

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 409/2023/HNGĐ-ST

Ngày: 28-9-2023

V/v: tranh chấp chia tài sản sau khi
ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu
và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thái Hòa;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Biên Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên

Trong các ngày 27/9/2023 đến 28/9/2023 tại Toà án nhân dân thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ
lý số 182/2019/TLST-HNGĐ, ngày 22 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp
chia tài sản sau ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô
hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251/2023/QĐXX-ST
ngày 26/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2023/QĐXX-HNGĐ ngày
20/7/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 10/8/2023; Thông báo mở lại
phiên tòa ngày 07/9/2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 18/9/2023
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu K**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số 33, khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: số 54 đường D, ấp 2, xã M, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng
Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Bảo L và ông Phạm Quốc T –Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Quốc T – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Số 260/2 V, Khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Xuân T**, sinh năm 1969;

Anh Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2022): Bà Lê Thị Tú O, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 1077/137, Tổ 11, Khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số 520 Đ, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa.

+ Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Tân Y);

Địa chỉ: Số 192 đường H, Khu phố 3, thị trấn T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người tiếp nhận, bảo quản, lưu trữ hồ sơ của Văn phòng Công chứng Nguyễn Tân Y: Văn phòng Công chứng Trần Thị Thu T; địa chỉ: số 2220A, C, xã B, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ông T, bà Trần Thị Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K có người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Bảo L trình bày:

Ông K và bà Nguyễn Thị Xuân T đã ly hôn theo Quyết định số: 747/2006/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2006 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Theo quyết định trên thì hai bên tự thỏa thuận tài sản chung. Trong quá trình chung sống, ông K và bà T tạo lập tài sản chung là phần đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Khi làm thủ tục ly hôn, diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận nên ngày 06/12/2008 ông và bà T lập Bản thỏa thuận phân chia tài sản với nội dung: “*Ông Nguyễn Hữu K được toàn quyền sở hữu diện tích đất là 466m² trên thửa đất số 02 bản đồ số 63; Bà Nguyễn Thị Xuân T được toàn quyền sở hữu tài sản là diện tích đất 1826,7m² trên thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, kết cấu: tường gạch, nền gạch, mái BTCT,*

diện tích nhà khoảng 180m² và có con đường đi chung; Do hiện nay đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tôi đứng tên kê khai, nên sau này khi lập xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi có trách nhiệm tách thửa diện tích đất 466m² cho ông K". Ngày 06/9/2011, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 647072 đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T nhưng không cho ông K biết. Ông K đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện thỏa thuận làm thủ tục tách thửa phần đất 466m² theo thỏa thuận phân chia tài sản đã ký năm 2008 nhưng bà T không thực hiện. Ngày 15/10/2018, bà T đã tự ý ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng H công chứng số 19452, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho toàn bộ thửa đất số 2, tờ bản đồ 63 phường T cho con trai là Nguyễn Hữu Kh mà không được sự đồng ý của ông K trong khi ông K là đồng sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên. Ngày 01/11/2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 486300 cho ông Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 63 phường T. Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 19452 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng H ngày 15/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân T và anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 486300 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/11/2018 cho anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Phân chia tài sản chung giữa ông và bà Nguyễn Thị Xuân T là thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, tọa lạc tại số 33, khu phố 6, phường T, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai; chia cho ông được 575m²; công nhận diện tích 102.9m² là lối đi chung.

Theo các bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Hữu K chung sống với nhau từ năm 1992, đã được UBND phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho đăng ký kết hôn theo đúng quy định của pháp luật. Do phát sinh mâu thuẫn nên ông bà đã làm thủ tục ly hôn và được Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa ra quyết định số 747/2006/QĐST/HNGĐ ngày 25/9/2006 về việc công nhận thuận tình ly hôn và thỏa thuận tự phân chia tài sản. Tại thời điểm này, hai vợ chồng không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung mà để tự thỏa thuận. Sau khi ly hôn, bà và ông K đã tiến hành thỏa thuận như sau:

+ Đối với diện tích đất 9.048m² tại xã T, huyện Vĩnh Cửu giao cho ông Nguyễn Hữu K toàn quyền sử dụng và định đoạt, theo giấy ủy quyền ngày 06/5/2009.

+ Đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, có diện tích 2292,7m², tọa lạc tại P.T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giao cho bà T toàn quyền định đoạt.

Ngày 10/03/2011 ông Nguyễn Hữu K đã làm giấy ủy quyền toàn phần đối với thửa đất số 02 nói trên cho bà, đồng thời ngày 15/3/2011 ông Nguyễn Hữu K đã làm đơn xác nhận tài sản riêng tại UBND phường T, công nhận thửa đất nêu trên là tài sản riêng của bà,. Sau khi đã làm xong tất cả các giấy tờ hợp lệ, năm 2011 bà tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, bà làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho con trai là Nguyễn Hữu Kh, đến ngày 01/11/2018, UBND TP. Biên Hòa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 486300 mang tên Nguyễn Hữu Kh.

Vào thời điểm năm 2008, do ông Nguyễn Hữu K không có nơi ở ổn định, nên bà đã cho ông K ở nhờ trong căn nhà cấp 4, diện tích 20m² tọa lạc trên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T. Sau khi ký vào văn bản thỏa thuận, từ năm 2008 cho tới nay ông K không ở trên diện tích đất nêu trên.

Thực tế, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T có nguồn gốc là tài sản riêng của bà; cụ thể là cha mẹ cho bà căn nhà và thửa đất khác, bà bán đi lấy tiền mua lại của ông T (là thành viên Hợp tác xã G), sau đó hợp thức hoá thủ tục chuyển bà làm xã viên bằng cách ghi nội dung bà có nộp 2.000.000đồng vào Hợp tác xã. Bản thân ông K không đóng góp tài sản, công sức vào thửa đất trên.

Hiện nay thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, có diện tích 2292,7m², tọa lạc tại phường T, thành phố Biên Hòa thuộc quyền sử dụng đất của con chung là Nguyễn Hữu Kh.

Việc xây dựng bức tường làm ranh đất giữa căn nhà chính anh Kh đang ở và phần đất ông K đòi nhận là do ông K ép bức chửi bới nên bà mới xây; vị trí phía đất trống phía trước phần đất ông K tranh chấp trước đây ông K có chuyển nhượng bằng giấy tay cho người khác nhưng bà không tranh chấp.

Quá trình tố tụng, ông K nộp các tài liệu bản chính gồm có: Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008, biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008; bản thỏa thuận phân chia ngày 06/12/2008. Bà T cho rằng chữ ký, chữ viết trong các giấy tờ trên không phải do bà T ký, viết nên bà đề nghị Toà án tiến hành trưng cầu giám định. Bà T cung cấp các bản chính làm mẫu so sánh gồm có: đơn xin xác nhận ngày 15/8/2008, đơn xin có mặt hồ sơ ngày, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/4/2013, hoá đơn bán lẻ ngày 21/3/2009 và ngày 14/9/2007. Đối với kết luận giám định số 837/KL-KTHS ngày 16/3/2023 của Bộ Công an Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh, nếu có là chữ ký của bà thì cũng không phải ý chí của bà mà do sự ép buộc của ông K.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 15/10/2018 giữa bà và anh Nguyễn Hữu Kh do Văn phòng công chứng H công chứng đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại số 33, khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai, yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 486300 đứng tên anh Nguyễn Hữu Kh, yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Theo các bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Hữu Kh trình bày:

Anh là con trai của bà Nguyễn Thị Xuân T và ông Nguyễn Hữu K. Hiện nay, anh là chủ sở hữu thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, có diện tích 2292,7m², tọa lạc tại phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 486300 ngày 01/11/2018.

Nguồn gốc đất là anh nhận tặng cho từ mẹ ruột, anh đã thực hiện tất cả các thủ tục tặng cho sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên anh đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K và giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2023, bà Lê Thị Tú O là người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh Kh trình bày: Năm 2006, bà T và ông Nguyễn Hữu K được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa công nhận thuận tình ly hôn theo quyết định số 747/2006/QĐST/HNGĐ ngày 25/9/2006, hai bên không yêu cầu Tòa án chia tài sản chung mà tự thỏa thuận với nhau. Đến năm 2011, ông K viết giấy ủy quyền và “giấy xác nhận tài sản riêng” của bà T thửa số 02, tờ bản đồ số 63 diện tích 2292,7m, tại phường T, TP. Biên Hòa, nội dung là “đất giao khoán riêng của bà T, cam kết không khiếu nại tranh chấp gì về sau này” được UBND phường T ký tên đóng dấu xác nhận.

Do con chuẩn bị lập gia đình, bà T làm hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Hữu Kh là con chung của bà T và ông K, thửa 02 tờ bản đồ 63, diện tích 2292.7m² tại phường T, ngày 01/11/2018 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 486300 đứng tên Nguyễn Hữu Kh.

Về nguồn gốc thửa 02, tờ bản đồ 63 là tài sản riêng của bà T:

Trước khi lập gia đình bà Nguyễn Thị Xuân T sinh sống cùng cha mẹ tại thành phố biên Hòa, cha mẹ bà T là người buôn bán sắt và mở xưởng cơ khí nổi tiếng tên là Sáu Nốp tại phường Q. bà T làm công tại xưởng sắt được cha mẹ trả lương và chu cấp sinh hoạt phí hàng tháng nên bà tích lũy được số vốn, ngày 12/8/1992, bà T mua đất xây căn nhà lầu 2 tầng là tài sản riêng cho mình. (Tháng 2/1996, bà T mua thêm được thửa đất, năm 1999 mua con đường đi, cũng từ nguồn tiền của bà T (BL 278).)

Đến năm 1993, bà T lập gia đình với ông K người từ Cần Thơ đến làm công cho cha mẹ bà T. Năm 1998, bà T bán căn nhà trên sang nhượng lại suất đất của ông Bùi Chí T và bà Bùi Thị T đang là thành viên HTX G, diện tích 2490m², hiện nay là diện tích 2292.7m² (hình ảnh cha bà T cúng đất đai nhà cửa). Như vậy thửa đất 02 tờ bản đồ 63 là nguồn tiền được bán căn nhà lầu xây dựng ngày 12/8/1992 (đất do cha là ông S cho).

Theo Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 về tài sản riêng của vợ chồng và tại Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình về nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung; nhưng thửa đất 02, tờ bản đồ 63 thì bà T chỉ cho ông K ở chứ không có bất cứ thỏa thuận nào cho rằng bà T đồng ý nhập thành tài sản chung. Như vậy đối chiếu quy định trên, tài sản căn nhà lầu xây dựng ngày 12/8/1992, có trước khi kết hôn bán đi lấy nguồn tiền mua bất động sản là tài sản của bà T, bà T không có thỏa thuận nào nhập vào làm tài sản chung.

Vì vậy ngày 10/3/2011, tại phường T, TP. Biên Hòa ông K ký “giấy ủy quyền” và xác nhận “giấy xác nhận tài sản riêng” 15/3/2011 giao cho bà T được toàn quyền quản lý và sử dụng, Tuy thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 diện tích 2292,7m, được mua trong thời kỳ hôn nhân nhưng là từ số tiền riêng của bà T có trước khi lấy chồng, ông K không đóng góp công sức, tiền bạc vào mua chung, bằng ý chí tự nguyện của mình ông K đã tự công nhận và khẳng định nguồn gốc thửa đất trên bằng văn bản “xác nhận tài sản riêng” là của bà T, cam kết không khiếu nại tranh chấp gì về sau này” có UBND phường T ký tên đóng dấu xác nhận theo trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. nên giấy “xác nhận tài sản riêng” ngày 15/3/2011 có hiệu lực pháp luật, theo khoản 1 Điều 92 Bộ luật dân sự 2015, những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Yêu cầu HĐXX công nhận giấy xác nhận tài sản riêng là có hiệu lực.

Ông K có mục đích chiếm đoạt 466m² phần đất dân cư hiện hữu cải tạo:

Năm 2001, ông K biết được thông tin thửa đất 02 tờ bản đồ 63, diện tích 2292,7m², phường T có 1360,7m² nằm trong qui hoạch dân cư hiện hữu tự cải tạo, 932m² nằm trong quy hoạch mở đường, nên ngày 12/12/2002 ông K tự ý cắt một phần đất có chiều ngang 32mx dài 28m, tổng 896m², bán cho bà Trần Thị Lan Phương với giá tiền 45 cây vàng để tiêu xài riêng không cho bà T biết (phần đất này nằm trong vùng đất ở dân cư ổn định).

+ Ngày 06/12/2008 tự vẽ bản phân lô xác định vị trí đất để chiếm thêm 446m² nằm trong phần đất ở tạo vốn (bà T không biết nên không ký tên) như vậy diện tích 1362,7m² phần đất qui hoạch dân cư hiện hữu tự cải tạo ông K đã dành trọn trùng khớp với diện tích tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 210588-3-a ngày 29/11/2002, do Trung tâm địa chính nhà đất đo vẽ. Như vậy việc ông K chủ động bán đất và giành phần đất không bị quy hoạch, tự chia cho bà T phần đất quy hoạch giải tỏa trắng, làm cho bà T mất hết đất, như vậy tại các văn bản năm 2008 là do bị ông K ép buộc là T ký vào, bà T không tự nguyện chia tài sản riêng của mình cho ông K. Các văn bản chia tài sản năm 2008 là ý chí của ông K, ức hiếp lộng quyền ép bà T,

Cuộc sống hôn nhân của bà T là địa ngục thường xuyên bị ông K ngược đãi đánh đập bà đành phải ly hôn không yêu cầu chồng cấp dưỡng tiền nuôi con. Sau khi ly hôn ông K vẫn thường xuyên đe dọa chèn ép, lừa đảo và ngang ngược.

+ Tự cho mình có quyền đòi 446m², sau đó tự mình tăng diện tích lên thành 575 m² trên trong diện tích 2292,7m²

+ Tự giao cho bà T “con đường đi chung” nhưng sau lại đòi con đường đi chung 3x51m lại cho mình

+ Tự ý bán đất cho bà Trần Thị Lan P 896m² với giá 45 cây vàng để tiêu xài riêng mà không có sự đồng ý ký tên của bà T. (giấy bán đất ngày 12/12/2002)

+ Tự vẽ bản phân lô ngày 06/12/2008, xác định vị trí đất để giao cho bà T diện tích 1826,7m² phần đất bị quy hoạch giải tỏa, chia phần có lợi cho mình 446m² nằm trong phần đất ở tạo vốn.

+ Ngày 15/6/2010 tự bán cho ông D với giá 320.000.000 đồng, bị bà T phát hiện ngăn cản, sau đó ông K còn bán lại cho rất nhiều người.

Ông K cố tình lừa đảo:

+ Tại bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 06/12/2008 (BL 276) ông K chia cho bà T “được toàn quyền sở hữu tài sản diện tích 1826,7m², nhưng thực chất đã chiếm đoạt là bán đất 896m² phần đất ở dân cư hiện hữu. cho bà Trần Thị Lan P với giá 45 cây vàng để tiêu xài riêng mà không có sự đồng ý của bà T và dành thêm 466m², gian dối giao thiếu diện tích cho bà T chỉ còn lại 930m² nằm trong phần quy hoạch mở đường bị giải tỏa.

Bà T không có ý chí ký tên chia tài sản vì các lý do sau:

+ Bà T không được đọc, không được biết nội dung văn bản phân chia tài sản.

+ Không biết trong các văn bản ghi nội dung gì,

+ Việc ghi tên “T” vào chỗ ký là ý chí của ông K ép buộc, qua những trận đòn thường xuyên đánh đập uy hiếp vợ con (bà P, bà Ph làm chứng), bà T luôn khiếp sợ, để bình an cho con bà phải nhường nhịn, nay trong văn bản dù bà có ký hay không cũng không nhớ, nhưng không phải ý chí bà T muốn chia tài sản riêng của mình cho ông K vì bà không có lợi ích gì để phải tự nguyện ký tên chia tài sản riêng của mình cho ông K, thửa 02, tờ bản đồ 63.

Các văn bản chia tài sản năm 2008 không có hiệu lực: Qua “văn bản giấy chia tài sản” ngày 03/6/2008; “bản thỏa thuận phân chia tài sản” ngày 06/12/2008, Biên bản chia tài sản của HTX G ngày 19/6/2008) có sự vô lý như sau: không xác định vị trí diện tích đất được chia, giao đất cho bà T bị thiếu.

+ Việc lập bản phân chia 466m² diện tích đất không xác định tứ cận giáp ranh để xác định phần đất ông K nhận là loại đất gì, phần đất bà T nhận là loại đất gì, giáp ranh với ai, thuộc vị trí nào trong tổng diện tích 2292,7m . -“ông K được toàn quyền sở hữu diện tích đất 466m trên thửa 02, bản đồ 63” bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 06/12/2008 (BL 276), “đất chia cho ông K, Số nhà 33 phường T là 466m². Tại giấy chia tài sản ngày 03/6/2008 (Pút lục 278). Bà T “..được toàn quyền sở hữu tài sản diện tích 1826.7m², không có vị trí đất, giáp ranh tứ cận nên không biết phần đất ở nhà tạo vốn hay phần đất quy hoạch mở đường ven sông cái bị giải tỏa.

***Về hình thức:**

- 1) Giấy chia tài sản, không có người làm chứng ký tên.
- 2) Bản thỏa thuận chia tài sản lập ngày 06/12/2008 nhưng đến ngày 08/12/2008, sau hai ngày mới được ông Lâm Văn M, Trần Văn Đ Đi làm chứng. như vậy có hay không ông K tự tạo dựng văn bản, Vì cùng ngày 06/12/2008, bà T không ký.
- 3) Biên Bản chia tài sản HTX G không đúng thẩm quyền chia tài sản chung vợ chồng.

Vì các thửa đất trên đều do bà T tích lũy vốn từ tài sản có trước hôn nhân, ông K không tham gia đóng góp kinh tế gia đình, suốt ngày ăn chơi, hết tiền về đánh vợ con. Như vậy mục đích của các văn bản trên không phải là tiêu chí thỏa thuận chia tài sản mà là cướp tài sản riêng của bà T.

Tôi đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 63 phường T được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số BG 647072 ngày 06/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Xuân T. Năm 2018 bà T tặng cho trọn diện thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu Kh theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 15/10/2018.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê,...; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận,...
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất ... ”

Theo hồ sơ thể hiện, bà T đủ điều kiện thực hiện quyền tặng cho theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 4 Điều 95, Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; ngày 01/11/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp giấy chứng nhận số CP 486300 cho ông Nguyễn Hữu Kh thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 63 phường T là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Việc ông Nguyễn Hữu K đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận số CP 486300 ngày 01/11/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Hữu Kh: như đã trình bày nêu trên, việc cấp giấy chứng nhận số CP 486300 ngày 01/11/2018 cho ông Nguyễn Hữu Kh thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 63 phường T là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật. Do đó, việc hủy giấy chứng nhận trong trường hợp này chỉ được thực hiện theo khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

Do bận công việc nên ông T đề nghị vắng mặt khi xét xử vụ án.

Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Tân Y) có văn bản trình bày: Văn phòng Công chứng Nguyễn Tân Y được đổi tên từ Văn phòng công chứng H. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 19452, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2018 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Xuân T và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Hữu Kh do Công chứng viên Văn phòng công chứng H ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Tân Y gửi công văn phúc đáp đính kèm bản sao toàn bộ hồ sơ công chứng cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để thực hiện theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đỗ Thị Bảo L trình bày:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và phân trình bày của các đương sự tại phiên Tòa hôm nay, tôi nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông K là có cơ sở bởi lẽ:

1. Đối với yêu cầu phân chia 575m² và công nhận diện tích 102,9m² là lỗi đi chung tôi xin trình bày quan điểm của mình như sau: Thứ nhất về nguồn gốc đất:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông K cũng đã cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán tay thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa được ký kết giữa ông Bùi Chí Thành, bà Bùi Thị Tám với bà Nguyễn Thị Xuân T ngày 10/06/1998, cũng như tại 02 Bản tự khai của bà T vào ngày 17/04/2019 (BL 49), ngày 15/07/2019 (BL 72) và Đơn đề nghị thu thập chứng cứ của bà T năm 2019 (BL 136) thì bà T đều xác định thửa đất 02 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa là tài sản chung do bà và ông K cùng tạo lập nên, cũng như Bảng giao khoán đất sản xuất ngày 03/08/1998 của HTX G thì người ký tên nhận khoán là ông K không phải bà T (BL 270).

Tại phiên tòa hôm nay bà T cũng đã bác bỏ nguồn gốc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 63 phường T mà ông K đã ghi trong Đơn xác nhận tài sản riêng được lập tại UBND phường T vào ngày 15/03/2011.

Tại phiên tòa ngày 10/8/2023 bà T cũng thừa nhận nguồn gốc mà bà kê khai trong đơn đăng ký là đất do ông bà sử dụng đến năm 1976 để lại cho bà quản lý sử dụng, cũng như nguồn gốc được UBND phường xét duyệt để cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T là không đúng sự thật mà chỉ là đề hợp thức hóa cho việc cấp Giấy, đồng thời bà T cũng đã nộp cho tòa án giấy phép xin cất nhà tại phường Quyết Thắng vào năm 1992 để cho rằng thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T là bà sử dụng tiền bán nhà đất tại phường Quyết Thắng để lấy tiền Vào ngày 22/05/2008 ông K chuyển nhượng cho ông Lê Văn L diện tích 466m² (nay đo đạc lại thực tế là 575m²) thuộc 01 phần diện tích của thửa đất số 02, tờ bản đồ 63 phường T và sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông L đã quản lý sử dụng như xây dựng thêm 01 phòng diện tích khoảng 65,7m (kết cấu móng cột xây gạch 100, 200, sơn nước, mái tôn xà gồ + sắt, cửa khung sắt nền xi măng, cửa đi khung sắt bọc tôn), xây bể nước và trồng cây sake (các tài sản này được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa (BL 88);

Vào năm 2008 khi tiến hành lập các văn bản phân chia diện tích 466 m² (nay đo đạc lại là 575 m²) thuộc 01 phần thửa 02 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa cho ông K được quyền sử dụng, thì bà T cũng đã biết phần diện tích này ông K đã chuyển nhượng cho người khác, vì vậy sau khi phân chia xong thì bà T đã xây dựng hàng rào xác định ranh giới giữa đất của bà với phần diện tích đã phân chia với ông K (hàng rào được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa (BL 88);

Giấy chia tài sản ngày 03/06/2008 (BL 278); Biên bản giải quyết việc phân chia tài sản của HTX G ngày 19/06/2008 (BL 271) và Bảng thỏa thuận phân chia tài sản ngày 06/12/2008 (BL 276) đều thể hiện việc ông K và bà T cùng thỏa thuận chia cho ông K được hưởng diện tích 466m² thuộc 01 phần diện tích của thửa số 02 tờ 63 phường T; bà T được hưởng phần diện tích còn lại của thửa 02 tờ 63 phường T và tài sản gắn liền trên diện tích đất này; khi nào bà T được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 02 tờ 63 thì sẽ lập thủ tục tách thửa cho ông K và các chi phí tách thửa và thủ tục chuyển quyền ông K tự chịu trách nhiệm với người mua; mặc dù bà T không thừa nhận chữ ký chữ viết trong các văn bản này là của bà, tuy nhiên Theo Kết luận Giám định số 837/KL-KTHS ngày 16/3/2023 của Phân Viện KHS tại Tp. Hồ Chí Minh thì những chữ ký chữ viết trong các văn bản này so với các chữ ký chữ viết trong các văn bản do bà T cung cấp cho Tòa án để làm căn cứ giám định thì là cùng 01 người viết, ký ra, tuy nhiên tại phiên tòa ngày 10/8/2023 bà T lại cho rằng chữ ký chữ viết trong các Văn bản trên là chữ ký của bà nhưng bà bị ông K ép buộc ký vào nhưng bà hoàn toàn không có chứng cứ gì thể hiện bà bị ông K ép buộc.

Cũng như tại bản tự khai ngày 16/4/2019 của bà T (BL 47) thì bà cũng thừa nhận vào năm 2008 có thỏa thuận chia cho ông K diện tích 466m² thửa 02 tờ 63 phường T để ở bằng giấy tay, nhưng bà T cho rằng năm 2011 thỏa thuận chia lại ông K sẽ lấy thửa đất số 27, 28 xã T còn bà thì được toàn quyền sử dụng thửa 02 tờ 63 phường T, tuy nhiên tại phiên xét hỏi phiên tòa ngày 10/8/2023 thì bà T lại khẳng định rằng vào năm 2011 giữa bà với ông K không có việc thỏa thuận phân chia lại tài sản;

Vào ngày 15/6/2010 ông L có nhờ ông K chuyển nhượng lại diện tích 466m thửa 02 tờ 63 phường T cho ông Lê Xuân D bằng Giấy viết tay (BL 256), sau khi nhận chuyển nhượng thì ông D đã quản lý, sử dụng cho bà Nguyễn Thị T thuê lại để ở và chăn nuôi nhưng bà T, ông Kh hoàn toàn không có ý kiến hay tranh chấp gì, đến ngày 16/6/2015 Công an Tp. Biên Hòa đã căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất giữa ông K với ông D để cấp sổ tạm trú cho ông D tại địa chỉ Khu phố 6, phường T (BL 264).

Như vậy chứng tỏ việc thỏa thuận phân chia tài sản đối với thửa đất số (2 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa giữa bà T và ông K vào năm 2008 là hoàn toàn đúng sự thật.

2. Đối với yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Kh và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh thì:

Thứ nhất: Do thửa đất 02 tờ bản đồ số 63 phường T có 01 phần diện tích là tài sản của ông K đã được phân chia, nhưng bà T tự ý ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất này cho con trai là ông Nguyễn Hữu Kh mà không có ý kiến của ông K là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và vi phạm pháp luật.

Thứ hai: Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013 và Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 thì ông Kh không thuộc đối tượng được nhận tặng cho đất trồng lúa, bởi theo lời khai của ông Kh tại phiên tòa hôm nay thì từ trước khi ông được bà T tặng cho thửa đất số 02 tờ 63 phường T thì ông Kh chưa từng được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp hay nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của bất kỳ ai như vậy ông Kh không có đất nông nghiệp đồng nghĩa với việc ông không có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Vì vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 19452 quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 15/10/2018 là vô hiệu, do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh đối với thửa đất 02 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên tôi kính mong Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào việc ông Nguyễn Hữu K và bà Nguyễn Thị Xuân T có thỏa thuận phân chia phần đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thể hiện qua Biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008 và Bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 06/12/2008 với nội dung tại Bản thỏa thuận phân chia tài sản như sau: “*Ông Nguyễn Hữu K được toàn quyền sở hữu diện tích đất là 466m² trên thửa đất số 02 bản đồ số 63; Bà Nguyễn Thị Xuân T được toàn quyền sở hữu tài sản là diện tích đất 1826,7m² trên thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, kết cấu: tường gạch, nền gạch, mái BTCT, diện tích nhà khoảng 180m² và có con đường đi chung; Do hiện nay đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tôi đứng tên kê khai, nên sau này khi lập xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi có trách nhiệm tách thửa diện tích đất 466m² cho ông K*”. Như vậy, bà T đã xác định thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T là tài sản chung của bà và ông K, đồng ý phân chia cho ông K diện tích đất 466m² trên tổng diện tích 2292,7m² thuộc thửa số 02, bản đồ số 63 tọa lạc tại P. T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nhưng bà T không thực hiện mà lại tặng cho toàn bộ diện tích đất thửa 02 trên cho anh Nguyễn Hữu Kh mà chưa có sự đồng ý của ông K. Do đó, ông K yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 19452 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng H ngày 15/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân T và anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 486300 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/11/2018 cho anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, công nhận diện tích 102.9m² là lối đi chung và chia cho ông K diện tích đất thực tế sử dụng 575m² là có căn cứ chấp nhận.

Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, đối chiếu các quy định của pháp luật; có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên do diện tích đất thực tế ông K yêu cầu nhiều hơn nội dung thỏa thuận giữa ông K và bà T, đề nghị HĐXX buộc ông K trả giá trị phần đất chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Ông Nguyễn Hữu K khởi kiện bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 19452 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn

phòng Công chứng H ngày 15/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân T và anh Nguyễn Hữu Kh; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 486300 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/11/2018 cho anh Nguyễn Hữu Kh; phân chia tài sản chung giữa ông và bà Nguyễn Thị Xuân T là thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai.

Ông Nguyễn Hữu K có đơn yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Đỗ Thị Bảo L, ông Phạm Quốc T. Bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh có văn bản ủy quyền cho bà Lê Thị Tú O đại diện tham gia tố tụng. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai có văn bản ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T đại diện tham gia tố tụng.

Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định ông Nguyễn Hữu K là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh là bị đơn; Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai và Văn phòng Công chứng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà Đỗ Thị Bảo L, ông Phạm Quốc T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu K, bà Lê Thị Tú O là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh; ông T là người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Khoản 1 Điều 28, Khoản 11 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp chia tài sản sau ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

- **Về thẩm quyền giải quyết:** bị đơn bà T, anh Kh cư trú tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và diện tích đất là tài sản tranh chấp thuộc phường T, thành phố Biên Hòa. Căn cứ vào Khoản 11 Điều 26 khoản 1 Điều 28, Điều 34, 35 và điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Về việc vắng mặt của các đương sự:** Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có đơn xin xét xử vắng mặt, Văn phòng Công chứng Nguyễn Tân Y đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt (Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu T là đơn vị tiếp quản hồ sơ có đơn xin giải quyết vắng mặt). Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 xét xử vắng mặt các đương sự.

- **Về các thủ tục tố tụng khác:**

Ngày 10/8/2023, Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa anh Kh khai hiện nay trên phần đất tranh chấp đang cho hai mẹ con bà V thuê ở; bà T cung cấp đơn xin xây cất nhà do bà đứng tên và cho rằng tài sản tranh chấp là của cá nhân bà, không phải tài sản chung giữa bà và ông Kh. Hội đồng xét xử đã tiến hành tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ thêm một số nội dung các đương sự đã trình bày.

Toà án đã tiến hành lấy lời khai hai người thuê đất của anh Kh là bà Hồ Thị V, ông Huỳnh Hữu L; ông L, bà V xác định không tranh chấp hay liên quan vụ án, chỉ thuê tạm thời, nếu Toà án phán quyết đất giao cho ai thì xin thuê nếu được đồng ý. Công an phường T xác định tại thửa đất tranh chấp bà V, ông L không đăng ký cư trú. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa bà V, ông L vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Tài sản tranh chấp sau ly hôn giữa ông K, bà T là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, trước đây là đất do Hợp tác xã G giao khoán cho xã viên (bà T là xã viên của HTX G). Liên quan đến việc HTX G thực hiện xác nhận để xã viên bà Nguyễn Thị Xuân T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có Văn bản số 873/TTCP-C.III ngày 9/6/2022 của Thanh tra Chính phủ về việc liên quan đến kết luận thanh tra số 2519/KL-UBND ngày 11/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai đối với việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất, xây dựng, đầu tư của Hợp tác xã Dịch vụ sản xuất nông nghiệp G, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa để xác định đất hiện nay UBND thành phố Biên Hòa có biện pháp xử lý, xem xét và giải quyết thửa đất 02, tờ bản đồ số 63 phường T do HTX G đề nghị xét cấp cho bà T như thế nào? Trường hợp các bên tranh chấp, Tòa án giao quyền sử dụng đất cho đương sự thì đương sự có được quyền trực tiếp sử dụng, quản lý thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo pháp luật đất đai hay không? Hiện nay thửa đất trên còn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T không? Tuy nhiên, cho đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử (ngày 20/9/2023), Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa vẫn chưa có văn bản trả lời các nội dung do Tòa án yêu cầu. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[2.1]. Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Diện tích đất 2.292,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 63 phường T được xét cấp lần đầu cho bà Nguyễn Thị Xuân T trên cơ sở việc bà T là xã viên, được Hợp tác xã Dịch vụ sản xuất nông nghiệp G (còn gọi là Hợp tác xã G) giao khoán đất. Ngày 06/9/2011, bà T được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 647072.

Ngày 15/10/2018, bà T ký hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Hữu Kh toàn bộ quyền sử dụng đất 2.292,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 63 phường T, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 19452, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (*bút lục 163,164*). Trên cơ sở hợp đồng tặng cho trên, anh Kh đã đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 486300 ngày 01/11/2018. Cùng với việc được bà T ký hợp đồng tặng cho, anh Kh cũng làm thủ tục là xã viên của Hợp tác xã G từ bà T (*bút lục 37*).

Lời khai ban đầu của bà T trong hồ sơ vụ án cho rằng diện tích đất 2.292,7m² thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T là tài sản do bà và ông K tạo lập trong thời kỳ hôn nhân; đã được ông K và bà thỏa thuận chia trong đó xác định thửa đất này là của bà còn diện tích đất tại huyện Vĩnh Cửu giao cho ông K. Việc phân chia thể hiện qua Giấy uỷ quyền ngày 10/03/2011 của ông K và đơn xác nhận tài sản riêng ngày 15/3/2011 ông K đã làm tại UBND phường T. Tuy nhiên khi mở phiên toà, bà T và người đại diện theo uỷ quyền lại xác định diện tích đất trên là của bà T có trước khi kết hôn với ông K. Bà T căn cứ Bảng giao khoán đất sản xuất (bút lục 270) và Thông báo thu hồi diện tích đất Hợp tác xã giao khoán cho xã viên (bút lục 275) cho rằng đất do bà do bà tự bỏ tiền mua rồi giao nộp vào Hợp tác xã và sau này hết hạn thì nhận lại nhưng các tài liệu này chỉ thể hiện nội dung bà T là xã viên đã nhận đất từ Hợp tác xã G và có trách nhiệm giao đất lại cho Hợp tác xã G khi hết thời hạn. Các tài liệu bà T cung cấp bổ sung (đơn xin giao đất của ông Nguyễn Văn Nốp năm 1992, đơn xin xây cất nhà của bà T năm 1992, hình ảnh cha bà T cúng xây nhà)... đều không phải chứng cứ trực tiếp chứng minh thửa đất 02 tờ bản đồ số 63 phường T là tài sản riêng của bà T theo Khoản 1 Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Tại Khoản 3 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình 2000 quy định: “Trong trường hợp không có căn cứ chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung.”.

Do bà T không chứng minh được thửa đất 02 tờ bản đồ số 63 phường T, thành phố Biên Hoà là tài sản riêng nên thửa đất trên được xác định là tài sản chung của ông K, bà T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Do khi ly hôn, ông K và bà T chưa chia nên ông K được yêu cầu chia tài sản chung theo quy định pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 15/10/2018, bà T ký hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Hữu Kh toàn bộ quyền sử dụng đất 2.292,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 63 phường T, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 19452, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (bút lục 163,164). Như đã nhận định tại mục [2.1], tại thời điểm ngày 15/10/2018 thì quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 63 phường T vẫn đang tài sản chung của ông K, bà T chưa được phân chia. Việc bà T tự ý quyết định tặng cho toàn bộ diện tích đất 2.292,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 63 phường T mà không có sự đồng ý của ông K là trái quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình 2014. Căn cứ theo quy định điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu. Do đó yêu cầu của ông K là có cơ sở chấp nhận.

- Về việc yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho từ bà T, anh Kh đã đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 486300 ngày 01/11/2018.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Kh được thực hiện đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu nên căn cứ vào khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013, Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP thì yêu cầu của ông K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 486300 ngày 01/11/2018 đứng tên anh Kh là có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu chia tài sản chung:

Ông K cho rằng diện tích đất 2.292,7m² thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T chưa được chia nên yêu cầu chia theo thỏa thuận tại các tài liệu, chứng cứ: Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008, biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008; bản thỏa thuận phân chia ngày 06/12/2008.

Bà T không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008, biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008; bản thỏa thuận phân chia ngày 06/12/2008 là của bà và cho rằng Kết luận giám định có xác định đúng chữ ký, chữ viết của bà thì không phải ý chí của bà mà do ông K ép buộc bà ký, viết.

Xét nội dung của các chứng cứ do ông K, bà T cung cấp thể hiện:

+ Giấy uỷ quyền ngày 10/03/2011 có nội dung: “ông Nguyễn Hữu K uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Xuân T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 02 tờ bản đồ 63; nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian uỷ quyền kể từ ngày ký giấy uỷ quyền cho đến khi hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan”. Giấy này được UBND phường T quyền số 04/2011 ngày 10/3/2011

+ Đơn xác nhận tài sản riêng ngày 15/3/2011 có nội dung “ông K cam đoan thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 tại phường T là đất giao khoán riêng cho vợ tôi là Nguyễn Thị Xuân T...Tôi cam kết không khiếu nại và tranh chấp gì về sau này...”. Đơn được UBND phường T chứng thực số 122 ngày 15/3/2011 và UBND phường cũng xác định có chứng thực chữ ký của ông K (bút lục 177)

+ Giấy uỷ quyền ngày 06/5/2009 có nội dung: “Tôi đồng ý uỷ quyền phần đất 9048 m² tại xã T, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Hữu K được quyền sử dụng phần đất ở suối mọi xã T, huyện Vĩnh Cửu; được toàn quyền sang nhượng mua bán trên phần đất này; bản đồ 15, số thửa 27.RST thời hạn sử dụng 2051, số thửa 6192.RST thời hạn sử dụng 4/2051”. Giấy này được UBND xã T chứng thực.

+ Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008 (bút lục 278) có nội dung: “Tôi đứng tên Nguyễn Thị Xuân T. Tôi đã đồng ý chia tài sản phần đất cho ông Nguyễn Hữu K số nhà 33 phường T 466m², đã đồng ý chia phần đất xã T, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Hữu K; giấy đỏ. Đường đi chung vào đất số nhà 33 phường T. chiều ngang từ cổng vào 3m x chiều dài 51m. Ông Nguyễn Hữu K đã đồng ý chia tài sản cho bà Nguyễn Thị Xuân T: chia một căn nhà và phần đất còn lại cho bà T. Sổ đất đã đồng ý bán cho người ta. Sau này bà T ra giấy đỏ phải chịu trách nhiệm đưa giấy tờ bán đất cho những người mua đất của bà T để ra giấy”

+ Bảng thoả thuận phân chia tài sản ngày 06/12/2008 (bút lục 276) có nội dung: “nay chúng tôi đồng ý thoả thuận việc phân chia tài sản chung theo quyết định ly hôn của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà như sau:

+ Ông Nguyễn Hữu K được toàn quyền sở hữu diện tích đất là 466m² trên thửa đất số 02 tờ bản đồ 63

+ Bà Nguyễn Thị Xuân T được toàn quyền sở hữu tài sản diện tích đất 1826,7m² trên thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, trên thửa đất đó có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: tường gạch, nền gạch, mái BTCT, diện tích nhà khoảng 180m² và có con đường đi chung

Do hiện nay đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đứng tên kê khai, nên sau này khi lập xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T có trách nhiệm tách thửa diện tích đất 466m² cho ông K và ông K phải chịu bỏ ra phần chi phí tách thửa và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất”

+ Biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008 (bút lục 388) có nội dung:

“Hôm nay lúc 11 giờ ngày 19/6/2008 tại Văn phòng HTX

Theo yêu cầu ông Nguyễn Hữu K đề nghị UBND phường T đo tách phần diện tích đất nông nghiệp để phân chia

Đại diện UBND phường hướng dẫn ông K và bà T lập đơn yêu cầu phân chia tài sản và HTX là trách nhiệm quản lý đất sản xuất nông nghiệp chứng kiến. Nay HTX G có mời ông K và bà T đến tại HTX để giải quyết nội dung trên

+ Ý kiến của ông K: xin tách thửa và phân chia tài sản như sau: ông K nhận diện tích 466m², đường đi chung thì 2 bên sử dụng, phần diện tích còn lại thì bà T toàn quyền sử dụng

+ Ý kiến của bà T: Diện tích 466m² tôi đồng ý chia cho anh K mà phải chờ khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi mới tách thửa và sau này nếu ông K bán diện tích đất nông nghiệp nêu trên thì tôi không chịu trách nhiệm

+ Ý kiến HTX: HTX chứng kiến ý kiến của 2 bên, HTX đề nghị: hai bên phải sử dụng đất đúng hiện trạng cho đến khi được cấp quyền sử dụng thì mới thực hiện việc phân chia. Nếu ai làm trái với các quy định về quản lý đất đai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm...”

Tại bản kết luận giám định số 837/KL-KTHS ngày 16/3//2023 của Bộ Công an Phân viện KHHS phía nam (*bút lục 504, 505*) kết luận: Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Xuân T trên “Giấy chia tài sản” đề ngày 03 tháng 6 năm 2008; chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Xuân T, chữ viết “Nguyễn Thị Xuân T” dưới mục “đã đọc biên bản và đồng ý ký tên” trên “Biên bản giải quyết việc phân chia tài sản theo bản án 747/2006/QĐST- HNGĐ ngày 25/9/2006” đề ngày 19 tháng 6 năm 2008; chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Xuân Tt, chữ viết “Nguyễn Thị Xuân T” dưới mục “Vợ” trên “Đơn xin có mặt hồ sơ” đề ngày 10 tháng 9 năm 2001 so với chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Xuân T” dưới mục: “Ký tên” trên “Giấy chuyển nhượng đường đi” đề ngày 11 tháng 02 năm 1999; “Người nhận hàng” trên Hóa đơn bán lẻ” đề ngày 14 tháng 9 năm 2007, “Hóa đơn bán lẻ” đề ngày 21 tháng 3 năm 2009; “Kính đơn” trên “Đơn xin xác nhận” đề ngày 15 tháng 8 năm 2008; “Bên B” trên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đề ngày 09 tháng 4 năm 2013; “Người khai” trên “Bản tự khai” đề ngày 16 tháng 4 năm 2019, “Bản tự khai” đề ngày 17 tháng 4 năm 2019, “Bản tự khai” đề ngày 15 tháng 7 năm 2019; “Người giao nộp tài liệu, chứng cứ” trên “Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ” đề ngày 16 tháng 4 năm 2019, “Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ” đề ngày 22 tháng 11 năm 2022; “Người đề nghị” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M13 và chữ viết “Nguyễn Thị Xuân T” dưới chữ ký trên “Đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết” đề ngày 18 tháng 8 năm 2022, chữ viết trên “Biên bản lấy mẫu chữ ký, chữ viết” đề ngày 18 tháng 8 năm 2022 là do cùng một người viết (ký) ra.

Mặc dù kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết trên “Giấy chia tài sản” đề ngày 03 tháng 6 năm 2008 là của bà T ký và viết, tuy nhiên bà T cho rằng nếu đó là chữ ký của bà thì cũng không phải ý chí của bà mà do sự ép buộc, đánh đập của ông K. Tuy nhiên bà T không đưa ra được tài liệu chứng minh về việc bị ép buộc nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày trên của bà T.

Tổng hợp nội dung các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và Toà án thu thập, xác định chữ ký, chữ viết trong Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008, biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008; bản thoả thuận phân chia ngày 06/12/2008 là của bà T; việc thoả thuận phân chia tài sản là có thật, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 bà T phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa diện tích đất 466m² cho ông K và ông K phải chịu bỏ ra phần chi phí tách thửa và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ năm 2011 sau khi bà T được UBND TP. Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tới nay bà T chưa thực hiện chia tài sản chung theo đúng thỏa thuận, do đó thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông K, bà T chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó xác định tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 phường T là tài sản chung của vợ chồng ông K và bà T, chưa được phân chia sau ly hôn. Do đó, yêu cầu chia tài sản của ông K đối với thửa đất 2.292,7m² thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63 phường T là có căn cứ để chấp nhận.

- Về cách thức phân chia tài sản chung

Thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa được cấp là đất trồng lúa nước (LUC); tuy nhiên theo cung cấp của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa (bút lục 384) thì thửa đất trên quy hoạch một phần đất ở dự án, một phần đất giao thông. Thực tế khi xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất trên được sử dụng vào mục đích ở (có nhà xây ở cố định) và đường đi. Do đó, việc chia quyền sử dụng không vi phạm quy định về điều kiện đối với người trực tiếp sử dụng đất LUC theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo thỏa thuận trong Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008, biên bản giải quyết việc phân chia tài sản ngày 19/6/2008; bản thỏa thuận phân chia ngày 06/12/2008, ông K được chia 466m² diện tích đất tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, tọa lạc tại số 33, khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, có con đường đi chung. Mặc dù trong bản thỏa thuận không thể hiện rõ diện tích tứ cận cũng như các mốc ranh giới để xác định cụ thể diện tích đất 466m² chia cho ông K nằm tại vị trí nào trên thửa đất trên nhưng có xác định rõ diện tích lối đi chung để cắt ngang phần đất chia cho ông K và phần đất chia cho bà T.

Tại phiên tòa ngày 10/8/2023, bà T xác định đã xây dựng bức tường làm ranh đất giữa căn nhà chính và phần đất ông K đòi nhận; vị trí phía đất trống ông bà xác định trước đây có chuyên nhượng bằng giấy tay cho người khác (ông K, bà T không tranh chấp với họ).

Căn cứ vào bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa phát hành, thể hiện diện tích đất thực tế ông K tranh chấp có ranh giới rõ ràng, diện tích cụ thể là 575m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tạm. Con đường được bà T, ông K thỏa thuận là lối đi chung trong các bản thỏa thuận vẫn hiện hữu và có vị trí giữa căn nhà hiện anh K đang ở và phần đất ông K yêu cầu chia.

Để phù hợp ranh đất thực tế, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận giao diện tích đất thực tế sử dụng cho ông K là 575m² nhưng buộc ông K phải thanh toán giá trị phần diện tích đất chênh lệch cho bà T. Cụ thể:

Tại chứng thư thẩm định số 46/TĐG-CT ngày 01/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ xác định giá đất loại đất LUC phần quy hoạch đất giao thông có giá 4.500.000đồng/m²; đất quy hoạch đất ở dự án có giá 7.000.000đồng/m². Các đương sự T giá của chứng thư nên Hội đồng xét xử căn cứ mức giá đất quy hoạch đất giao thông để xác định giá.

Buộc ông K phải thanh toán giá trị đất chênh lệch cho bà T là:

$575\text{m}^2 - 466\text{m}^2 = 109\text{m}^2$ (diện tích đất chênh lệch) $\times 4.500.000\text{đồng/m}^2 = 490.500.000\text{đồng}$ (bốn trăm chín mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Đối với tài sản trên phần đất ông K được chia các đương sự không tranh chấp, hiện trạng đã xuống cấp nên giao cho ông K tiếp tục sử dụng gồm có: mái che và nền sân (kích thước 14,9m x 7,5m, kết cấu: trụ sắt tròn Ø 90, xà gỗ sắt hộp, vì kèo sắt vuông, mái lợp tole, nền đất đầm chặt, láng xi măng); nhà ở (kích thước 4,2m x 11m; kết cấu: móng, cột xây gạch, tường gạch, mái lợp tole, xà gỗ

sắt, nền lát gạch xi cêamic, cửa đi khung sắt kính; khu vệ sinh: xí xôm, nền lát gạch ceramic, cửa nhựa; chất lượng còn lại 70%).

Vị trí diện tích đất 575m² và tài sản trên đất được giới hạn bởi các mốc 1,2,14,15,12,13,1 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hoà phát hành.

Theo chứng thư thẩm định số 46/TĐG-CT ngày 01/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá D xác định giá trị của diện tích đất 575m² là 3.402.000.000đồng (ba tỷ bốn trăm lẻ hai triệu đồng); các đương sự không có ý kiến về giá trị này nên được xác định làm căn cứ tính án phí.

- Xét yêu cầu công nhận diện tích 102.9m² là lối đi chung:

Theo Giấy chia tài sản ngày 03/6/2008 (bút lục 278) có nội dung: “Đường đi chung vào đất số nhà 33 phường T. chiều ngang từ cổng vào 3m x chiều dài 51”. Xét thấy các bên đã tự nguyện thỏa thuận về lối đi chung là 153m² (bút lục 278). Theo biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thẩm định giá: “thửa đất không có đường vào trên bản đồ địa chính, thực tế tiếp giáp đường bê tông rộng 3m, cách đường Nguyễn Thành Đ khoảng 200m”. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 phần lối đi chung trên thửa đất thửa đất số 02 tờ bản đồ 63 có diện tích là 102.9m² (bút lục 453). Nay ông K yêu cầu công nhận diện tích 102.9m² là lối đi chung là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Con đường đi chung 102.9m² giữa phần đất ông K được chia và còn lại của bà T được xác định bởi các mốc 6,7,15,14,6 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hoà phát hành.

- Các vấn đề khác của vụ án

Ngày 11/3/2022 Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 873/TTCP-C.III ngày 9/6/2022 của Thanh tra Chính phủ về việc liên quan đến kết luận thanh tra số 2519/KL-UBND ngày 11/3/2022 về việc việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất, xây dựng, đầu tư của Hợp tác xã Dịch vụ sản xuất nông nghiệp G, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo cung cấp của các đương sự, hiện nay thửa đất tranh chấp đang vị tạm ngừng giao dịch; đến thời điểm xét xử Tòa án chưa nhận được văn bản của UBND thành phố Biên Hoà về việc xử lý đối với nội dung xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Thực tế tại thời điểm xét xử, thửa đất số tranh chấp vẫn do con trai ông K, bà T là anh Nguyễn Hữu Kh quản lý, ở trên đất, chưa có quyết định thu hồi hay hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự không bị hạn chế, đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy tạm thời giao diện tích 575m² cho ông K, diện tích 102,9m² được sử dụng làm lối đi chung của ông K, bà T, phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, tọa lạc tại số 33, khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai cho

bà T tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi có văn bản giải quyết của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất trên.

Trong trường hợp, khi thửa đất trên bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước thẩm quyền thì mỗi bên sẽ được nhận phần quyền và nghĩa vụ tương ứng với diện tích đất và tài sản trên đất bị thu hồi trên phần diện tích đã được Tòa án tạm giao; đối với diện tích 102,9m² lối đi chung của ông K, bà T thì hai người cùng nhận phần quyền và nghĩa vụ chung. Trường hợp thửa đất không thuộc diện thu hồi thì các bên được trực tiếp sử dụng, quản lý, thực hiện các quyền của người sử dụng đất và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh từ việc đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

- Quan điểm của Viện Kiểm sát cùng cấp về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Ý kiến của các đương sự được xem xét khi nghị án và được chấp nhận phần phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Về án phí:

+ Yêu cầu của nguyên đơn ông K được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 100.040.000đồng (một trăm triệu bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (giá ngạch 3.402.000.000đồng).

+ Ông K phải chịu 23.620.000đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần trả cho bà T 490.500.000đồng (bốn trăm chín mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

+ Yêu cầu khởi kiện của ông K về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T, anh Kh được chấp nhận nên bị đơn bà T, anh Kh mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Yêu cầu khởi kiện của ông K về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được chấp nhận nên bị đơn bà T, anh Kh mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

Do ông K không tranh chấp chia tài sản chung toàn bộ thửa đất mà chỉ yêu cầu nhận diện tích theo thỏa thuận trước đó; phần diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng của bà T phía ông K không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không chia

tài sản còn lại cho bà T mà bà đương nhiên được hưởng. Do đó, bà T không phải chịu án phí đối với phần diện tích đất được sử dụng.

- Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí giám định: bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu toàn bộ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và đã nộp xong.

+ Chi phí thẩm định giá và chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ: tại phiên tòa, nguyên đơn ông K đồng ý chịu toàn bộ 33.200.000 đồng (ba mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí thẩm định giá và 3.696.334 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng) chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01 Điều 28, Khoản 11 Điều 26, Điều 34, 35, 39, 144, 147, 157, 161, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123, 254, 457, 459 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

Áp dụng Khoản 3 Điều 27, Điều 28, 29, 30 và Khoản 1 Điều 32, 95, 97 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K về việc “tranh chấp chia tài sản sau ly hôn, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Xuân T và anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng Công chứng H công chứng số 19452 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2018 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 486300 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/11/2018 cho anh Nguyễn Hữu Kh đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại số 33, Khu phố 6, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc bà Nguyễn Thị Xuân T phải chia cho ông Nguyễn Hữu K diện tích đất 575m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tạm thời giao cho ông Nguyễn Hữu K được sử dụng diện tích đất 575m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn tại các mốc 1,2,14,15,12,13,1 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hoà phát hành (*kèm theo bản án*).

- Công nhận cho ông Nguyễn Hữu K quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 575m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn Hữu Kh phải bàn giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các công trình tài sản trên diện tích đất 575m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Hữu K. Các công trình tài sản gồm có:

+ Mái che và nền sân (kích thước 14,9m x 7,5m, kết cấu: trụ sắt tròn Ø 90, xà gỗ sắt hộp, vì kèo sá vuông, mái lợp tole, nền đất đầm chặt, láng xi măng);

+ Nhà ở (kích thước 4,2m x 11m; kết cấu: móng, cột xây gạch, tường xây gạch, mái lợp tole, xà gỗ sắt, nền lát gạch xi ceramic, cửa đi khung sắt kính; khu vệ sinh: xí xôm, nền lát gạch ceramic, cửa đi nhựa; chất lượng còn lại 70%).

- Công nhận diện tích 102.9m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là lối đi chung của ông K và bà T. Diện tích đất trên được giới hạn tại các mốc 6,7,15,14,6 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2877/2019 ngày 28/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hoà phát hành; (*kèm theo bản án*).

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đăng ký biến động về chuyển quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 575m² cắt thửa 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa theo quy định pháp luật đất đai.

Trường hợp các đương sự không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thực hiện việc đăng ký biến động, điều chỉnh lại diện tích; kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai thực hiện thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho anh Nguyễn Hữu Kh số CP 486300, ngày 01/11/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 647072 ngày 06/9/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân T đứng tên để cấp lại cho các đương sự theo hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Trong trường hợp thửa đất số 02 tờ bản đồ 63, phường T, thành phố Biên Hòa bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ông K, bà T có quyền và thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Buộc ông K phải thanh toán cho bà T số tiền giá trị diện tích đất chênh lệch 490.500.000đồng (bốn trăm chín mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Kh phải chịu 23.620.000đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp 5.000.000đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0003675 ngày 03/01/2019 và 12.300.000đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001553 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; ông K còn phải nộp thêm số tiền là 6.320.000đồng án phí sơ thẩm còn lại.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu 100.040.000đồng (một trăm triệu bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bị đơn anh Nguyễn Hữu Kh phải chịu 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí giám định: bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và đã nộp xong.

+ Chi phí thẩm định giá và chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ: tại phiên tòa, nguyên đơn ông K đồng ý chịu toàn bộ 33.200.000đồng (ba mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí thẩm định giá và 3.696.334 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng) chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ (ông K đã nộp xong các chi phí trên).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Văn phòng Đăng ký ĐĐ tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hoà;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đỗ Thị Huệ