TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN DŨNG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2024/DSST
Ngày 29-9-2024
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thái Sơn.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Ngọc Biên, bà Nguyễn Thị Tin.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Mông Anh Tuấn – Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024 và ngày 29 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Dũng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 26/02/2024; thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 06/TB-TA ngày 21/3/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 01/4/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/TB-TA ngày 28/4/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-DS ngày 14/5/2024; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 20/6/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 16/8/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 116/TB-TA ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị Đ, sinh năm 1939 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Dương Thị B, sinh năm 1978 (có mặt)

2.2. Ông Dương Văn H, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

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

3.1. Ông Dương Văn V, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà F, ngõ C T, B, H, Hà Nội.

3.2. Ông Dương Thanh N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3.3. Ông Dương Thanh N1, sinh năm 1969 (có mặt)

3.4. Chị Dương Diễm Q, sinh năm 1997 (vắng mặt)

3.5. Anh Dương Đức M, sinh năm 2005 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3.6. Bà Dương Thị N2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà D, tổ A, khu phố C, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Ngọc H1 – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phòng Thị N3 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị V1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (vắng mặt)

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q1 – Luật sư, Công ty L, Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt)

Địa chỉ: F đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phùng Thị Đ trình bày:

Năm 1991, bà và chồng là ông Dương Văn H2 (sinh năm 1940, mất năm 2005) có phương tiện máy móc nên đã đào ao cá "Bác Hồ" thuê cho UBND xã N, xong công trình thay bằng trả tiền công UBND xã đã thanh toán giao bán cho vợ chồng bà mảnh đất thổ cư cạnh ao cá "Bác Hồ" thuộc thôn T, xã N, huyện Y. Sau khi được giao đất, vợ chồng bà đã xây dựng lên đất một ngôi nhà cấp 4 có 01 tầng mái đổ bê tông kiên cố để ở kết hợp bán hàng tạp hóa. Ngày 18/12/1996, con trai bà là ông Dương Văn H

kết hôn với bà Dương Thị B, sau khi ông H lấy vợ thì vợ chồng ông H về ở cùng với vợ chồng bà trên thửa đất khác ở trong làng. Đến khoảng cuối năm 1997 thì vợ chồng bà có cho vợ chồng ông H, bà B ra ở nhờ trên thửa đất do UBND xã N giao trên để giúp vợ chồng bà trông nom nhà cửa, quán xá. Đến năm 2004, vợ chồng bà sửa chữa lại ngôi nhà 01 tầng xây năm 1991 và xây thêm tầng 2 và một tầng chống nóng, toàn bộ chi phí là do vợ chồng bỏ ra.

Ngày 17/3/2005, ông H2 chết không để lại di chúc, kể từ đó đến nay, bà và các con gồm Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H chưa họp bàn để phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất nói trên cùng tài sản trên đất.

Đến tháng 3/2023, bà mới nghe con trai là Dương Văn H và con dâu bà B có nói là nhà đất tại cạnh ao cá "Bác Hồ" thuộc khu thôn T, xã N, huyện Y nói trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) mang tên cá nhân bà Dương Thị B, bà đã tìm hiểu hỏi cán bộ xã N thì được biết:

- Năm 2000, bà Dương Thị B tự ý làm thủ tục đăng ký kê khai đề nghị UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, bà B đối với thửa đất 108m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y có nguồn gốc do UBND xã N giao cho vợ chồng bà năm 1991, kèm theo đơn không có giấy tờ, tài liệu thể hiện vợ chồng bà đã chuyển nhượng hay tặng cho vợ chồng bà B, ông H thửa đất này. Thực tế vợ chồng bà chỉ cho vợ chồng ông H, bà B ở nhờ để trông nom nhà cửa trên đất chứ chưa tặng cho. Trên cơ sở hồ sơ do bà B đề nghị, UBND huyện Y đã cấp GCNQSDĐ cho "hộ ông Dương Văn H" đối với thửa đất diện tích 108m^2.

- Đến năm 2003, đo đạc bản đồ địa chính chính quy xác định thửa đất trên là thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2.

- Ngày 24/12/2005, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số AD 194470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01333 cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị B đối với thửa đất trên.

- Ngày 20/12/2019, UBND xã N chứng thực Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B có nội dung *"Ông Dương Văn H và vợ là bà Dương Thị B có tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 531, tờ bản đồ 02 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; diện tích 134,3m2. Tài sản gắn liền với đất: Không. Nay ông Dương Văn H nhất trí tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất chung của mình tại thửa đất số 531, tờ bản đồ 02, diện tích 134,4m2 (đất ở nông thôn) cho bà Dương Thị B. Bà Dương Thị B đồng ý nhận quyền sử dụng đất chung của mình cùng với quyền sử dụng đất của ông Dương Văn H tặng cho"*. Căn cứ vào văn bản thỏa thuận này, ngày 23/3/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp GCNQSDĐ số CU755143, số vào sổ cấp GCN: CS02352 (T122-2019Q2) cho bà

Dương Thị B đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y.

Bà Phùng Thị Đ cho rằng việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2000 cho hộ ông Dương Văn H đối với thửa đất ở 108m^2 là không đúng pháp luật vì:

- Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi tên ông Dương Văn H, vợ là Dương Thị B nhưng chữ ký trong đơn không phải của ông H và đơn cũng không có chữ ký của bà B. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi nguồn gốc sử dụng là "nhà nước giao" là không đúng, vì năm 1991 UBND xã Nội Hoàng đã giao đất cho vợ chồng bà – Phùng Thị Đ và Dương Văn H2 để thay trả tiền công đào ao chứ không giao cho ông Dương Văn H. Sau đó, vợ chồng bà đã xây dựng nhà ở 1 tầng kiên cố lên đất. Vợ chồng bà sử dụng ổn định đến cuối năm 1997 mới cho vợ chồng ông H, bà B ở nhờ trên đất. Như vậy, hoàn toàn không có việc Nhà nước giao đất cho vợ chồng ông H, bà B như đơn đăng ký ghi. Thửa đất đã có từ trước khi ông H, bà B kết hôn (ngày 18/12/1996). Trên thửa đất có tài sản của vợ chồng bà xây dựng từ năm 1991, chưa có văn bản nào tặng cho vợ chồng ông H, bà B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Dương Văn H đối với thửa đất 108m^2 là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng nguồn gốc sử dụng đất thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 *"2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: ... d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai..."*.

- Ngày 24/12/2005, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số AD 194470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01333 cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị B đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 cũng là không đúng pháp luật vì trước đó năm 2000 UBND huyện Y đã cấp GCNQSDĐ cho "hộ ông Dương Văn H" nhưng năm 2005 lại cấp đổi sang vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị B là không phù hợp. Mặt khác, việc cấp đổi GCNQSDĐ này trên cơ sở GCNQSDĐ cấp năm 2000 không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được cấp nên GCNQSDĐ số AD 194470 cũng là cấp không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được cấp, thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

- Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B do UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 là văn bản vô hiệu, vì: Quyền sử dụng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02,

diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y có nguồn gốc là của vợ chồng bà - Phùng Thị Đ, Dương Văn H2 được UBND xã N giao năm 1991 khi đó ông H còn ít tuổi, trên đất hiện nay là ngôi nhà 03 tầng kiên cố của vợ chồng bà nhưng nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung lại ghi không có tài sản gắn liền với đất là không đúng thực tế. Văn bản chỉ phân chia đất mà không phân chia tài sản trên đất là không thể thực hiện được, vì vậy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B vô hiệu theo khoản 1 Điều 408 BLDS "Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu".

Về thủ tục chứng thực: Ông Dương Văn H không đến UBND xã N để đề nghị chứng thực, không ký trước mặt cán bộ xã N giấy tờ gì về phân chia tài sản chung mà UBND xã N vẫn chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông H và bà B là vi phạm Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ (theo đó, người yêu cầu chứng thực phải ký trước mặt người kiểm tra giấy tờ hoặc công chức tiếp nhận hồ sơ tại bộ phận một cửa). Phần lời chứng của UBND xã N cũng không tuân thủ mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 20/TT-BTP ngày 29/12/2015 trong đó thiếu phần quan trọng nhất là xác nhận người đề nghị chứng thực đã ký trước mặt người tiếp nhận hồ sơ. Việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2000 và cấp đổi năm 2005 cho vợ chồng ông H, bà B là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Từ những nội dung trên, bà Phùng Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định bà Phùng Thị Đ và các con là: Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B do UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 vô hiệu do trái pháp luật, có đối tượng không thể thực hiện được và do chứng thực không đúng quy định. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi GCNQSDĐ số CU 755143, số vào sổ cấp GCN: CS02352 (T122-2019 Q2) cấp ngày 23/3/2020 mang tên bà Dương Thị B đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn là bà Dương Thị B trình bày:

Năm 1996 bà kết hôn với anh Dương Văn H là con trai bà Phùng Thị Đ và ông Dương Văn H2 (đã chết năm 2004). Đến năm 1997 bố mẹ chồng bà cho vợ chồng bà ra ở riêng trên thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2. Khi đó trên thửa đất này có một căn nhà nhỏ vợ chồng bà ở tạm. Về thửa đất trên thời điểm đó không có giấy tờ gì và bà không biết nguồn gốc thửa đất như thế nào, chỉ khi vợ chồng bà ra

ở riêng năm 1997 thì UBND xã N mới có bản đồ địa chính, thể hiện tên vợ chồng bà trên thửa đất đó. Năm 2000 vợ chồng bà làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng là Dương Văn H và Dương Thị B. Trong Hồ sơ cấp GCNQSD đất xác định nguồn gốc thửa đất là *"Nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất, nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất"*. Như vậy thửa đất trên không phải tài sản của bố mẹ chồng bà vì bố mẹ chồng bà không có bất cứ một giấy tờ gì mang tính pháp lý để chứng minh. Tại thời điểm nhà nước cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà, bà Phùng Thị Đ và cả gia đình nhà chồng chị đều biết nhưng không có ý kiến gì. Chứng minh điều đó có anh chồng là ông Dương Thanh N nhờ vợ chồng bà thế chấp sổ đỏ để vay vốn ngân hàng, sau đó vợ chồng bà đưa tiền cho ông N làm ăn. Vì vậy việc bà Phùng Thị Đ khai không biết vợ chồng bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng sự thật.

Về ngôi nhà trên thửa đất trên: Năm 1997 vợ chồng bà ra ở riêng lúc đó trên đất đã có ngôi nhà cấp 4 do bố mẹ chồng làm từ trước để ở tạm, đến năm 2004 vợ chồng bà vay mượn tiền để sửa chữa, xây dựng tầng 2 ngôi nhà, đến năm 2018 bà và ông Dương Văn H sửa chữa, cải tạo toàn bộ ngôi nhà đang ở như hiện nay hết hơn 300 triệu đồng. Bà Phùng Thị Đ và các thành viên gia đình bà Đ không đóng góp gì trong việc tu sửa, xây dựng thêm ngôi nhà này.

Về đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của vợ chồng. Năm 2000 theo chủ trương của UBND huyện Y về việc cấp GCNQSD đất cho các hộ chưa có sổ đỏ, bà có bàn với chồng là ông Dương Văn H làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất đang ở thì ông H đồng ý cho bà ký hộ vào đơn vì thời điểm đó ông H đang đi làm ở công trình ở xa nhà, không về ký được. Sau khi được UBND huyện Y cấp GCNQSD đất lần đầu mang tên hộ ông Dương Văn H, đến năm 2005 được cấp đổi sang GCNQSD đất mang tên cả hai vợ chồng là Dương Văn H và Dương Thị B. Từ đó đến nay đã hơn 20 năm ông H không có ý kiến gì về việc này. Năm 2019 ông H tự nguyện ký văn bản thỏa thuận tặng cho bà toàn bộ nhà đất được UBND xã N chứng thực, do vậy năm 2020 bà đã được nhà nước cấp GCNQSD đất mang tên Dương Thị B. Nay bà Phùng Thị Đ kiện đòi lại nhà đất của bà là không có căn cứ, bà đề nghị Tòa án bác bỏ tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Bị đơn là ông Dương Văn H trình bày:

Ông là con út trong gia đình ông Dương Văn H2 và bà Phùng Thị Đ. Ông được bố mẹ sinh ra, nuôi ăn học, lớn lên ở tại thôn T, xã N, huyện Y. Năm 1996 ông kết hôn với bà Dương Thị B, có đăng ký kết hôn tại UBND xã N. Cưới xong vợ chồng về sống cùng nhà bố mẹ ông tại thôn T, xã N khoảng 1 – 2 tháng thì được bố mẹ cho ra ở nhờ tại thửa đất của bố mẹ trước cổng UBND xã N. Bố mẹ ông chỉ cho ra ở nhờ chứ không phải là cho hẳn, không viết giấy tờ gì cho vợ chồng ông, thửa đất này khi đó

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ra ở thì trên đất đã có nhà một tầng do bố mẹ ông xây dựng từ trước, vợ chồng ông sử dụng để ở và bán hàng tạp hóa. Ông không được biết việc bà Dương Thị B kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này vào năm 2000 vì ông không được tham gia ký kết giấy tờ, văn bản gì với bà B. Năm 2005 ông mới được biết thửa đất mình đang ở là thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02 tại Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AD 194470 ngày 24/12/2005. Tuy vậy lúc này ông bận công việc nên không trao đổi lại với bà B xem lý do tại sao lại được cấp giấy chứng nhận này.

Năm 2019 vợ chồng ông có bán một thửa đất ở khác ở gần nhà bố mẹ cho. Nhưng khi bà B mang giấy tờ về cho ông ký thì do ông không xem kỹ nên đã ký nhầm vào biên bản thỏa thuận phân chia tài sản chung do bà B chuẩn bị từ trước. Do vậy đây là việc bà B lừa dối ông, bà B làm thủ tục sang tên thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02 tại Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cho cá nhân bà B là ông không được biết và không đồng ý việc này.

Năm 2023 ông và bà B làm thủ tục ly hôn tại Tòa án, nhưng thời điểm đó ông và bà B không yêu cầu phân chia tài sản chung nên ông không biết việc bà B đã một mình đứng tên thửa đất trên. Sau khi ly hôn, ông mới được biết đến văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được UBND xã N chứng thực ngày 20/12/2019. Ông khẳng định việc chứng thực này của UBND xã N là sai quy định của pháp luật vì:

- Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02 tại Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc là đất của bố mẹ ông cho vợ chồng ông ở nhờ chứ không phải là đất của vợ chồng ông tự làm ra, trên đất còn tài sản là nhà do bố mẹ ông làm (làm lần đầu năm 1991, lần hai vào năm 2004, tất cả công việc xây dựng và chi phí đều của bố mẹ ông bỏ ra).

- Ông không tham gia ký kết giấy tờ, văn bản phân chia tài sản chung với bà Dương Thị B tại UBND xã N như trong văn bản được UBND công chứng ngày 20/12/2019. Mặc dù chữ ký trong văn bản này đúng là của ông nhưng nơi ký văn bản để chứng thực không phải ở UBND xã, ông không ký trước mặt người chứng thực, do vậy thủ tục này UBND xã làm không đúng quy định.

Do vậy nay mẹ ông là bà Phùng Thị Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung được UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 thì quan điểm của ông là nhất trí với ý kiến của bà Đ. Đồng thời ông nhất trí với yêu cầu của bà Phùng Thị Đ về việc đề nghị Tòa án công nhận bà Phùng Thị Đ, ông Dương Văn V, ông Dương Thanh N, ông Dương Thanh N1, ông Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 531, tờ bản đồ số

02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn V, ông Dương Thanh N, ông Dương Thanh N1, bà Dương Thị N2 đều có cùng lời khai như sau:

Các ông, bà là con đẻ của bà Phùng Thị Đ và ông Dương Văn H2. Các ông, bà nhất trí với tất cả nội dung khởi kiện và các yêu cầu của mẹ là Phùng Thị Đ đã trình bày với Toà án. Tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của bố mẹ ông bà tạo dựng lên, các ông, bà là những người con không có công sức gì trong việc tạo ra tài sản này, do vậy về mặt yêu cầu trích chia công sức thì các ông không yêu cầu. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông, bà là bà Phùng Thị Đ về việc tuyên huỷ bỏ văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B được UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 là vô hiệu. Đề nghị xác định bà Phùng Thị Đ và các con Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Thị N2, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Diễm Q, anh Dương Đức M cùng có lời khai như sau:

Anh, chị là con đẻ của ông Dương Văn H và bà Dương Thị B. Hiện tại anh chị vẫn đang cư trú cùng mẹ tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Bố mẹ anh chị kết hôn vào năm 1996, do cuộc sống vợ chồng xảy ra bất đồng nên bố mẹ anh chị đã được Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng giải quyết cho ly hôn vào năm 2023. Về tài sản chung của bố mẹ: Hiện nay anh, chị và mẹ Dương Thị B đang sinh sống trên thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Anh chị được biết thửa đất này có nguồn gốc do ông bà nội (Dương Văn H2, Phùng Thị Đ) cho bố mẹ anh chị ra ở riêng từ năm 1997, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Bố mẹ anh chị làm nhà và sinh sống trên thửa đất này đến năm 2000 thì được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng là Dương Văn H, Dương Thị B. Đến năm 2005 thì cấp đổi giấy chứng nhận vẫn đứng tên cả hai bố mẹ anh chị. Năm 2019 thì bố anh chị làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung tặng cho mẹ anh chị toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên. Bà Dương Thị B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số CU 755143 ngày 23/3/2020 mang tên Dương Thị B. Như vậy từ năm 2020 đến nay bà B là chủ sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và các tài sản gắn liền với đất. Khi ly hôn xong, ông H chuyển vào ở cùng bà nội là Phùng Thị Đ tại ngôi nhà ở trong làng.

Anh chị được bố mẹ nuôi ăn học từ nhỏ, không có công sức hoặc tiền bạc gì đóng góp vào việc tạo dựng khối tài sản này. Do vậy anh chị không yêu cầu Tòa án

giải quyết về công sức đóng góp. Về việc bà nội anh chị là Phùng Thị Đ khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu lấy lại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y thì anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo ý kiến của bà Dương Thị B.

Ủy ban nhân dân xã N do ông Thân Ngọc H1 là Chủ tịch đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông Dương Văn H và bà Dương Thị B là công dân thường trú tại thôn T, xã N, huyện Y. Tại thời điểm năm 2019 ông H và bà B vẫn là vợ chồng và đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y.

Ngày 20/12/2019 ông H và bà B đề nghị UBND xã N chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng là thửa đất nêu trên. Theo nội dung văn bản thỏa thuận này, ông Dương Văn H nhất trí tặng cho bà Dương Thị B toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134.3m^2 tại thôn T. Sau khi tiếp nhận yêu cầu trên của ông Dương Văn H và bà Dương Thị B, Chủ tịch UBND xã đã giao cho công chức tư pháp xã kiểm tra tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc thỏa thuận phân chia tài sản chung, đồng thời hướng dẫn công dân thực hiện các thủ tục chứng thực.

Quá trình làm việc, đối chiếu, kiểm tra thấy hồ sơ đề nghị chứng thực đã hợp lệ. Cán bộ tư pháp trình Chủ tịch UBND xã ký chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B (số chứng thực 231, quyển số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019).

Đối với những lý do bà Phùng Thị Đ nêu ra để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chứng thực thì UBND xã N có quan điểm như sau:

- Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông Dương Văn H và bà Dương Thị B chỉ ghi thỏa thuận phân chia về quyền sử dụng đất chứ không thể hiện về tài sản trên đất: Vấn đề này UBND xã thực hiện theo yêu cầu của công dân, phạm vi yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng thực. Tại thời điểm chứng thực văn bản này (năm 2019) không quy định việc chứng thực phải ghi tài sản gắn liền với đất như hiện nay.
- Về việc bà Phùng Thị Đ cho rằng ông Dương Văn H không trực tiếp ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung tại UBND xã N: Vấn đề này là lời trình bày một phía của bà Đ, và bà Đ không liên quan gì đến hợp đồng thỏa thuận giữa ông H và bà B nên UBND xã không làm việc với bà Đ. UBND xã khẳng định là ông Dương Văn H có trực tiếp tham gia làm việc và ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung tại trụ sở UBND xã N ngày 20/12/2019 (cả ông H và bà B đều có mặt ký tên trực tiếp).

- Về việc bà Phùng Thị Đ cho rằng phần lời chứng của UBND xã không đúng hướng dẫn theo mẫu quy định kèm theo Thông tư 20/TT-BTP ngày 29/12/2015. UBND xã có quan điểm là việc chứng thực của UBND xã đã thực hiện theo đúng mẫu quy định.

- Đối với nguồn gốc thửa đất 531, tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã N: Nguồn gốc thửa đất này do ông H2, bà Đ sử dụng từ những năm 1991, sau này ông Dương Văn H và vợ là Dương Thị B được bố mẹ cho ra ở trên thửa đất này, vợ chồng ông H sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1997 đến năm 2023 không xảy ra tranh chấp với ai. Về việc bà Phùng Thị Đ khai năm 1991 được UBND xã N giao cho thửa đất trên, vấn đề này UBND xã không có tài liệu, chứng cứ gì về việc giao đất cho vợ chồng bà Đ, ông H2.

Ủy ban nhân dân huyện Y do bà Phòng Thị N3 là Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 2000 (được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y); thửa đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ ông Dương Văn H, vợ là bà Dương Thị B, trú tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang sử dụng từ trước năm 2000 vào mục đích đất ở. Năm 2000, ông Dương Văn H kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại quyết định số 443/QĐ-CT ngày 28/11/2000 của Chủ tịch UBND huyện Y về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xã N, diện tích 108,0 m2 (Đất ở) mang tên hộ ông Dương Văn H, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đến năm 2004, sau khi xã N có bản đồ địa chính chính quy, ông Dương Văn H đã kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc bản đồ địa chính và đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 194470, số vào sổ H 01333, thửa đất số 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134,3 m2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng, mang tên ông Dương Văn H và bà Dương Thị B, cấp ngày 24/12/2005.

Đến ngày 20/12/2019, ông Dương Văn H và bà Dương Thị B thực hiện phân chia tài sản chung của hai vợ chồng thành tài sản riêng của bà Dương Thị B, được UBND xã N chứng thực ngày 20/12/2019, số chứng thực 231, quyển số 01 (1) - SCT/HĐ,GD. Sau đó bà Dương Thị B thực hiện đăng ký biến động và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 755143, số vào sổ CS02352, ngày cấp 23/3/2020, đối với thửa đất 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134,3 m, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, mang tên bà Dương Thị B.

Tại thời điểm năm 2000 và năm 2005 khi hộ ông Dương Văn H đăng ký Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không có tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình là bố, mẹ và anh chị em ruột của ông Dương Văn H cũng không có ý kiến về việc này.

Về quan điểm của UBND huyện đối với nội dung khởi kiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2000 cho hộ ông Dương Văn H, trú tại thôn T, xã N, huyện Y đối với diện tích 108,0 m^2 đất ở *(theo đơn tự khai của hộ gia đình)* là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc bản đồ địa chính cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B là sai đối tượng sử dụng đất do chưa có văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình năm 2000 cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B. Để xác định được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 đã cấp cho những ai thì cần xác định hộ gia đình ông Dương Văn H gồm có những thành viên nào, việc xác định thành viên hộ năm 2000 thuộc trách nhiệm của UBND xã N.

Căn cứ về nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên, bà Phùng Thị Đ yêu cầu xem xét tính hợp pháp đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang) do UBND huyện Y cấp năm 2000 cho ông Dương Văn H, sinh năm 1972 có địa chỉ tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Yêu cầu xem xét tính hợp pháp đối với giấy chứng nhận QSDĐ số seri AD 194470 do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2005 cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B, sinh năm 1978, có địa chỉ tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Tuyên bố văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung giữa anh Dương Văn H và chị Dương Thị B được UBND xã N chứng thực số 231, quyển số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B, do bà Đỗ Thị V1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, ngày 20/12/2019 ông Dương Văn H và bà Dương Thị B1 cùng trú tại thôn T, xã N, huyện Y có lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ 02, diện tích 134,2 m2 tại thôn T, xã N, huyện Y. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 194470, số vào sổ H 01333 do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2005 mang tên ông Dương Văn H, bà Dương Thị B. Văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung được UBND xã N chứng thực ngày 20/12/2019. Trên cơ sở hồ sơ công dân nộp, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y thẩm tra hồ sơ đầy đủ, hợp lệ trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B

cấp giấy chứng nhận theo uỷ quyền cho bà Dương Thị B trú tại thôn T, xã N, huyện Y thửa đất 531, tờ bản đồ 2, diện tích 134,3 m^2 tại thôn T, xã N, giấy chứng nhận số seri CU 755143, cấp ngày 23/3/2020.

Về thẩm quyền, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CU 755143 cho bà Dương Thị B do thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Về thẩm quyền: Việc Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CU 755143 cho bà Dương Thị B do thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục: Hồ sơ thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng được thực hiện đúng theo điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1.

Về điều kiện chuyển quyền: Tại thời điểm phân chia tài sản chung của hai vợ chồng được lập giữa ông Dương Văn H, bà Dương Thị B đảm bảo theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng được lập giữa ông Dương Văn H, bà Dương Thị B được UBND xã N chứng thực ngày 20/12/2019, được lập theo đúng quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2014 của Chính Phủ Về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Quan điểm của Sở T: Việc Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CU 755143 cho bà Dương Thị B được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích đất dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Y có ý kiến như sau:

Căn cứ biên bản làm việc giữa Toà án nhân dân huyện Yên Dũng và UBND xã N xác định về nguồn gốc sử dụng đất đối với phần diện tích 16,4 m^2 có nguồn gốc do bà Dương Thị B tự ý lấn chiếm san lấp và xây dựng làm nhà để xe là một phần thửa đất 589, mã đất AO (diện tích cả thửa 589 là 9943,1 m^2) và một phần diện tích rãnh thoát nước chung của thôn, diện tích này là đất công do UBND xã N quản lý. Diện tích này nằm ngoài phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà Dương Thị B. Đối chiếu theo quy hoạch sử dụng đất huyện Y đến năm 2030 được phê duyệt, phần diện tích đất bà Dương Thị B lấn chiếm nêu trên được quy hoạch là đất mặt nước chuyên dùng.

Căn cứ khoản 2, Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có đất công ích sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Việc bà Dương Thị B tự ý lấn chiếm đất công (đất ao) do UBND xã N quản lý đã vi phạm điểm a, khoản 2, Điều 14, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Biện pháp xử lý là phạt tiền và biện pháp khắc phục hậu quả là Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc trả lai đất đã lấn, chiếm.

Phần diện tích 16,4 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Do bà Dương Thị B2 tự ý lấn chiếm đất công sử dụng sai mục đích sử dụng đất, ảnh hưởng đến thoát nước chung của thôn do đó đề nghị UBND xã N lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/10/2023 bà Nguyễn Thị D có đơn đề nghị thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá đối với các tài sản đang tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/11/2023 bà Phùng Thị Đ có đơn đề nghị thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá đối với các tài sản đang tranh chấp.

Ngày 21/12/2023 Hội đồng định giá UBND huyện Y tiến hành định giá tài sản liên quan đến tranh chấp, kết quả định giá như sau:

- *Đất ở diện tích 134,3m^2 x 28.000.000 đồng/m^2 (giá trị giao dịch thực tế tại địa phương) = 3.760.400.000 đồng.*

- *Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà ở cấp 3 loại 2 gồm hai tầng và một mái lợp tôn chống nóng; 01 gác xép; sân lát gạch.*

+ Tầng 1, tầng 2 xây dựng năm 2006 có diện tích 44,688m^2; đơn giá 4.900.000 đồng/m^2, sau khi trừ khấu hao trị giá còn lại là 70.070.000 đồng.

+ Phần công trình xây dựng năm 1991 (phần trước nhà tầng 1) diện tích 54,48m^2; đơn giá 4.900.000 đồng/m^2, sau khi trừ khấu hao trị giá còn lại là 26.695.000 đồng.

+ Phần công trình tầng 2 xây dựng năm 2004 diện tích 93,16m^2; đơn giá 4.900.000 đồng/m^2, sau khi trừ khấu hao trị giá còn lại là 109.556.000 đồng.

+ Mái tôn tầng 3 diện tích 38,68m^2 x đơn giá 220.000 đồng/m^2, sau khi trừ khấu hao trị giá còn lại là 2.042.000 đồng.

+ Sân lát gạch diện tích 23,76m^2 x đơn giá 140.000 đồng/m^2, sau khi trừ khấu hao trị giá còn lại là 1.064.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản là: 3.969.827.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm hai mươi bẩy nghìn đồng).

Sau khi có kết quả định giá, các đương sự đều nhất trí và không khiếu nại gì về kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên toà hôm nay:

Bà Phùng Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là bà Dương Thị B vẫn giữ nguyên quan điểm bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ.

Bị đơn là ông Dương Văn H nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Thanh N, ông Dương Thanh N1 vẫn giữ nguyên lời khai như đã cung cấp cho Tòa án.

***Phần tranh luận:**

*Ý kiến bà Phùng Thị Đ: Yêu cầu bà Dương Thị B giải thích về việc năm 2000 bà B tự ý làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của vợ chồng bà, chữ ký của ông Dương Văn H trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do ông H ký mà do bà B ký hộ; toàn bộ căn nhà do gia đình bà B đang sử dụng hiện nay là do vợ chồng bà Đ, ông H2 xây dựng, trả chi phí vật liệu, nhân công; việc ông Dương Văn H ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung với bà Dương Thị B được UBND xã N chứng thực là do ông H bị bà B lừa đối, việc chứng thực của UBND xã N là không đúng quy định của pháp luật.

*Ý kiến của luật sư bảo về quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Việc bà Phùng Thị Đ cho rằng ông Dương Văn H ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung với bà Dương Thị B năm 2019 do ông H bị lừa dối là không có căn cứ, vì: Tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận trên, ông H còn trẻ tuổi, minh mẫn, có trình độ nên ông H phải biết mình đã ký văn bản, giấy tờ gì. Do vậy tại phiên tòa bà Đ, ông H đều cho rằng ông H bị bà B lừa dối không thể chấp nhận được. Việc UBND xã N chứng thực văn bản này là hoàn toàn đúng pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, ông H thừa nhận năm 2000 có sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng. Điều đó chứng tỏ ông H đã biết thửa đất mà ông và bà B đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ) nhưng ông không phàn nàn gì với bà B, không khiếu nại đối gì với cơ quan cấp giấy.

Về tài sản trên đất: Hội đồng định giá tài sản - UBND huyện Y đã định giá đối với tài sản là phần nhà ở xây dựng năm 1991 có trị giá 26.695.000 đồng. Căn cứ lời khai các bên, có đủ cơ sở xác định căn nhà này có công sức đóng góp của bà Phùng Thị Đ.

Nhưng do bà Đ không yêu cầu trích chia công sức nên không đặt ra xem xét. Đối với các hạng mục công trình khác như tầng 2, tầng 3 của căn nhà đều được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân của ông H, bà B, các chi phí đều do ông H, bà B bỏ ra nên bà Đ không có quyền kiện đòi đối với những tài sản này.

Từ những nội dung trình bày trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ.

*Ý kiến của ông Dương Văn H:

Ông không được ký đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000; về việc ông ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung với bà Dương Thị B vào năm 2019 là do ông bị bà B lừa dối vì ông nghĩ rằng bộ hồ sơ bà B đưa cho ông ký là để bán thửa đất khác (thửa đất bên cạnh); việc UBND xã N chứng thực văn bản thỏa thuận cho bà B năm 2019 là không đúng quy định của pháp luật vì ông không được ký kết giấy tờ ở trụ sở UBND xã.

*Ý kiến của ông Dương Thanh N:

Ông không đồng ý với ý kiến tranh luận của luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía bà Dương Thị B, ông yêu cầu bà B giải thích lý do tại sao năm 2019 bà B phải đi làm thủ tục sang tên toàn bộ tài sản (nhà, đất) cho bà B; việc bà B trình bày trước đây bà B, ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để vay tiền ngân hàng cho ông N kinh doanh là đúng. Nhưng thủ tục vay vốn thế nào, vợ chồng ông H, bà B sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng nào để vay vốn cho ông thì ông không biết, ông không liên quan.

*Ý kiến của bà Dương Thị B:

Bà không đồng ý với ý kiến của bà Phùng Thị Đ và ông Dương Văn H. Về lý do tại sao năm 2019 bà phải làm thủ tục để ông H ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vì thời điểm đó ông H ham mê cờ bạc, nợ nần nhiều người, do không muốn bị mất nhà, đất nên bà và ông H đã thống nhất bàn bạc, làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho bà quản lý, mục đích là giữ đất cho các con về sau. Việc ông H ký kết các văn bản liên quan đến việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện tại UBND xã N, do vậy không có chuyện lừa đảo gì ở đây. Đối với các vấn đề khác thì bà nhất trí với quan điểm của luật sư đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ về việc công nhận bà Phùng Thị Đ và các ông Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Đ về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị B do UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 bị vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Phùng Thị Đ phải chịu chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Bà Phùng Thị Đ thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Phùng Thị Đ có đơn khởi kiện đối với bà Dương Thị B, ông Dương Văn H yêu cầu *"Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất vô hiệu"* và *"Công nhận bà Phùng Thị Đ và các con là Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y"*. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự"* quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và *"Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai"* theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa bà Dương Thị B và ông Dương Văn H được thực hiện tại UBND xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; bất động sản đang tranh chấp có địa giới tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Do vậy căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

[1.2] Về việc người tham gia tố tụng vắng mặt: Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; đại diện UBND huyện Y, đại diện UBND xã N, huyện Y; ông Dương Văn V, bà Dương Thị N2, chị Dương Diễm Q đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và xét thấy sự vắng mặt của những người này không gây cản trở cho việc xét xử vụ

án, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Căn cứ lời khai của các bên đương sự xác định: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134,3 m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do bà Phùng Thị Đ và ông Dương Văn H2 quản lý, sử dụng từ những năm 1991-1997. Quá trình sử dụng diện tích đất này, vợ chồng bà Đ – ông H2 có xây dựng một căn nhà cấp 04 vào năm 1991 để ở và bán hàng tạp hóa. Tại thời điểm này thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho cá nhân, hộ gia đình nào.

Năm 1997 bà Đ – ông H2 cho phép vợ chồng bà B, ông H ra ở và trông coi, quản lý thửa đất trên. Vấn đề này được các bên thừa nhận trong tất cả các lời khai cũng như quá trình hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Do vậy đây là những tình tiết, sự kiện có thật, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Năm 2000 vợ chồng ông H, bà B đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Căn cứ đơn đề nghị (do bà B ký tên thay ông H), UBND huyện Y đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Dương Văn H *(Tại quyết định số 443/QĐ-CT ngày 28/11/2000 của Chủ tịch UBND huyện Y về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xã N, diện tích 108,0 m^2 (Đất ở) mang tên hộ ông Dương Văn H, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang).*

Năm 2004, ông Dương Văn H kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc bản đồ địa chính và đã được UBND huyện Y cấp (cấp đổi) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AD 194470 ngày 24/12/2005, số vào sổ H 01333, thửa đất số 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134,3 m^2 (Đất ở tại nông thôn), thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng, mang tên ông Dương Văn H và bà Dương Thị B.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ thì thấy:

* Đối với việc bà Phùng Thị Đ yêu cầu Tòa án công nhận bà Đ và các con gồm Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Việc bà Phùng Thị Đ cho rằng UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2000 cho hộ ông Dương Văn H đối với diện tích 108m^2 tại thửa số 531, tờ bản đồ số 02 ở thôn T, xã N, huyện Y là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ

điều kiện được cấp, không đúng nguồn gốc sử dụng đất thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

Trong quá trình khởi kiện và giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích với bà Phùng Thị Đ về quyền khởi kiện vụ án hành chính để được Tòa án có thẩm quyền xem xét về trình tự, thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn H nhưng bà Đ vẫn kiên quyết khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp đất đai đối với bà Dương Thị B và ông Dương Văn H. Do vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm không có thẩm quyền xem xét, giải quyết đối với vấn đề này.

Thứ hai: Việc bà Phùng Thị Đ trình bày năm 1991 vợ chồng bà có tiến hành múc đất đào ao cho UBND xã N. Sau đó UBND xã không có tiền thanh toán nên đã giao cho vợ chồng bà một thửa đất để ở, chính là thửa đất mà hiện nay đang tranh chấp với bà B, ông H.

Xét thấy đây chỉ là lời khai một phía của bà Đ, ngoài lời khai này thì bà Đ không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc UBND xã N giao thửa đất trên cho ông H2, bà Đ vào năm 1991. Mặt khác tại biên bản xác minh với người đại diện theo pháp luật của UBND xã N thể hiện *"UBND xã Nội Hoàng không có tài liệu, chứng cứ gì về việc giao đất (nay là thửa số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2) cho vợ chồng bà Đ, ông H2"*.

Từ những lý do đó, xét thấy việc bà Phùng Thị Đ cho rằng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 là đất được UBND xã N giao quyền sử dụng cho bà Đ và ông H2 là không có căn cứ để chấp nhận.

Thứ ba: Việc bà Phùng Thị Đ trình bày khi vợ chồng bà ra ở trên thửa đất thì có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 một tầng, mái đổ bê tông cốt thép, bên dưới sử dụng để ở và bán hàng tạp hóa. Xét thấy việc bà Đ trình bày trên là có căn cứ vì lời khai của bà phù hợp với lời khai của bị đơn là bà Dương Thị B, bà B khai khi được bố mẹ chồng cho ra ở riêng thì trên thửa đất đã có một căn nhà tạm. Tuy vậy, thời điểm năm 1991 khi vợ chồng bà Đ quản lý, sử dụng tài sản trên đất thì những tài sản này chưa được nhà nước công nhận. Mặt khác bà Đ cũng thừa nhận việc cho vợ chồng ông H – bà B ra ở trên thửa đất trên, việc bàn giao nhà và đất không có văn bản giấy tờ gì làm căn cứ và việc cho tặng hẳn hay chỉ cho ở nhờ cũng không có giấy tờ gì chứng minh. Khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn H (trong đó có cả phần nhà cấp 4 mà vợ chồng bà Đ xây dựng) nhưng gia đình bà Đ không có ý kiến gì, mặc nhiên thừa nhận việc giao quyền sử dụng của ông H – bà B. Trong vụ án này bà Phùng Thị Đ không yêu cầu chia công sức trong việc tôn tạo, xây dựng công trình trên thửa đất đang tranh chấp, do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp bà Phùng Thị Đ yêu cầu chia tài sản chung sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Thứ tư: Căn cứ văn bản ghi ý kiến của UBND huyện Y, tại thời điểm năm 2000 và năm 2005 khi hộ ông Dương Văn H đăng ký Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không có tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình. Bố, mẹ và anh chị em ruột của ông Dương Văn H không có ý kiến về việc này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2000 cho hộ ông Dương Văn H, trú tại thôn T, xã N, huyện Y đối với diện tích 108,0 m^2 đất ở (theo đơn tự khai của hộ gia đình) là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo bản đồ địa chính chính quy xã N đo đạc năm 2004, thửa đất 531, tờ bản đồ số 2, có diện tích 134,3m^2.

Như vậy, tính từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2000, hộ ông Dương Văn H *(khi đó gồm 03 nhân khẩu: Dương Văn H, Dương Thị B, Dương Diễm Q)* là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 02 tại thôn T, xã N, huyện Y tỉnh Bắc Giang.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy việc bà Phùng Thị Đ yêu cầu công nhận bà Đ và những người con gồm Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

* Đối với việc bà Phùng Thị Đ yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị B do UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 vô hiệu do trái pháp luật, có đối tượng không thể thực hiện được và do chứng thực không đúng quy định. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 20/12/2019 ông Dương Văn H và bà Dương Thị B ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng. Văn bản được lập tại UBND xã N, được những người có tên trong văn bản ký tên, sau đó UBND xã N (chủ tịch Thân Ngọc H1) ký chứng thực.

Nội dung văn bản này là ông Dương Văn H nhất trí tặng cho bà Dương Thị B toàn bộ quyền sử dụng đất chung của mình tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,4m^2 (đất ở nông thôn) cùng tài sản trên đất.

* Về hình thức của văn bản phân chia tài sản chung: Tại Điều 459 Bộ luật dân sự 2015 quy định việc tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

Theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013quy định:

"a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại ủy ban nhân dân cấp xã".

Căn cứ Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CPthủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch thì:

– Người thực hiện chứng thực kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu chứng thực, nếu hồ sơ đầy đủ, tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì thực hiện chứng thực.

– Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực.

Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.

– Người thực hiện chứng thực ghi lời chứng tương ứng với từng loại hợp đồng, giao dịch theo mẫu quy định; ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu của cơ quan thực hiện chứng thực và ghi vào sổ chứng thực.

Như vậy, theo quy định trên thì khi chứng thực hợp đồng, giao dịch thì những người tham gia hợp đồng phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực.

Tại biên bản xác minh lập tại UBND xã N. Ông Thân Ngọc H1 – người trực tiếp ký chứng thực cho văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng nêu trên trình bày: *"Sau khi tiếp nhận yêu cầu trên của ông Dương Văn H và bà Dương Thị B, Chủ tịch UBND xã đã giao cho công chức tư pháp xã kiểm tra tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc thỏa thuận phân chia tài sản chung, đồng thời hướng dẫn công dân thực hiện các thủ tục chứng thực. Quá trình làm việc, đối chiếu, kiểm tra thấy hồ sơ đề nghị chứng thực đã hợp lệ. Cán bộ tư pháp trình Chủ tịch UBND xã ký chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B (số chứng thực 231, quyển số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019). UBND xã khẳng định là ông Dương Văn H có trực tiếp tham gia làm việc và ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung tại trụ sở UBND xã N ngày 20/12/2019 (cả ông H và bà B đều có mặt ký tên trực tiếp)".*

Như vậy theo quy định tại Điều 117, 119 và 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị định số 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 chứng thực hợp đồng, giao dịch" thì văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ông Dương Văn H – bà Dương Thị B lập ngày 20/12/2019 là đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức của giao dịch.

*Về nội dung của văn bản thỏa thuận:

- Ông Dương Văn H cho rằng bị lừa dối khi ký vào văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H không đưa ra được căn cứ để chứng minh việc bị lừa dối khi thực hiện giao dịch.

- Mặt khác chính ông Dương Văn H khai rằng việc ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia tài sản được thực hiện hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa hay ép buộc, chữ ký và chữ viết họ tên trong văn bản thỏa thuận đúng là chữ của ông. Văn bản này có hiệu lực từ tháng 12/2019 cho đến tận thời điểm hiện tại ông H không khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này hoặc khiếu nại đến cơ quan thực hiện việc chứng thực hợp đồng trên.

Như vậy, mục đích và nội dung của giao dịch *(văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ngày 20/12/2019)* không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Giao dịch không thuộc trường hợp bị lừa đối, đe dọa hay cưỡng ép như quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên giao dịch không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự.

Từ những lý do trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Đ về việc hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ông Dương Văn H – bà Dương Thị B được UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019.

[3] Đối với các vấn đề khác liên quan:

Đối với ý kiến của UBND huyện Y về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc bản đồ địa chính cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B năm 2005 là sai đối tượng sử dụng đất do chưa có văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình năm 2000 cho ông Dương Văn H và bà Dương Thị B. Về vấn đề này do ông H và bà B *(những người có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)* không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết

Đối với diện tích 16,4m^2 mà bà Dương Thị B đang sử dụng dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích rãnh thoát nước chung của thôn hiện bà B sử dụng làm nhà để xe. Căn cứ quan điểm của UBND huyện Y, diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, việc xử lý thuộc thẩm quyền của UBND xã N nên Hội đồng xét xử kiến nghị UBND xã N xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật đối với vấn đề trên.

Đối với tài sản do bà Phùng Thị Đ xây dựng trên thửa đất số 531, tờ bản đồ 02 theo bà Đ trình bày việc xây dựng ngôi nhà từ năm 1991, sau này vợ chồng bà có xây dựng thêm tầng 2 và chống nóng. Nhưng bà Đ không yêu cầu giải quyết, buộc bà Dương Thị B phải trích chia công sức đối với những công trình trên do vậy không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, trường hợp bà Phùng Thị Đ yêu cầu chia tài sản chung sẽ được Tòa án xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của bà Phùng Thị Đ, đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự một lần nữa nhưng các đương sự không đưa ra yêu cầu. Nguyên đơn bà Phùng Thị Đ xác định chỉ yêu cầu Tòa án tuyên văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ông Dương Văn H và bà Dương Thị B ngày 20/12/2019 bị vô hiệu, đồng thời công nhận bà và các người con có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản là thửa đất số 531, tờ bản đồ số 2, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Do vậy về vấn đề hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên vô hiệu, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của bà Phùng Thị Đ không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà thuộc diện người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tổng số tiền đã chi phí cho việc thẩm định, định giá tài sản và lấy kết quả trích đo. Do yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.130.000 đồng *(Sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng)*.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Đ về việc công nhận bà Phùng Thị Đ và các ông Dương Văn V, Dương Thanh N, Dương Thanh N1, Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 531, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,3m^2 tại thôn T, xã N, huyện Y.

(Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 755143, số vào sổ CS02352 ngày 23/3/2020 cho bà Dương Thị B).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Đ về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông Dương Văn H và bà Dương Thị B do UBND xã N chứng thực số 231 quyển số 01 (1) – SCT/HĐ,GD ngày 20/12/2019 bị vô hiệu.

3. Về án phí: Bà Phùng Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phùng Thị Đ phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và lấy kết quả trích đo là 6.130.000 đồng *(sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng)*. Xác nhận bà Phùng Thị Đ đã thực hiện xong.

5. Về quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
- Cổng thông tin điện tử tòa án;
- UBND xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng;
- Đương sự,
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thái Sơn