

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 135/2020/HNGĐ-ST

Ngày: 09/11/2020

*“V/v Tranh chấp chia tài sản chung
sau ly hôn và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Sỹ Quang

Ông Nguyễn Văn Khóa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Quyên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và ngày 09 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 08/2020/HNGĐ – TLST ngày 07/01/2020 về việc *“Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2020/QĐXXST - HNGĐ ngày 07/9/2020 và các quyết định hoãn phiên tòa số 79/2020/QĐ-ST ngày 24/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2020/QĐ-ST ngày 14/10/2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1970 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Người giám hộ của ông H: Anh Lê Việt T, sinh năm 1990 (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Đều trú tại: KDC L, Phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1990 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn C, phường A, Thành phố. H, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1980 – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư A - Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã M

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã M (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Văn Đ - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên môi trường thị xã M (Vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ : Tổ 1, khu 1, Đ, Thành phố L, tỉnh Quảng Ninh.

3.3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ : Thôn C, Phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương.

3.4. Bà Lê Thị V, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ : thôn D, phường P, thị xã M, tỉnh Hải Dương.

3.5. Ông Lê Văn T, sinh năm 1969 (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ : KDC L, Phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương.

3.6. Bà Lê Thanh B, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ : Thị L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà C, bà V, bà B: Ông Lê Văn T, sinh năm 1969.

Địa chỉ : KDC L, phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương.

3.7. Ông Đoàn Văn B và bà Phạm Thị B (Vắng mặt).

HKTT: Khu 7, phường Đ, thị xã T, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: Bà và ông H trước đây là vợ chồng, tuy nhiên năm 2007 Tòa án nhân dân huyện M đã giải quyết cho bà ly hôn với ông H. Theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 42/2007/QĐST-HNGĐ ngày 18/5/2007 của Tòa án nhân dân huyện M đã công nhận sự thuận tình ly hôn giữa bà và ông H, giải quyết về con chung, nhưng chưa giải quyết về tài sản chung vợ chồng.

Bà xác định trong thời kỳ hôn nhân bà và ông H có khối tài sản chung gồm 337 m² đất, tại thửa số 360, tờ bản đồ số 01, có địa chỉ tại thôn L, xã T, huyện M, Tỉnh Hải Dương (nay là KDC L, phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương) trên đất có các tài sản vợ chồng xây dựng gồm 01 nhà mái bằng và công trình phụ. Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà được mẹ chồng là cụ Phạm Thị N cho. Nay bà L đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung vợ chồng theo quy định của pháp luật. Cụ thể bà đề nghị được hưởng ½ diện tích đất. Bà

đồng ý để ông H được sử dụng phần đất có nhà trên đất. Đối với việc anh T cho ông Đoàn Văn B thuê một phần đất bà không biết. Do vậy bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh T và ông B vô hiệu, đồng thời đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Theo biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Lê Quang H trình bày: Về việc ly hôn giữa ông và bà L như bà L trình bày là đúng. Về tài sản chung vợ chồng ông và bà L đã T hành H giải tại xã T (nay là phường T) các bên đã thống nhất chia tài sản làm 3 phần, hai con mỗi con được một phần đất, còn một phần đất là của ông, nhưng sau đó bà L đã thay đổi. Quan điểm của ông là đề nghị giữ nguyên việc phân chia tài sản như các bên đã thỏa thuận.

Trong quá trình giải quyết vụ án Anh Lê Việt T – Con trai của ông H, bà L có đơn đề nghị Tòa án yêu cầu tuyên bố ông H là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Ngày 21/8/2018 Tòa án nhân dân huyện M đã ban hành quyết định số 02/2018/QĐDS- ST tuyên bố ông Lê Quang H là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Ngày 04/10/2018 anh Lê Việt T với tư cách là người giám hộ cho ông H có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quang H và bà Trần Thị L. Anh T xác định diện tích đất đang tranh chấp giữa ông H và bà L có nguồn gốc là của cụ Lê Văn O và cụ Phạm Thị N (bố mẹ đẻ của ông H), khối tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp duy nhất của cụ Nghiệm và cụ N. Do vậy anh đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 846165 ngày 20/01/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã M) cấp cho ông Lê Quang H và bà Trần Thị L.

-*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H, Lê Thị C, Lê Thị V, Lê Thị Y, Lê Thanh B và ông Lê Văn T (là các con của cụ O, cụ N) có quan điểm: Diện tích đất 337 m² đang tranh chấp là của cụ O và cụ N để lại và chưa cho bất kỳ ai. Các con của cụ O, cụ N cũng chưa bao giờ thỏa thuận cho ông H, bà L đất. Do vậy việc ông H, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà. Đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà L.

-*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã M có quan điểm:* Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có các tài liệu sau: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Lê Văn H ngày 18/9/1997; Biên bản kiểm tra hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dân cư của phòng địa chính (nay là phòng Tài nguyên và môi trường) huyện M; Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất ngày 4/12/1999 của Ủy ban nhân dân xã T. Do vậy ngày 30/10/2001 Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H, theo sổ vào sổ cấp giấy số 266, số phát hành R 709397, diện tích 337,0 m², thửa đất số 360, tờ bản đồ số 01. Vì vậy Ủy ban

nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự và đúng thẩm quyền.

Theo hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H gồm có các tài liệu: Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2013 do Ủy ban nhân dân xã T thực hiện có chữ ký của ông H, bà L, các hộ giáp ranh thửa đất có xác nhận của cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã; Đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2013 có chữ ký của ông H, bà L có xác nhận của chính quyền địa phương, cấp đổi với lý do sai tên đệm của ông Lê Quang H, bổ sung chứng minh thư nhân dân của ông H và bổ sung thông tin của bà Trần Thị L; Ông H, bà L xác định quyền sử dụng đất đã cấp là tài sản chung của 2 vợ chồng trước khi ly hôn. Ngày 20/01/2014, Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy số CH00435, số phát hành BQ 846165 cho ông Lê Quang H và bà Trần Thị L tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 01, diện tích 337,0 m². Căn cứ quy định tại Luật đất đai 2003 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai của Chính phủ, Ủy ban nhân dân huyện M xác định hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L đảm bảo quy định của pháp luật.

- Ông Đoàn Văn B - người có quán bán hàng xây trên đất và thuê đất của ông H, bà L hiện không có mặt tại chính quyền địa phương nên Tòa án không lấy được lời khai của ông B, bà B (vợ ông B). Theo anh Đoàn Văn B là con trai của ông Đoàn Văn B trình bày: Anh là con trai của ông B và là người tiếp quản việc kinh doanh ga của ông B. Lần gần đây nhất vào tháng 3/2020 ông B có ký hợp đồng thuê đất với anh Lê Việt T. Hiện tại ông B bị ốm phải thường xuyên đi khám chữa bệnh nên quán kinh doanh ông B đã giao cho vợ chồng anh quản lý, trông nom hộ. Vợ chồng anh không có quyền lợi và công sức gì đối với quán bán hàng của ông B. Ông B chỉ thuê đất còn quán bán hàng trên đất là do ông B xây dựng. Anh đã nhận các văn bản của Tòa án và thông báo cho ông B biết. Ông B có quan điểm, do ông phải điều trị bệnh tại bệnh viện nên không thể về làm việc với Tòa án. Ông B đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xem xét thẩm định và định giá tài sản đang có tranh chấp. Kết quả định giá thể hiện tổng giá trị tài sản trên đất là 62.833.404 đ (bao gồm nhà ở, công trình phụ và cây trên đất); Giá trị đất là 752.405.000 đồng. Ngoài ra trên đất hiện còn có 01 quán bán hàng của vợ chồng ông Đoàn Văn B có giá trị là 60.445.084 đ; 01 quán bán hàng của bà H có giá trị là 64.317.497 đ. Tuy nhiên đến thời điểm xét xử bà H đã tháo dỡ tài sản này.

Tại phiên tòa bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ông T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Sau đó bà L và người đại diện theo ủy quyền của anh T đã thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông H, bà L như sau: Bà L được sử dụng 125m² đất, ông H được sử dụng 212 m² đất và tài sản trên đất bao gồm cả nhà và công

trình phụ. Ông H không phải trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà L. Đối với cây cối trên đất nằm trên phần đất của ai người đó được hưởng. Trường hợp hợp đồng thuê đất giữa anh T và ông B vô hiệu, thì anh T tự nguyện chịu B bộ trách nhiệm đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Luật sư Nguyễn Trọng Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T có quan điểm: Việc bà L cho rằng thừa đất số 360, diện tích 337 m² hiện đứng tên ông H, bà L là tài sản chung vợ chồng vì đã được cụ N cho đất là không có căn cứ. Vì từ năm 1981 cụ Lê Văn O đã chết nên di sản của cụ O để lại trong khối tài sản chung với cụ N là 50%. Cụ O chết không để lại di chúc. Tính đến thời điểm năm 1989 khi ông H kết hôn với bà L thì phần di sản của cụ O chưa được chia theo pháp luật và cũng chưa có sự thỏa thuận nào của cụ N và các con về việc cho ông H, bà L đất. Khi cụ O chết cụ N cũng không để lại di chúc và cũng không có bất kỳ văn bản nào của cụ N thể hiện cho ông H, bà L đất. Thực tế có việc ông H, bà L xây nhà trên đất nhưng không có quy định nào của pháp luật quy định cứ xây nhà trên đất là đã cho con đất. Căn cứ sổ mục kê năm 1985 cho thấy từ năm 1985 thửa đất 360 đã đứng tên ông H. Như vậy nếu có việc cụ N tách đất thì cũng là tách cho riêng ông H vào thời điểm ông H chưa kết hôn với bà L. Thực tế không có căn cứ nào chứng minh ông H đồng ý nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng. Năm 2000 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này cũng chỉ đứng tên ông H. Việc năm 2014 ông H, bà L đến Ủy ban nhân dân xã T làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể hiện ý chí của ông H, vì thời điểm đó ông H không có khả năng nhận thức nên không có giá trị. Mặt khác thời điểm này ông H, bà L đã ly hôn nên việc nhập tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng là không đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó trong quyết định công nhận thuận tình ly hôn cả ông H và bà L đều xác định tại thời điểm năm 2007 vợ chồng không có tài sản chung nên không có căn cứ xác định thửa đất số 360 là tài sản chung của ông H, bà L. Như vậy chỉ có nhà và tài sản trên đất là tài sản chung vợ chồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc chia đất. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ thực tế sử dụng đất cho thấy ông H, bà L đã sử dụng đất ổn định từ năm 1993, đã xây nhà kiên cố trên đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ N cũng chỉ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 359 còn ông H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 360, điều đó thể hiện cụ N đã tự nguyện tách cho ông H một phần đất.

Tài sản của cụ O và cụ N có 793m², cụ O chết năm 1981 trước khi ông H và bà L kết hôn. Sau khi cụ O chết thì 1/2 tài sản chung của 2 cụ là di sản thừa kế cụ cụ O, phần còn lại là của cụ N. Do vậy việc cụ N tách diện tích 337m² đất cho ông H là chưa bằng ½ tổng diện tích đất của 2 cụ nên diện tích đất được tách cho ông H hoàn toàn thuộc quyền của cụ N, không ảnh hưởng gì đến di sản thừa kế của cụ O.

Năm 2014 ông H đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời đưa tên bà L vào cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Mặc dù khi đó ông H, bà L đã ly hôn, nhưng ông H, bà L và anh T là con đều đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận này nên Ủy ban nhân dân huyện M cấp lại cho ông H bà L là đúng pháp luật. Vì vậy không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H bà L.

Tại phiên tòa bà L và người đại diện theo ủy quyền của anh T đã thỏa thuận, bà L được sử dụng 125m² đất, ông H được sử dụng 212m² đất và tài sản trên đất bao gồm cả nhà và công trình phụ. Ông H không phải trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà L. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Việt T, Bà Lê Thị H, Lê Thị B, Lê Thị K, Lê Thị C, Lê Văn T, Lê Thanh Y về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quang H và bà Trần Thị L. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thuê đất giữa anh T và ông B vô hiệu. Buộc ông B phải tự tháo dỡ quán bán hàng xây trên đất. Chấp nhận sự tự nguyện của anh T chịu B bộ trách nhiệm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và xem xét ý kiến của các đương sự, quan điểm của người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T, quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là Ủy ban nhân dân thị xã M nhưng ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của ủy ban đã có văn bản xin được xét xử vắng mặt. Vắng mặt Bà Lê Thị H, Lê Thị B, Lê Thị K, Lê Thị C, Lê Thanh Y nhưng bà H, bà K, bà C, bà Y, bà B đã ủy quyền cho ông Lê Văn T. Vắng mặt ông B, bà B nhưng ông B, bà B đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản của Tòa án. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

1. Xem xét về nguồn gốc đất: Căn cứ lời khai của các bên đương sự, căn cứ kết quả xác minh cho thấy thửa đất số 360, tờ bản đồ 01, diện tích 337 m², có địa chỉ tại KDC L, phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương, hiện đứng tên ông

Lê Quang H và bà Trần Thị L có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị N và cụ Lê Văn O (bố mẹ đẻ của ông H). Cụ thể theo bản đồ 1987 và sổ đăng ký ruộng đất năm 1985 thể hiện thửa đất số 98, 99 có tổng diện tích 793 m² đứng tên người sử dụng là cụ Lê Văn O. Tuy nhiên từ bản đồ 1992 và sổ mục kê năm 1985 đã thể hiện thửa đất số 99, 98 được tách thành 2 thửa, thửa 359, diện tích 390 m² đứng tên cụ Phạm Thị N; Thửa 360, diện tích 337 m², đứng tên ông Lê Văn H.

2. Về thực tế sử dụng đất: Theo bà L trình bày ngay sau khi kết hôn với ông H (năm 1989) bà đã được mẹ chồng là cụ N cho ở 2 gian bếp trên đất và làm thủ tục tách đất cho vợ chồng bà. Do vậy năm 2000 ông H là người đại diện cho chủ hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1998 ông H, bà L đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, khi đó cụ N còn sống nhưng không có ý kiến gì (cụ N chết năm 2009, cụ O chết năm 1981). Các con của cụ N cũng không có ý kiến về việc ông bà xây nhà trên đất. Như vậy thực tế bà L cùng ông H đã ở trên đất từ năm 1989 và đã xây dựng nhà kiên cố trong quá trình sử dụng đất. Đến năm 2007 khi bà L và ông H ly hôn thì ông H vẫn ở tại nhà đất trên cho đến nay.

3. Về việc tách đất: Như đã phân tích ở trên, nguồn gốc diện tích đất đứng tên ông H, bà L là của cụ O và cụ N. Cụ O chết năm 1981, sau đó cụ N tiếp tục là người quản lý đất với tổng diện tích 793 m² tại 2 thửa số 98 và thửa số 99. Tuy nhiên ngay từ sổ mục kê năm 1985 và bản đồ địa chính năm 1992 đã thể hiện đất của cụ O và cụ N được tách làm 2 thửa; Thửa 359, diện tích 390 m² đứng tên cụ Phạm Thị N; Thửa 360, diện tích 337 m², đứng tên ông Lê Văn H. Đến năm 1997 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ N cũng chỉ làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1 thửa số 359, còn thửa số 360 ông H là người làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy có thể nói ngay từ thời điểm năm 1985 cụ N đã tách đất cho ông H, chính vì vậy mới có việc cụ N chỉ làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1 phần đất chứ không phải là B bộ thửa đất.

Xem xét về việc diện tích 337 m² đất hiện đứng tên ông H, bà L thì thấy, phần đất này nằm trong tổng diện tích 793 m² đất của cụ O và cụ N (theo bản đồ 1987) và là tài sản chung của 2 cụ. Do là tài sản chung vợ chồng nên khi cụ O chết (năm 1981) thì phần tài sản mà cụ N được hưởng trong khối tài sản chung vợ chồng là ½ diện tích đất. Do vậy mặc dù việc cụ N cho ông H đất không thể hiện ý chí của các con nhưng diện tích này trong phần đất mà cụ N được quyền định đoạt nên hợp pháp và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà H, bà B, bà K, bà C, bà Y.

4. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại bản đồ 1992 và sổ mục kê năm 1985 đã thể hiện thửa 360, diện tích 337 m² đứng tên ông Lê Văn H. Năm 1989 ông H kết hôn với bà L và vợ chồng cùng sinh sống trên đất. Năm 1997 ông H là chủ hộ đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2000 thì ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy quá trình ông H, bà L sử dụng đất, xây nhà trên đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều diễn ra trong thời điểm cụ N còn sống. Cụ N và các con không ai có ý kiến gì, do đó có căn cứ xác định về ý chí cụ N đã cho ông H đất.

5. *Xem xét về việc cấp đổi lại* giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo cung cấp của chính quyền địa phương thì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2000) chỉ đứng tên chủ hộ chứ không đứng tên cả 2 vợ chồng như hiện nay. Tuy nhiên do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên Lê Văn H là không đúng với tên đệm của ông H (Lê Quang H) nên năm 2014 ông H, bà L đã có đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/01/2014, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang H và bà Trần Thị L. Trong hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông H là người có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung, xác định ông H, bà L có chung 1 thửa đất diện tích 337 m² đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Tuy nhiên do sơ suất của gia đình nên đã ghi sai tên đệm của ông H. Nay ông H đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với tên đệm và đề nghị mang tên cả ông H và bà L. Như vậy mặc dù có căn cứ xác định cụ Liễn tách đất cho ông H trước khi ông H kết hôn với bà L nhưng quá trình 18 năm chung sống vợ chồng ông H, bà L đã san lấp đất và xây nhà kiên cố trên đất, đến năm 2014, sau khi ly hôn ông H đã có đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị đưa tên bà L vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này thể hiện về ý chí ông H đã tự nguyện nhập tài sản riêng thành tài sản chung vợ chồng.

Theo khoản 1 Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình quy định về việc nhập tài sản riêng của vợ chồng vào tài sản chung như sau “*Việc nhập tài sản riêng của vợ chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng*”. Thực tế sau khi ly hôn ông H đã có văn bản xác định ông và bà L có khối tài sản chung là 337 m² đất, đồng thời đề nghị để bà L cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó ông H và bà L đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong có có tên cả ông H và bà L. Đặc biệt vào ngày 06/4/2018 tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã T, bà L và ông H cũng đã thỏa thuận phân về việc chia tài sản chung vợ chồng, theo đó 2 bên thỏa thuận B bộ diện tích đất 337 m² sẽ được chia thành 3 phần, 1 phần cho ông H, 1 phần cho anh T, 1 phần cho anh V (là 2 con trai của ông H và bà L). Đây chính là những thỏa thuận của ông H, bà L về việc sát nhập tài sản riêng của ông H vào tài sản chung vợ chồng.

Theo lời khai của anh T và người đại diện theo ủy quyền của anh T thì năm 2009 ông H bị tai nạn lao động nên không còn khả năng nhận thức hành vi. Do vậy mặc dù ông H có ký tên trong hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng không đúng với nhận thức của ông H. Tuy nhiên qua xác minh tại chính quyền địa phương cho thấy, khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H hoàn toàn minh mẫn và đã trực

tiếp đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục, trực tiếp ký vào đơn và các văn bản khác.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh về tình trạng nhận thức của ông H sau khi bị tai nạn lao động (năm 2009), kết quả xác minh cho thấy vào năm 2009 ông H bị tai nạn lao động dẫn đến yếu 2 tay và nhận thức có phần bị hạn chế. Ông H không bị mất hoàn toàn khả năng nhận thức. Năm 2018 theo yêu cầu của anh Lê Việt T - Tòa án nhân dân huyện M cũng đã ban hành quyết định số 02/2018/QĐDS-ST tuyên bố ông H là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi. Như vậy ông H chỉ là người bị hạn chế về nhận thức, không phải là người bị mất khả năng nhận thức như lời khai của anh T và người đại diện theo ủy quyền của anh T trình bày.

Từ phân tích trên cho thấy có cơ sở xác định thửa đất số 360, diện tích 337 m² là tài sản chung của ông H, bà L. Do vậy bà L khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của anh T có quan điểm cho rằng, một trong những căn cứ xác định ông H và bà L không có tài sản chung đó là căn cứ vào quyết định công nhận thuận tình ly hôn của ông H, bà L, trong đó thể hiện tài sản chung không có. Tuy nhiên như phân tích ở trên, việc sau khi ly hôn ông H đã tự nguyện đề nghị đưa tên bà L cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông H, bà L thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung tại Ủy ban nhân dân xã T là những căn cứ chứng minh khối tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông H và bà L. Do vậy quan điểm này của luật sư là không có căn cứ.

6. Xem xét về việc thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của anh T và bà L thì thấy: Tại phiên tòa bà L và người đại diện theo ủy quyền của anh T đã thỏa thuận bà L được sử dụng 125m² đất, ông H được sử dụng 212 m² đất và tài sản trên đất (bao gồm cả nhà và công trình phụ). Ông H không phải trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà L. Ngoài ra trên đất còn 1 số các cây trồng như nhãn, vải, bưởi, xoài... Các bên đương sự đều có quan điểm không yêu cầu tính giá trị cây trên đất, khi chia đất cây thuộc phần đất của ai thì người đó được hưởng. Nếu cây nằm trên ranh giới giữa 2 phần đất được chia thì các bên phải có trách nhiệm tự tháo dỡ. Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Anh T xác định trên phần đất có nhà anh đã xây dựng 01 bếp cho ông H sử dụng, tuy nhiên anh tự nguyện không yêu cầu xem xét đối với tài sản này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Xét hợp đồng cho thuê đất giữa anh Lê Việt T và ông Đoàn Văn B: Theo lời khai của anh T thì do ông H không có khả năng lao động nên để có thu nhập phục vụ cho cuộc sống của ông H anh T đã cho ông Đoàn Văn B thuê 1 phần đất để bán hàng, trên phần đất thuê ông B có xây 1 quán để bán ga. Theo bà L thì việc cho thuê này bà không được bàn bạc, do vậy bà đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh T và ông B vô hiệu. Mặc dù không lấy được lời khai của ông B nhưng trong quá trình giải quyết vụ án anh T đã xuất

trình 01 hợp đồng thuê đất với ông B(có xác nhận của chính quyền địa phương) có nội dung: Ngày 19/3/2015 ông H và anh T có cho ông B thuê 36 m² (đo thực tế 30,9m²) đất, thời hạn tạm thời 5 năm tính từ ngày 19/3/2015 đến 19/3/2020. Số tiền cho thuê là 9.600.000 đ/năm. Nếu hết 5 năm bên cho thuê không cho thuê nữa thì bên cho thuê phải chịu ½ số tiền bên thuê đã xây dựng. Nếu hết 5 năm người thuê muốn thuê lại thì giá tiền thỏa thuận lại theo giá cả thị trường. Nếu chủ cho thuê đất tiếp tục cho thuê thì sẽ không phải chịu phí tổn xây dựng nhà. Theo anh T thì thực tế sau ngày 19/3/2020 anh T và ông B đã thỏa thuận là anh T cho ông B thuê tiếp 1 năm, giá tiền thuê là 1.000.000 đ/tháng. Ông B đã trả tiền thuê đủ 1 năm, như vậy đến ngày 20/3/2021 mới hết hạn hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên việc anh T hay ông H cho ông B thuê đất mà không được sự đồng ý của bà L là không hợp pháp, vi phạm quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L về việc tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh T và ông B vô hiệu.

Xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử thấy, do bà L có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên ông B phải dỡ quán bán hàng và trả lại đất đã thuê cho ông H, bà L. Tuy nhiên để đảm bảo thời gian cho ông B thực hiện việc tháo dỡ, cần cho ông B có 1 thời gian lưu cư trên đất đến hết ngày 30/11/2020. Như vậy tính đến ngày 30/11/2020 ông B đã thuê đất được 8 tháng 10 ngày. Tại phiên tòa anh T có quan điểm tự nguyện chịu B bộ trách nhiệm đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên anh T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông B số tiền thuê đất còn lại là 3.666.000đ, tương ứng với thời gian ông B không được thuê đất là 3 tháng 20 ngày.

8. *Xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Việt T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:* Như phân tích ở trên có căn cứ xác định cụ Liễn đã cho ông H 337 m² đất từ năm 1985, sau đó ông H đã tự nhập vào tài sản chung vợ chồng. Thực tế ông H, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của anh T cũng như và những người có quyền lợi L quan là ông Lê Văn T, bà Lê Thị H, Lê Thị Y, Lê Thị K, Lê Thị C, Lê Thanh B .

9. *Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:* Tổng số tiền chi phí thẩm định và định giá là 1.600.000đ, bà L đã nộp số tiền này và tự nguyện chịu B bộ chi phí thẩm định và định giá.

10. *Về án phí:* Theo quy định của pháp luật bà L phải chịu án phí chia tài sản, ông H phải chịu án phí chia tài sản và án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu, án phí của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên xét thấy ông H là người khuyết tật, hiện đang được hưởng trợ cấp xã hội. Do vậy miễn toàn bộ án phí cho ông H.

Vì những lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 33, Điều 46, Điều 59 Luật Hôn nhân gia đình; Điều 122, Điều 131, Điều 472, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

- Xác định diện tích 337 m² đất tại thửa số 360, tờ bản đồ số 01, có địa chỉ tại thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Hải Dương (Nay thuộc KDCL, phường T, thị xã M, tỉnh Hải Dương), hiện đứng tên ông Lê Quang H và bà Trần Thị L là tài sản chung của ông H và bà L, có giá trị là 752.405.000đ.

Xác định ông H, bà L có các tài sản chung trên đất gồm: 01 nhà ở mái bằng, 01 lán trước nhà chính, bể nước, nhà tắm có giá trị là: 56.713.400đ, và các cây trồng trên đất.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 752.405.000đ + 56.713.400đ = 809.118.400đ (Không tính giá trị cây).

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia tài sản như sau:

Giao cho bà L được quản lý, sử dụng 125 m² đất theo hình vẽ BCDE, trong đó 114 m² đất ở có giá trị là 285.000.000 đ và 11 m² đất vườn thừa hợp pháp có giá trị là 715.000 đ, tổng giá trị là 285.715.000đ.

Giao cho ông H được quản lý, sử dụng 212 m² đất theo hình vẽ ABEF, trong đó có 186 m² đất ở có giá trị là 465.000.000đ và 26 m² đất vườn thừa hợp pháp có giá trị là 1.690.000đ, tổng giá trị là 466.690.000đ.

Ông H còn được sử dụng các tài sản trên đất gồm: 01 nhà mái bằng; 01 lán phía trước, 01 nhà bếp, 01 bể tắm, 01 bể nước có tổng giá trị là 56.713.400 đ.

Tổng giá trị ông H được hưởng là 523.403.400 đ (*việc phân chia có sơ đồ kèm theo*).

Đối với cây trồng trên đất nằm trên phần đất của ai người đó được hưởng. Trường hợp trên ranh giới giữa 2 phần đất được chia có cây trên đất thì các bên phải có trách nhiệm tự di dời.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh Lê Việt T và ông Đoàn Văn B vô hiệu.

- Buộc ông B phải tháo dỡ toàn bộ quán bán hàng để trả lại đất cho ông H, bà L. Ông B được quyền lưu cư trên đất đến hết ngày 30/11/2020.

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh T chịu toàn bộ hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu. Anh T phải hoàn trả cho ông B tiền thuê đất từ ngày 01/12/2020 đến hết ngày 20/3/2021 (3tháng 20 ngày) với tổng số tiền là 3.666.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Việt T và những người có quyền lợi L quan là ông Lê Văn T, bà Lê Thị H, Lê Thị C, Lê Thị K, Lê Thị Y, Lê Thanh B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 846165 ngày

20/01/2014, do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là Ủy ban nhân dân thị xã M) cấp cho ông Lê Quang H và bà Trần Thị L.

Ông H, bà L có trách nhiệm L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

4. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện của bà L chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.600.000 đ (bà L đã nộp xong).

5. Về án phí chia tài sản: Bà L phải chịu 14.285.000 đ án phí chia tài sản, nhưng được đối trừ với số tiền 2.500.000 đ tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001543 ngày 03/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M (nay là thị xã M), bà L còn phải nộp tiếp số tiền án phí chia tài sản là 11.785.000 đ.

Miễn toàn bộ án phí chia tài sản, án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu, án phí của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho ông Lê Quang H.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã Ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền