác định từ điểm A1 đến điểm A8. Chiều dài cạnh là: 33,56m.

b) Tài sản trên đất: Cây Nhãn cho quả từ 01 - 03 năm: 40 cây, cây Nhãn cho quả từ 03 - 05 năm: 64 cây, cây Nhãn cho quả từ 05 - 10 năm: 11 cây, cây Nhãn cho quả trên 10 năm: 20 cây, cây Hồng xiêm: 01 cây, cây Bưởi cho quả từ 05 - 10 năm: 47

cây, cây Thanh Long: 01 cây.

2. Theo kết quả của Hội đồng định giá:

- Đối với thửa đất số 217 (Tên thửa đất được gọi tên theo sơ đồ đo đạc kèm theo biên bản thẩm định):

+ Tổng giá trị đất của thửa số 217: 357.034.000 đồng;

+ Tổng giá trị các tài sản xây dựng trên đất: 187.540.392 đồng;

+ Tổng giá trị của cây trồng trên đất: 445.924.800 đồng

=> Tổng giá trị của tài sản gồm đất và các tài sản trên đất của thửa đất 217 có giá trị là: 990.499.192 đồng (Chín trăm chín mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, một trăm chín mươi hai đồng).

- Đối với thửa đất số 217a (Tên thửa đất được gọi tên theo sơ đồ đo đạc kèm theo biên bản thẩm định):

+ Tổng giá trị của đất của thửa số 217a: 200.918.000 đồng;

+ Giá trị của tài sản trên đất: 125.151.600 đồng;

=> Tổng giá trị của tài sản gồm đất và các tài sản trên đất của thửa đất 217a có giá trị là: 326.069.600 đồng (*Ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm đồng*).

Theo đó, tổng giá trị của toàn bộ hiện trạng đất đang sử dụng cùng tài sản trên đất (gồm thửa 217 và 217a như trong sơ đồ) là: 1.316.568.792 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng*).

Tại phiên hoà giải ngày 14/8/2025 các bên đương sự nhất trí với danh mục các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án giao nộp. Tuy nhiên, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 26, 28, 35, 39; khoản 2 Điều 147; khoản 2 Điều 165; 186, 187; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Toà án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân; Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án.

Căn cứ các Điều 123, 124, 192 và 194 của Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ vào các Điều 33, 37, 38, 39, 59, và Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào 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 bà Trần Thị K về việc tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn. Tài sản chung của bà Trần Thị K và ông Trần Viết M được phân chia như sau:

+ Ông Trần Viết M được hưởng 60% giá trị tài sản được xác định là tài sản chung, tương đương tổng số tiền là 789.940.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi chín triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*). Được giao quyền sử dụng đất cùng quyền sở hữu các tài sản có trên đất của thửa đất số 217 theo sơ đồ thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

+ Bà Trần Thị K được hưởng phần giá trị tài sản còn lại, tương đương tổng số tiền là 526.627.000 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng*). Được giao quyền sử dụng đất cùng quyền sở hữu các tài sản có trên đất của thửa đất số 217a theo sơ đồ thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Ông M có nghĩa vụ phải trả chênh lệch phần giá trị tài sản cho bà K.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Viết C, bà Trần Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 đã được gia đình ông Trần Viết M.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã với bà Trần Thị K. Buộc bà Trần Thị K có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã số tiền tính đến ngày xét xử 24/9/2024 là tổng cộng là: 839.264.000đ (*Tám trăm ba mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2019-1-00031/HĐTC được ký ngày 01/04/2019 giữa bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và bên thế chấp là bà Trần Thị K. Tài sản thế chấp là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông Trần Viết M vô hiệu.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị K, ông Trần Viết M phải chịu án phí chia tài sản chung và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định. Bà Trần Thị K phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã.

- Ông Trần Viết C và bà Trần Thị T phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

- Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã không phải chịu án phí.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Sơn La và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Bà Trần Thị K có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn đối với bị đơn là ông Trần Viết M trú tại bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản QT, xã CK, tỉnh Sơn La). Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ; Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án vụ án được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La) thụ lý, giải quyết là có căn cứ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Bà Trần Thị K yêu cầu xác định thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 là tài sản chung và yêu cầu chia theo quy định của pháp luật; ông Trần Viết C, bà Trần Thị T có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Trần Viết M trả lại thửa đất do ông bà cho mượn; Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã yêu cầu bà Trần Thị K trả khoản vay theo hợp đồng tín dụng số NHTT 190162/HĐTD ngày 01/4/2019 có tài sản thế chấp là thửa đất đang có tranh chấp trong vụ án và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản này vô hiệu. Xác định đây là tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn và tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 38 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Về sự vắng mặt của những người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Những người làm chứng đã được Tòa án tiến hành lấy lời khai trực tiếp bằng văn bản, do vậy, việc Tòa không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa không làm ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về xác định tài sản chung của vợ chồng:

Bà Trần Thị K yêu cầu được chia tài sản sau khi ly hôn với ông M là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ tại bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010,

do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp mang tên hộ ông Trần Viết M.

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Quá trình giải quyết vụ án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được cho thấy, diện tích bà K yêu cầu có nguồn gốc ban đầu một phần là của Nông trường Cánh Kiền phân cho ông Cửa, sau đó được ông Cửa cho vợ chồng ông M - bà K canh tác sử dụng từ năm 1994 đến năm 2010 thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Viết M và một phần diện tích đất là ông M - bà K nhận chuyển nhượng lại và đổi đất với ông Trần Viết C, bà Trần Thị T.

Tuy bị đơn cho rằng: Thửa đất trên không phải là tài sản chung của vợ chồng, nguồn gốc đất là của ông Trần Viết C và bà Trần Thị T (anh trai và chị dâu ông M) cho ông mượn để ở, trước khi cho mượn giữa ông và ông Cửa, bà Thu có làm bản cam kết chỉ cho ở, không được mua bán tặng cho ai. Việc gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết cũng không được ký bất kỳ hồ sơ giấy tờ gì, đến năm 2023 ông mới biết thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Trần Viết M.

Nhưng xét thấy: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010) mang tên hộ ông Trần Viết M là tài sản mà vợ chồng ông M và bà K được xác lập quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân giữa bà K – ông M. Cụ thể, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/11/2010, thời điểm này bà Trần Thị K và ông Trần Viết M vẫn đang là vợ chồng hợp pháp chung sống cùng nhau. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là UBND xã CK, tỉnh Sơn La), qua kiểm tra sổ sách UBND xã CK cung cấp sổ mục kê đất và sổ địa chính năm 2000 tại bản QT, xã CK đất được quy chủ mang tên ông Trần Viết M, bà Trần Thị K. Khi Nhà nước kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Viết M không có ý kiến đây là tài sản riêng của ông M hay là tài sản ông M mượn của ông Trần Viết C, bà Trần Thị T. Quá trình sử dụng đất ông Trần Viết M và gia đình ông Trần Viết C - bà Trần Thị T đều cho rằng không biết thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Viết M; tuy nhiên lời khai ông Trần Viết C và bà Trần Thị T cho thấy khi Nhà nước có chủ trương kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình ở xã, bản đều đã được tuyên truyền rộng rãi về chủ trương cấp đất, khi đó ông Trần Viết C làm đội phó (phó trưởng bản) đã cùng với đoàn khảo sát đo đạc đến chỉ cho từng hộ gia đình đăng ký, kê khai và đo đạc trong đó có hộ ông Trần Viết M, bà Trần Thị K. Ngoài ra, gia đình ông Trần Viết C và bà Trần Thị T đều cùng sinh sống tại bản QT, xã CK với gia đình ông Trần Viết M, bà Trần Thị K. Hơn nữa việc thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Cửa, bà Thu không có ý kiến khiếu nại gì với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định, vào năm 2011 gia đình ông M, bà K cho ông Hà Văn Mai (bạn ông M) mượn Giấy chứng nhận QSDĐ này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh tại CK đã được tất toán đầy đủ từ năm 2012

được trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông Trần Viết M, quá trình giải quyết vụ án ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số 217 tờ bản đồ số 139 không phải là tài sản chung của vợ chồng. Do đó lời khai của ông Trần Viết M, ông Trần Viết C và bà Trần Thị T không có cơ sở. Đối với lời khai ông Trần Viết M cho rằng ông không được ký hồ sơ cấp đất và làm thủ tục đăng ký đất nên đã yêu cầu trung cầu giám định chữ viết tuy nhiên bà Trần Khi K cũng thừa nhận do ông M không biết viết chữ nên các loại giấy tờ của gia đình từ trước tới nay bà là người ký hộ ông kể cả hồ sơ cấp đất lần đầu và cấp đổi nên xét thấy việc yêu cầu giám định chữ ký của ông M là không cần thiết. Từ khi được ông Cửa, bà Thu cho đất gia đình ông M, bà K đã sống ổn định cho đến năm 2013 vợ chồng ông bà ly hôn thì bà K chuyển đi ở với con và ông M vẫn sinh sống trên thửa đất này.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy việc hộ ông M sử dụng phần đất có nguồn gốc là đất Lâm trường và đã được cấp quyền sử dụng đất thì ông Cửa, bà Thu hoàn toàn biết và chấp nhận. Việc ông bà cho rằng chỉ cho mượn và không biết việc đã được cấp quyền sử dụng đất chỉ nảy sinh sau khi bà K – ông M ly hôn, nên ý kiến của ông Cửa - bà Thu không có cơ sở chấp nhận. Mà xác định phần diện tích đất này (bao gồm cả phần diện tích nhận chuyển nhượng thêm) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà K – ông M. Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định:

“1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng. Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

2.....

3. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung”.

Do vậy, Hội đồng xét xử xác định, thửa đất số 217 tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 mang tên hộ ông Trần Viết M, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Trần Thị K và ông Trần Viết M theo khoản 1, khoản 3 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Bà K có yêu cầu khởi kiện được chia tài sản sau khi ly hôn là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu được chia tài sản chung

Bà Trần Thị K yêu cầu Toà án chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật đối với tài sản chung là: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 cùng toàn bộ tài sản trên đất; địa chỉ thửa đất tại: Bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010, căn cứ vào các Điều 59, Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 HĐXX xác định như sau:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản thể hiện tài sản bà Trần Thị K yêu cầu Toà án phân chia có tổng diện tích 13.757,8m²; trong đó: Đất ở nông thôn là 400m², đất trồng cây lâu năm 13.357,8m² và các tài sản gắn liền trên đất với tổng giá trị là: 1.316.568.792 đồng (*Một tỷ ba trăm mười sáu triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng*).

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố sau đây: “*b) Công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung. Lao động của vợ, chồng trong gia đình được coi như lao động có thu nhập*”. Đối với thửa đất 217 tờ bản đồ số 139 và các tài sản trên đất hiện nay ông M đang quản lý, chăm sóc, sử dụng, tuy nhiên đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, bà K cũng có nhu cầu sinh sống trên phần đất này, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần chia theo hiện vật để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tại Toà án các đương sự đều thừa nhận có đóng góp ngang nhau trong việc tạo lập tài sản. Tuy nhiên khi chia cần xem đến nguồn gốc đất để chia cho hợp lý. Từ thời điểm ly hôn năm 2013 bà Trần Thị K đã không sinh sống trên thửa đất, chỉ có ông Trần Viết M vẫn sinh sống chăm, sóc tôn tạo hoa màu làm giá trị tài sản tăng lên. Hơn nữa cần xem xét về nguồn gốc, công sức duy trì, trông nom khối tài sản chung của ông M từ năm 2013 đến nay, các cây nhãn mới trồng dưới 10 năm do ông M trồng để có căn cứ phân chia cho hợp lý hơn nữa nguồn gốc đất là do ông Trần Viết C và bà Trần Thị T cho ông Trần Viết M và Trần Thị K.

Từ những phân tích, nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K, chia bà K được sử dụng một phần đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên căn cứ vào nguồn gốc đất và công sức đóng góp, công tôn tạo duy trì khối tài sản để chia cho ông Trần Viết M phần đất và tài sản trên đất nhiều hơn so với bà Trần Thị K. Cụ thể:

+ Ông Trần Viết M được hưởng 60% giá trị tài sản, tương đương tổng số tiền là 789.940.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi chín triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*).

+ Bà Trần Thị K được hưởng phần giá trị tài sản còn lại, tương đương tổng số tiền là 526.627.000 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng*).

Theo kết quả xem xét thẩm định cho thấy trên thửa đất được ký hiệu 217 trong sơ đồ có tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 cùng một số công trình phụ, hiện vẫn do ông M sinh sống, sử dụng ổn định kể từ thời điểm ly hôn đến nay. Do vậy, để đảm bảo sự ổn định cuộc sống của đương sự cần giao phần thửa đất có ký hiệu là 217 như trong

sơ đồ cho ông M tiếp tục quản lý sử dụng, cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Tổng giá trị của tài sản gồm đất và các tài sản trên đất của thửa đất 217 tờ bản đồ số 139 có giá trị là: 990.499.192 đồng (*Chín trăm chín mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, một trăm chín mươi hai đồng*).

Bà K được giao phần thửa đất được ký hiệu là 217a trong sơ đồ cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Tổng giá trị của tài sản gồm đất và các tài sản trên đất của thửa đất 217a có giá trị là: 326.069.600 đồng (*Ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm đồng*).

Như vậy, sau khi chia tài sản chung theo hiện vật thì phần ông M được hưởng có sự chênh lệch vượt quá giá trị tài sản được hưởng là 200.559.000 đồng (*Hai trăm triệu, năm trăm lăm mươi chín nghìn đồng*), nên ông Trần Viết M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị K số tiền chênh lệch này.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Viết C, bà Trần Thị T:

Nguồn gốc đất ông M, bà K tranh chấp là do ông, bà làm công nhân Lâm Trường Cảnh Kiên CK sau khi Lâm Trường giải thể ông bà được quản lý sử dụng thửa đất này, do em trai (ông M) lên ở cùng nên đã cho mượn để ở, trước khi cho giữa ông, bà và ông M có làm bản cam kết có nội dung chỉ cho mượn để ở không được bán và cho bất kỳ ai.

Như phân tích [2.1] cho thấy yêu cầu của ông Cửa – bà Thu là không có căn cứ mà xác định đây là tài sản chung của ông M - bà K. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Viết C và bà Trần Thị T.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã.

* Xét hợp đồng tín dụng số NHTT 190162/HĐTD ngày 01/4/2019 được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và bà Trần Thị K được ký kết trên cơ sở tự nguyện đúng quy định, được bà K và Quỹ tín dụng thừa nhận, được giải ngân số tiền 500.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án tại phiên hòa giải ngày 05/9/2025 giữa Quỹ tín dụng với bà Trần Thị K thống nhất số tiền còn nợ của Quỹ tín dụng là khoản nợ riêng của bà Trần Thị K với Quỹ tín dụng và bà Trần Thị K nhận trách nhiệm trả khoản nợ trên. Như vậy xác định Hợp đồng hạn mức tín dụng số NHTT 190162/HĐTD ngày 01/4/2019 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng. Yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã là có căn cứ cần chấp nhận và cần công nhận sự thỏa thuận giữa Quỹ tín dụng và bà Trần Thị K buộc bà Trần Thị K phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tạm tính đến xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2025 là 839.264.000đ (*Tám trăm ba mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) và tiền lãi phát sinh đến thời điểm tất toán khoản vay.

* Xét Hợp đồng thế chấp tài sản: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2019-1-00031/HĐTC được ký ngày 01/04/2019 giữa bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và bên thế chấp là bà Trần Thị K. Tài sản

thế chấp là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông: Trần Viết M là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà Trần Thị K theo Hợp đồng tín dụng số NHHT 190162/HĐTC ký ngày 01/4/2019 với Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được các bên liên quan đều tự nguyện xác lập. Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị K thừa nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, thửa số 217, tờ bản đồ số 139, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông: Trần Viết M, là tài sản chung của hộ gia đình theo quy định khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất*”, bà Trần Thị K khai việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2019-1-00031/HĐTC được ký ngày 01/04/2019 là do bà Trần Thị K tự ký thay các thành viên của gia đình, phù hợp với kết luận giám định số 486/KL-KTHS ngày 17/3/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La và thông báo số 516/TB-ĐTTH ngày 06/10/2022 về việc không khởi tố vụ án hình sự của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, việc ký kết hợp đồng không được ông Trần Viết M đồng ý và trái ý muốn của ông Trần Viết M về quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo chữ ký ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp được pháp luật bảo vệ theo Điều 192 và 194 của Bộ luật dân sự 2015, do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2019-1-00031/HĐTC được ký ngày 01/04/2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã với bà Trần Thị K là vô hiệu theo quy định Điều 123, 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

* Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do Quỹ tín dụng và bà Trần Thị K không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.5] Đối với yêu cầu ông Trần Viết M đưa ra tại phiên tòa về việc yêu cầu xem xét chia tài sản chung vay nợ chung ngoài tài sản là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông: Trần Viết M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800 tuy nhiên chỉ giao nộp đơn đề nghị và bản tự khai đề ngày 20/9/2025 ngoài ra không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình hơn nữa việc đưa ra yêu cầu sau khi Tòa án đã kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định Điều 200 và 208 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX không xem xét giải quyết nếu có yêu cầu Tòa án sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[3] Về án phí: Bà Trần Thị K và ông Trần Viết M phải chịu án phí chia tài sản chung sau khi ly hôn, bà Trần Thị K phải chịu toàn bộ án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng. Ông Trần Viết C và bà Trần Thị T phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

và khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 5 Điều 27 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. Do yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng được chấp nhận nên được hoàn lại số tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 17.725.000 đồng, do bà Trần Thị K đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Trần Viết M có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Trần Thị K 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong vụ án Hội đồng xét xử nhận định nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; khoản 2 Điều 165; 186, 187; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều 123, 124, 192 và 194 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 37; Điều 38; Điều 39; Điều 59; Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các khoản 29 Điều 3, 100, 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 6 Điều 26 và điểm b khoản 5 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K về việc tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010) mang tên hộ ông Trần Viết M là tài sản chung của bà Trần Thị K và ông Trần Viết M được phân chia như sau:

1.1 Chia cho ông Trần Viết M được quyền sử dụng thửa đất số 217 (như ký hiệu trong sơ đồ kèm theo của biên bản thẩm định) có diện tích là: 8.870,5m, trong đó đất ở tại nông thôn là 110,7m², đất trồng cây lâu năm 8.759,8m². Cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Cụ thể:

* Diện tích đất được xác định từ điểm A8 đến các điểm A3, A4, A5, A6, A7. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 217a; Được xác định từ điểm A8 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 58,09m; 20,22m; 68,43m.

Phía Đông giáp đất ông Cửa. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 8,57m; 18,59m.

Phía Nam giáp đất ông Đức từ điểm A4 đến A5, A6 và giáp đất ông Chung từ điểm A6 đến A7. Chiều dài cạnh lần lượt là: 65,79m; 37,49m; 16,57m; 52,52m; 23,19m; 3,81m.

Phía Tây giáp đường dân sinh; được xác định từ điểm A7 đến điểm A8. Chiều dài cạnh lần lượt là: 73,58m; 4,73m.

*** Tài sản trên đất:**

- Một ngôi nhà gỗ, có ký hiệu N1 trong sơ đồ. Diện tích là 70,2m², 01 chuồng lợn xây, có ký hiệu N2 trong sơ đồ. Diện tích là 115,1m², 01 chuồng lợn xây, có ký hiệu N3 trong sơ đồ. Diện tích là 44,9m², 01 nhà kho, có ký hiệu N4 trong sơ đồ. Diện tích là 46,0m², 01 lò sấy Long nhãn, có ký hiệu N5 trong sơ đồ. Diện tích là 12,8m², 01 lò sấy Long nhãn, có ký hiệu N6 trong sơ đồ. Diện tích là 13,9m², Một sân gạch, có ký hiệu N7 trong sơ đồ. Diện tích là 73,2m², Một đường bê tông, có ký hiệu N8 trong sơ đồ. Diện tích là 183,0m², Một Bể nước, có ký hiệu N9 trong sơ đồ. Diện tích là 8,1m², 01 Bể nước, có ký hiệu N10 trong sơ đồ. Diện tích là 4,0m², 01 Bể nước, có ký hiệu N11 trong sơ đồ. Diện tích là 1,5m².

- Cây Nhãn cho quả từ 01 - 03 năm: 71 cây, cây Nhãn cho quả từ 03 - 05 năm: 121 cây, cây Nhãn cho quả từ 05 - 10 năm: 88 cây, cây Nhãn cho quả trên 10 năm: 118 cây, cây Bưởi cho quả từ 05 - 10 năm: 77 cây.

1.2 Chia cho bà Trần Thị K được quyền sử dụng thửa đất số 217a (như ký hiệu trong sơ đồ kèm theo của biên bản thẩm định) có diện tích là: 4.887,3m²; trong đó đất ở tại nông thôn là 289,3m², đất trồng cây lâu năm 4.589,0m². Cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Cụ thể:

* Diện tích đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A8. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Chanh; được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh lần lượt là: 36,63m; 22,95m; 24,06m; 11,69m; 39,45m.

- Phía Đông giáp đất ông Cửa. Được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là: 38,61m.

- Phía Nam giáp thửa đất số 217. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 58,09m; 20,22m; 68,43m.

- Phía Tây giáp đường dân sinh; được xác định từ điểm A1 đến điểm A8. Chiều dài cạnh là: 33,56m.

*** Tài sản trên đất:** Cây Nhãn cho quả từ 01 - 03 năm: 40 cây, cây Nhãn cho quả từ 03 - 05 năm: 64 cây, cây Nhãn cho quả từ 05 - 10 năm: 11 cây, cây Nhãn cho quả trên 10 năm: 20 cây, cây Hồng xiêm: 01 cây, cây Bưởi cho quả từ 05 - 10 năm: 47 cây, cây Thanh Long: 01 cây.

(Có sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo)

Đối với các tài sản đã được liệt kê và có đặc điểm cụ thể như đã nêu trên ra thì trong trường hợp phải cưỡng chế để thi hành án mà quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản nào khác nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của người được chia phần diện tích đất tương ứng.

Buộc ông Trần Viết M có nghĩa vụ: Bàn giao lại thửa đất số 217a và tài sản trên đất (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2025) cho bà Trần Thị K.

Buộc ông Trần Viết M phải thanh toán cho bà Trần Thị K số tiền chênh lệch giá trị tài sản chung do ông M được hưởng thửa đất có diện tích và tài sản trên đất nhiều hơn là 200.559.000 đồng (*Hai trăm triệu, năm trăm lăm mươi chín nghìn đồng*).

Ông Trần Viết M và bà Trần Thị K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký xóa phần thể chấp được ghi tại mặt sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 mang tên hộ ông Trần Viết M; yêu cầu chỉnh lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Viết C, bà Trần Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139; địa chỉ thửa đất tại bản QT, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, ngày 28/11/2010 mang tên hộ ông Trần Viết M.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã với bà Trần Thị K. Buộc bà Trần Thị K có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã số tiền (tính đến ngày xét xử 24/9/2024) tổng cộng là: 839.264.000đ (*Tám trăm ba mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*). Trong đó:

- Số tiền gốc: 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).
- Tiền lãi trong hạn: 62.500.000đ (*Sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).
- Tiền lãi quá hạn: 343.408.000đ (*Ba trăm bốn mươi ba triệu, bốn trăm linh tám nghìn đồng*).
- Tiền lãi của lãi chậm trả là: 33.536.000đ (*Ba mươi ba triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng*).

Kể từ ngày 25/9/2025 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) bà Trần Thị K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số NHHTT 190162/HĐTD ngày

01/04/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2019-1-00031/HĐTC được ký ngày 01/04/2019 giữa bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã và bên thế chấp là bà Trần Thị K. Tài sản thế chấp là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 942112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800, cấp ngày 26/11/2010, mang tên hộ ông Trần Viết M vô hiệu.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị K phải chịu án phí chia tài sản chung sau khi ly hôn là 25.065.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*) và án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng là 18.588.000 đồng (*Mười tám triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*). Tổng là 38.653.000 đồng (*Ba mươi tám triệu sáu trăm lăm mươi ba nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001633, ngày 27/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Sơn La. Bà Trần Thị K phải nộp tiếp số tiền 13.653.000 đồng (*Mười ba triệu, sáu trăm lăm mươi ba nghìn đồng*).

- Ông Trần Viết M phải chịu số tiền án phí chia tài sản chung sau khi ly hôn là 35.597.000 đồng (*Ba mươi năm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

- Ông Trần Viết C và bà Trần Thị T phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001639, ngày 19/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Sơn La. Hoàn trả cho ông Trần Viết C, bà Trần Thị T số tiền 24.700.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả số tiền 10.864.000 đồng (*Mười triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) cho Quỹ tín dụng nhân dân Sông Mã theo biên lai thu số 000227 ngày 04/9/2025 tại Thi hành án tỉnh Sơn La.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Viết M có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Trần Thị K chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 8.862.000 đồng (*Tám triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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 thoả 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Toà án ND tỉnh Sơn La;
- Đường sự;
- VKS ND khu vực 3 – Sơn La;
- Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đèo Văn Quỳnh

