TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỒNG PHÚ** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **67**/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Trung

2. Ông Phạm Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Công Thao - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 25/9/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXXST- DS ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Hồ Ngọc Q, sinh năm 1972 và bà Hồ Thị Tuyết T, sinh năm 1973 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường Tân Đ, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lưu Thị P, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Tiến T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950 và bà Lê Vũ Thanh H, sinh năm 1956 (Có yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, Khu phố Tân X, phường Tân X, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng B (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, tổ 1, phường Tân B, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ

Địa chỉ: Khu phố Tân A, thị trấn Tân P, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khắc H – Phó Giám đốc Chi nhánh (Có yêu cầu vắng mặt).

Ông Nguyễn T, sinh năm 1977 và bà Nguyễn D, sinh năm 1981 (Có yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 219 Lê Quý Đôn, Tổ 4, khu phố Tân X, phường Tân X, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

Anh Nguyễn Lê Quốc T, sinh năm 1986 (Có yêu cầu vắng mặt).

Chị Nguyễn Lê Thùy L, sinh năm 1988 (Có yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố Tân X, phường Tân X, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Q, T là chị Lưu Thị P trình bày:

Ngày 15/3/2018, ông Q ký kết " Giấy sang nhượng vườn điều" với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn D nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất có diện tích 1,7ha, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân H, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước. Thửa đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất bà H, phía Nam giáp đất ông C, phía Bắc giáp đất ông C2.

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất trên là tài sản chung của ông Đ và bà H, do mâu thuẫn nên năm 2010 bà H và ông Đ đã ly hôn theo Quyết Đ số 105/2010/QĐST-HNGĐ ngày 29/10/2010 của TAND thành phố Đồng Xoài. Khi ly hôn, bà H và ông Đ tự thỏa thuận về phần tài sản là thửa đất có diện tích 3,4ha, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, hai bên có lập "Giấy chia đất" thỏa thuận mỗi người có quyền sử dụng 1,7ha đất. Do phần đất của ông Đ không có lối đi vào nên ông Đ, bà H thỏa thuận mở một lối đi 3m ngang qua phần đất của bà H. Đến ngày 10/3/2011 ông Đ bán phần đất 1,7ha trên cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn D. Do phần đất trên

chưa được cấp GCNQSDĐ nên các bên thống nhất khi nào ông Đ, bà H được cấp GCNQSDĐ thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích 1,7ha mà ông Q, bà T đã nhận chuyển nhượng.

Vào năm 2021, khi ông Đ, bà H được cấp GCNQSDĐ, ông Đ không làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích 1,7ha đất mà ông Đ lại lập văn bản thỏa thuận chia toàn bộ quyền sử dụng 1,7ha được chia cho bà H.

Do đó, ông Q và bà T khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011 giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q, bà H;

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.839,4m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đố số 02, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DB 906065, số vào sổ cấp GCN (CH) 04791/Tân Hưng theo hồ sơ số 219347 CN51674 đứng tên bà H và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Q và bà T;

- Công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đố số 02, tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của bà H và ông Q, bà T;

- Yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình ngày 26/10/2021 giữa bà H, ông Đ, anh Nguyễn Lê Quốc T và chị Nguyễn Lê Thùy L của Văn phòng công chứng B vô hiệu;

- Hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vào ngày 04/5/2022 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số DB 906065, số vào sổ cấp GCN (CH) 04791/Tân Hưng theo hồ sơ số 219347 CN51674 đứng tên bà H;

Theo bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày:

Bà H và ông Đ là vợ chồng nhưng do mâu thuẫn nên đã ly hôn vào năm 2010 tại TAND thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm ly hôn thì bà H và ông Đ có tài sản chung là 01 thửa đất có diện tích là hơn 3,4ha, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Khi ly hôn do thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên 2 bên tự thỏa thuận về phần tài sản chung, cụ thể:

Ông Đ được chia khoảng 1,7ha, chiều ngang là 104m, chiều ngang phía Đông giáp ông V, phía Tây giáp phần đất của bà H được chia, chiều dài 161m phía Nam giáp ông C, chiều dài 161m phía Bắc là giáp ông C2; 1,7ha còn lại

của bà H, có tứ cận phía Đông giáp đất ông Đ, phía Tây, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Q.

Khi thỏa thuận chia thửa đất thì hai bên có làm giấy tờ tay, hai bên đều đã nhận đất và đã sử dụng ổn Đ phần đất của mình, đất hai bên có ranh giới rõ ràng.

Năm 2011, ông Đ bán phần đất được chia cho vợ chồng ông T; sau đó vợ chồng ông T bán lại phần đất trên cho vợ chồng ông Q; hiện nay vợ chồng ông Q là người trực tiếp sinh sống và canh tác trên đất.

Ngày 14/5/2021, UBND huyện Đồng Phú cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Đ và bà H thửa đất số 143, tờ bản đồ số 2, diện tích 34.791,3m^2, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 906065, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 04791 ngày 14/5/2021. Đến ngày 26/10/2021 thì ông Đ và các thành viên trong hộ gia đình làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản là thửa đất số 143, tờ bản đố số 2, thống nhất nội dung :" Bà H được tất cả các quyền và nghĩa vụ mà pháp luật quy Đ đối với người sử dụng đất mà không cần có ý kiến của ông Đ, Nguyễn Lê Quốc T, Nguyễn Lê Thùy L". Ngày 04/5/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đã điều chỉnh trang 3 đối với thửa đất 143, tờ bản đồ số 02 đứng tên bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T thì bà H hoàn toàn đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đ trình bày:

Ông Đ và bà H là vợ chồng nhưng do mâu thuẫn nên đã ly hôn vào năm 2010 tại TAND thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm ly hôn thì ông Đ và bà H đã tự phân chia tài sản chung là 01 thửa đất có diện tích là hơn 3,4ha, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, cụ thể: Ông Đ được chia 1,7ha, chiều ngang là 104m, chiều ngang phía Đông giáp ông V, phía Tây giáp phần đất ông Đ được chia, chiều dài 161m phía Nam giáp ông C, chiều dài 161m phía Bắc là giáp ông C2, còn 1,7ha còn lại của bà H có tứ cận phía Đông giáp đất ông Đ, phía Tây, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Q. Khi thỏa thuận chia thửa đất thì hai bên có làm giấy tờ tay, hai bên đều đã nhận đất và đã sử dụng ổn Đ phần đất của mình, đất hai bên có ranh giới rõ ràng, hai bên không thỏa thuận về đường đi trên giấy tờ nhưng hai bên có thỏa thuận miệng về việc bà H để lại 2m chiều ngang, chiều dài hết đất cho ông Đ để làm lối đi.

Sau đó đến năm 2011, ông Đ bán phần đất được chia cho vợ chồng ông T, bà D với giá 500.000.000đ, khi bán hai bên có làm giấy tờ tay do vợ chồng ông T giữ, ông Đ đã nhận đủ tiền, vợ chồng ông T cũng đã nhận đất và quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông T bán cho vợ chồng ông Q thời điểm nào

thì ông Đ không rõ nhưng hiện nay phần đất khoảng 1,7ha do vợ chồng ông Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đến năm 2021, ông Đ đã làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình cho bà H được tất cả các quyền và nghĩa vụ mà pháp luật quy Đ đối với người sử dụng đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 để bà H làm thủ tục giấy tờ L quan đến thửa đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T thì ông Đ không có ý kiến gì, do thửa đất đứng tên bà H nên mọi quyền quyết Đ là do bà H. Đồng thời, ông Đ yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê Quốc T trình bày:

Anh T là con của ông Đ và bà H. Về nguồn gốc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú thì anh T không rõ, tuy nhiên thửa đất trên được cấp cho hộ ông Đ và bà H vào năm 2021, đến ngày 26/10/2021 thì ông Đ, anh T và chị L có làm văn bản phân chia tài sản hộ gia đình, thống nhất nội dung bà H được tất cả các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy đinh đối với người sử dụng đất theo văn bản ngày 26/10/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước, thời điểm làm văn bản thoả thuận trên thì ½ diện tích thửa đất trên ông Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà D, sau đó vợ chồng ông T bán lại cho vợ chồng ông Q, bà T. Hiện nay, vợ chồng ông Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với ½ diện tích của thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà T thì anh T đồng ý để vợ chồng ông Q có thể làm thủ tục tách thửa theo quy Đ. Đồng thời, anh T cũng yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ lợi quan chị Nguyễn Lê Thuỳ L trình bày:

Chị L là con của ông Đ và bà H. Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú là tài sản chung của ông Đ và bà H, ông Đ và bà H đã ly hôn vào năm 2010, tại thời điểm ly hôn thì do thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nên ông Đ, bà H đã tự thoả thuận phân chia tài sản là mỗi người được ½ diện tích thửa đất trên. Ngày 14/5/2021, thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Đ, bà H.

Ngày 26/10/2021 thì ông Đ, anh T và chị L có làm văn bản phân chia tài sản hộ gia đình, thống nhất nội dung bà H được tất cả các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy đinh đối với người sử dụng đất theo văn bản ngày 26/10/2021

được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Thời điểm làm văn bản thoả thuận trên thì ½ diện tích thửa đất trên ông Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà D, sau đó vợ chồng ông T bán lại cho vợ chồng ông Q, bà T. Hiện nay, vợ chồng ông Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với ½ diện tích của thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà T thì chị L đồng ý để vợ chồng ông Q có thể làm thủ tục tách thửa theo quy Đ. Đồng thời, chị L cũng yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T và bà Nguyễn D trình bày:

Năm 2011, vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 1,7ha, đất toạ lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú của ông Đ với giá là 520.000.000đ, hai bên có làm giấy tờ tay, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, trên đất có trồng tiêu và điều. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ xác Đ cả thửa đất 143, tờ bản đồ số 02 là tài sản chung của ông Đ và bà H, khi ly hôn thì ông Đ và bà H đã tự thoả thuận về việc chia tài sản chung, ông Đ được chia khoảng 1,7ha, bà H cũng thống nhất cho ông Đ 01 lối đi có chiều ngang 3m đi qua phần đất mà bà H được chia.

Đến năm 2018 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho vợ chồng ông Q với giá là 1.230.000đ, hai bên có làm giấy tờ tay, vợ chồng ông T đã nhận đủ tiền, vợ chồng ông Q cũng đã nhận đất và canh tác ổn định từ thời điểm năm 2018 cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q thì vợ chồng ông T đồng ý, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trình bày:

Ngày 08/4/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ của hộ ông Đ và bà H thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình cho bà H toàn bộ diện tích 34.791,3m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo Giấy CNQSDĐ số 04791/Tân Hưng ký cấp ngày 14/5/2021 theo văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 do Văn phòng công chứng Bình Phước ký ngày 26/10/2021.

Sau khi kiểm tra hồ sơ đã đúng và đầy đủ theo quy định, Chi nhánh đã thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã ghi nội dung chuyển nhượng trang 3 Giấy chứng nhận cho bà H theo quy định.

Trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo Giấy CNQSDĐ số DB 906065, số vào sổ CH 04791/Tân Hưng ký cấp ngày 14/5/2021, đăng ký biến động trang 3 ngày 04/5/2022 là đảm bảo đúng quy Đ của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận và giải quyết hồ sơ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng B trình bày:

Ngày 26/10/2021, hộ gia đình ông Đ bao gồm ông Đ, bà H, anh T và chị L yêu cầu công chứng Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo Giấy CNQSDĐ số phát hành DB 906065, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 04791/Tân Hưng do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 14/5/2021 cho hộ ông Đ. Sau khi được Công chứng viên hướng dẫn, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ theo quy định, đồng thời khi tham gia giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thời điểm yêu cầu công chứng các bên không trình bày nội dung ông Đ, bà H đã tự phân chia tài sản, ông Đ đã chuyển nhượng ½ thửa đất được phân chia cho người khác bằng giấy tay nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình theo quy định của Luật công chứng năm 2014, đồng thời giải thích rõ cho các bên tham gia hậu quả pháp lý của việc thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình nên việc Văn phòng công chứng B chứng nhận Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo Giấy CNQSDĐ số phát hành DB 906065, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 04791/Tân Hưng do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 14/5/2021 là đúng quy Đ.

Trường hợp nguyên đơn chứng minh được giao dịch mua bán trước thời điểm phân chia tài sản hộ gia đình thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 của Văn phòng công chứng B vô hiệu, đồng thời các bên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định, trường hợp nguyên đơn không chứng minh được giao dịch mua bán trước thời điểm phân chia tài sản hộ gia đình thì đề nghị Toà án công nhận Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng Bình Phước là hợp pháp.

Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú phát biểu như sau :

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà.

Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011 giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q; Công nhận cho ông Q, bà T có quyền sử dụng đất đối với diện tích 1683,4m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú cùng toàn bộ tài sản trên đất; Công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, chiều ngang 3m thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 là lối đi chung của bà H và hộ ông Q, bà T; Tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng Bình Phước vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án điều chỉnh biến động đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận Đ:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết hủy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình ngày 26/10/2021 giữa bà H, ông Đ, anh Nguyễn Lê Quốc T và chị Nguyễn Lê Thùy L của Văn phòng công chứng Bình Phước; Hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q; Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.839,4m^2 và toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông Q; Công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú là lối đi chung. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận lối đi chung và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì TAND huyện Đồng Phú có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy Đ.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa, tuy nhiên do các đương sự đã có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy Đ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D;

Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 có diện tích 34.791,3m^2, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú là tài sản chung của ông Đ và bà H. Năm 2010, ông Đ và bà H ly hôn và hai bên đã làm giấy tờ tay tự thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất trên, cụ thể: Ông Đ được chia khoảng 1,7ha, chiều ngang là 104m, chiều ngang phía Đông giáp ông Vũ, phía Tây giáp phần đất của bà H được chia, chiều dài 161m phía Nam giáp ông C, chiều dài 161m phía Bắc là giáp ông C1, còn 1,7ha còn lại của bà H, có tứ cận phía Đông giáp đất ông Đ, phía Tây, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Q; sau khi phân chia hai bên đều đã nhận đất và đã sử dụng ổn định phần đất của mình, đất hai bên có ranh giới rõ ràng.

Ngày 10/3/2011, ông Đ chuyển nhượng phần đất khoảng 1,7ha cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Nguyễn D với giá 500.000.000đ, hai bên có làm giấy tờ tay vợ chồng ông T đã giao đủ tiền và đã nhận đất để quản lý, sử dụng từ ngày 10/3/2011;

Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D ngày 10/3/2011 được xác lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền.

Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật."*

Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất"".

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải lập thành văn bản và phải công chứng tại cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ, vợ chồng ông T đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất, trồng cây lâu năm và không có tranh chấp với ai, ông T, bà D cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy Đ của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ tiểu mục b.3, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng ngày 10/3/2011 giữa ông Đ và ông T, bà D.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q, bà T:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, ngày 15/3/2018, ông Nguyễn T và bà Nguyễn D đã sang nhượng lại toàn bộ diện tích khoảng 1,7ha cho vợ chồng ông Q, bà T với giá 1.230.000.000đ, hai bên có làm giấy tờ tay, vợ chồng ông Q đã giao đủ tiền và nhận đất để quản lý, sử dụng ổn định từ thời điểm đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai.

Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q ngày 15/3/2018 được xác lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền.

Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

" 1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 cũng quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

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;…”.

Như vậy, căn cứ vào các quy Đ trên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà D và ông Q chỉ có chữ ký các bên mà chưa công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Tuy nhiên, vợ chồng ông Q đã thanh toán đủ số tiền 1.230.000.000đ cho vợ chồng ông T và đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất nhận chuyển nhượng mà không có tranh chấp với ai.

Đồng thời, theo biên bản xác minh ngày 25/9/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú thể hiện: Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú thuộc quy hoạch đất nông nghiệp. Đối với diện tích ông Q, bà T yêu cầu công nhận là 16839,4m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2013 giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.839,4m^2, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Theo nhận định tại mục [2.2] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D và ông Q có hiệu lực pháp luật. Theo biên bản xem xét,

thẩm định tại chỗ thì trên phần diện tích đất 16.839,4m^2 do ông Q, bà T đang sử dụng có 65 cây điều 02 năm tuổi và 133 cây điều 30 năm tuổi.

Do đó, yêu cầu yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.839,4m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 cùng với toàn bộ tài sản trên đất của ông Q, bà T là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, chiều ngang 3m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc là 106,01m, chiều dài cạnh phía Đông Nam là 105,21m thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 là lối đi chung:

Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 có diện tích 34.791,3m^2, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú là tài sản chung của ông Đ và bà H. Năm 2010, ông Đ và bà H ly hôn và hai bên đã làm giấy tờ tay tự thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất trên, cụ thể mỗi người được khoảng 1,7ha, do phần đất của ông Đ được chia không có lối đi ra ngoài nên bà H tự nguyện cho ông Đ có lối đi chiều ngang 3m đi qua phần đất của bà H được chia, chiều dài tính từ phần đất của ông Đ được chia ra đến mép đường đất. Sau khi được chia, ông Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T vào năm 2011, năm 2018 vợ chồng ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q, bà T; các bên cũng không có ý kiến gì về lối đi trên.

Nay ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, chiều ngang 3m, chiều dài cạnh phía Bắc là 106,01m, chiều dài cạnh phía Nam là 105,21m thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 là lối đi chung của bà H và ông Q, bà T; bà H đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng Bình Phước:

Ngày 26/10/2021, ông Đ, bà H, anh T và chị L yêu cầu công chứng Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 theo Giấy CNQSDĐ số phát hành DB 906065, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 04791/Tân Hưng do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 14/5/2021 cho hộ ông Đ. Sau khi được Công chứng viên hướng dẫn, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ theo quy định, đồng thời khi tham gia giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thời điểm yêu cầu công chứng các bên không trình bày nội dung ông Đ, bà H đã tự phân chia tài sản, ông Đ đã chuyển nhượng ½ thửa đất được phân chia cho người khác bằng giấy tay nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình theo quy định của Luật công chứng năm 2014, đồng thời giải thích rõ cho các bên tham

gia hậu quả pháp lý của việc thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình Xét về hình thức hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Văn phòng công chứng và công chứng viên đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu công chứng theo luật công chứng, và các quy định khác có liên quan.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, anh T và chị L đều thừa nhận sau khi ly hôn, ông Đ và bà H có làm 01 văn bản tự phân chia tài sản là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng. Theo Giấy chia đất ngày 06/10/2010 do phía nguyên đơn giao nộp thì ông Đ, bà H thỏa thuận thửa đất trên được chia làm đôi, mỗi người hưởng 1,7ha, có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà H và người làm chứng Hồ Quốc H và Nguyễn Đình G. Sau khi được chia đất, ngày 10/3/2011, ông Đ đã chuyển nhượng phần đất được chia cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn D, ông Đ và đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T quản lý. Đến ngày 15/3/2018, vợ chồng ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Q, vợ chồng ông Q đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định.

Thời điểm ông Đ cùng các con ký văn bản thoả thuận phân chia tài sản thì ông Đ đã chuyển nhượng ½ thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 cho người khác, ông Đ không có quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Việc ông Đ, anh T và chị L lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình và cùng thống nhất cho bà H được tất cả các quyền và nghĩa vụ mà pháp luật quy định đối với người sử dụng đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà D và ông Q, bà T. Anh T, chị L và bà H đều thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử cần tuyên Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng B vô hiệu do vi phạm về nội dung theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

[2.6] Đối với nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vào ngày 04/5/2022 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số DB 906065, số vào sổ cấp GCN (CH) 04791/Tân Hưng theo hồ sơ số 219347 CN51674 đứng tên bà H:

Căn cứ văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình giữa ông Đ, bà H, anh T và chị L số 28659 được Văn phòng công chứng B chứng thực ngày 26/10/2021, Chi nhánh đã thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính,

Chi nhánh đã ghi nội dung chuyển nhượng trang 3 Giấy chứng nhận cho bà H theo quy định.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục điều chỉnh sang tên từ hộ ông Đ, bà H sang tên bà H tại trang 3 của Giấy CNQSDĐ ký hiệu BD 906065, số vào sổ cấp GCN: CH 04791/Tân Hưng ngày 14/5/2021 là đúng quy định. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [2.5] thì Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng Bình Phước vô hiệu nên việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ vào Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình giữa ông Đ, bà H, anh T và chị L để điều chỉnh biến động từ hộ ông Đ, bà H sang cho bà H là không đúng quy định của pháp luật.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh biến động đất đai trong các Giấy CNQSDĐ cho bà H trong trường hợp thực hiện hợp đồng, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính. Theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính quy định: "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *"không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng"*.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú vào ngày 04/5/2022 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số DB 906065, số vào sổ cấp GCN (CH) 04791/Tân Hưng theo hồ sơ số 219347 CN51674 đứng tên bà H. Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy CNQSDĐ cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.000.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đ và bà H phải chịu 1.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[5] Về ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT Đ:

Áp dụng khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà T.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Nguyễn T, bà Nguyễn D ngày 10/3/2011 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn D và ông Q ngày 15/3/2018 có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận ông Q và bà T có quyền sử dụng đất đối với diện tích 16839,4m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02, đất có vị trí: Phía Bắc giáp thửa đất số 119, 126, phía Nam giáp thửa đất số 154, Phía Đông giáp thửa đất số 139, phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 143, đất toạ lạc tại ấp Pa Pếch, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm 198 cây điều.

4. Công nhận lối đi có diện tích 313,8m^2, chiều ngang 3m, chiều dài cạnh phía Bắc là 106,01m, chiều dài cạnh phía Nam là 105,21m tính từ mép đường đất đến phần đất của ông Q, bà T thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 02 là lối đi chung của bà H và hộ ông Q, bà T.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 007 ngày 15/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú).

5. Tuyên bố Văn bản thoả thuận phân chia tài sản hộ gia đình số 28659 quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng công chứng B vô hiệu.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ bản án, quyết định của Tòa án điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Q và bà T tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền vào số tiền đã nộp tại Tòa án. Ông Q và bà T đã thực hiện xong.

7. Về án phí: Ông Q và bà T tự nguyện chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019061 ngày 24/11/2022. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú trả lại cho ông Q và bà T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THA huyện Đồng Phú;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng