TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: **27**/2023/DS-ST
Ngày: 15-6-2023
V/v "*Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản* "

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Đức
2. Ông Vũ Bá Bảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thái Phương Dung – Thư ký tòa án nhân dân quận S TP Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2022/TLST-DSST ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc "*Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2023/QĐXX-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST-HPT ngày 23 tháng 3 năm 2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07 ngày 16/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Trần Xuân T** – sinh năm: 1982 và bà **Dương Kim C** – sinh năm; 1992; địa chỉ: tổ 14 phường V, quận H, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị K** – sinh năm: 1999; Địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy ủy quyền ngày 14/4/2023. Có mặt

- Bị đơn: Bà **Tôn Nữ Anh Đ**, sinh năm 1992, địa chỉ: 60 A, phường A, quận S, Đà Nẵng. có mặt

Bà **Tôn Nữ Song H**, sinh năm: 1994, Địa chỉ: 21 N, phường H, quận L, Đà Nẵng. có mặt

Ông **Tôn Phi A** – sinh năm: 1987, **Tôn Nữ Đào H** – sinh năm: 1994; địa chỉ: K211/85 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Tôn Thất P** – sinh năm: 1964 – Địa chỉ: K211/85 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. có mặt

Bà **Nguyễn Thị N** – sinh năm: 1935 – Địa chỉ: 39 N, phường A, quận S, Đà Nẵng. Bà N có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2021, ông Tôn Thất P đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Tôn Thất P ngày 09/05/2011. Theo đó, ông T và bà C đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng thực hiện đăng ký biến động đất từ ông Tôn Thất P chuyển nhượng sang cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C vào ngày 22/03/2021. Cụ thể như sau:

Về thửa đất số: 27, Tờ bản đồ số: 44**,** Địa chỉ: K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. Diện tích: 76,4 m^2, Hình thức sử dụng: riêng: 76,4 m^2, chung: không, Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Về nhà ở: Địa chỉ: K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, Diện tích xây dựng: 52,3 m^2, Diện tích sàn: 52,3 m^2**,** Kết cấu: Tường xây, mái tôn**,** Số tầng: Một.

Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, do ông Tôn Thất P cung cấp được Bản gốc Văn bản cam kết tài sản riêng được Văn phòng công chứng N, địa chỉ: 106 đường X, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng công chứng số vào sổ: 5128, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2017. Nội dung theo đó thể hiện bà Nguyễn Thị H – vợ ông Tôn Thất P xác nhận:*"Lô đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 đứng tên chồng tôi là ông Tôn Thất P, là tài sản chồng tôi được tặng cho riêng, không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, tôi – Nguyễn Thị H không có đóng góp gì đối với việc tạo dựng tài sản nêu trên."* Và *"Ông Tôn Thất P là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với tài sản theo quy định của pháp luật […]."*

Đồng thời, ngày 03/05/2022, bà Nguyễn Thị N – mẹ ông P cũng xác nhận bằng văn bản về việc tặng cho riêng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông Tôn Thất P. Từ các lẽ trên, việc ông P tự định đoạt chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông T và bà C là hợp pháp theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông T và bà C là chủ sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ nhà và thừa đất tại địa chỉ trên. Do đó, ông bà có quyền chiếm hữu, quyền định đoạt và quyền sử dụng đối với tài sản của mình.

Tuy nhiên, khi ông T và bà C thực hiện tháo dỡ, tu sửa lại căn nhà và cải tạo đất đai, thì các con của ông Tôn Thất P gồm: Tôn Phi A, Tôn Nữ A Đ, Tôn Nữ Đào H và Tôn Nữ Song H lại gây cản trở. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T và bà C đã gửi đơn kiến nghị lên UBND phường P để giải quyết. Song, các con của ông P không chịu phối hợp, làm việc dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà C đối với tài sản trên bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Nay ông T và bà C yêu cầu Tòa án buộc ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt việc chiếm hữu bất hợp pháp và phải trả lại tài sản là thửa đất và nhà ở tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 cho chủ sở hữu ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C;

- Yêu cầu ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất và nhà ở tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 cho chủ sở hữu là vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị K - đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C yêu cầu ông Tôn Thất P và các ông bà Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải tháo dỡ những vật kiến trúc sau: 01 trụ sắt phi 90, cao 3,5m; 01 khung sắt màu đen rộng 0,7m, cao 1,95m; 02 trụ bê tông rộng 20cm, dài 20cm, cao 3,3m; 01 tấm kính cường lực rộng 1,15m, cao 3,3m, độ dày 10mm; 01 sàn đúc bê tông rộng 0,5m, dài 6,3m, 01 đồng hồ nước thủy cục, 05 vòi nước, 01 cột sắt nhỏ phi 27 đỡ mái che bằng nhựa trong; 01 tấm nhựa trong rông 1,22m dài 2,44m; 01 mái tôn rộng 1,05m, dài 5,4m, 01 cầu thang bằng innox rộng 0,62m, dài 4,65m, 01 giá để chén bát bằng innox; 01 giá đỡ để xoong nồi mặt nhựa trong có kích thước dài khoảng 1,07m, rộng khoảng 0,37m; mái che bê tông tầng 1 và tầng 2 dài 4,7m x rộng 0,3m/ 1 tầng; mái che ban công tầng 1 có chiều dài 4,5m x rộng 0,3m; 02 lan can bằng sắt tầng 1 có chiều dài 4,7m và 4,5m.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H có ý kiến như sau:

Không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bà cho rằng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44 địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 hiện đã sang tên ông T, bà C là tài sản chung của ông Tôn Thất P và bà Nguyễn Thị H.

Do đó việc mua bán nhà đất phải được sự đồng ý của bà H. Hiện nay, bà H đã chết nên các ông bà là con của bà H không đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất từ ông Tôn Thất P sang cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C và đề nghị đưa bà Nguyễn Thị N là mẹ ruột ông Phi tham gia tố tụng để làm rõ số tiền mua thửa đất nêu trên có đúng là từ bà N cho hay không.

***Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tôn Thất P trình bày**

Năm 2021, ông đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C vào ngày 22/03/2021 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 đứng tên Tôn Thất P đối với thửa đất số 27, Tờ bản đồ số: 44**,** Địa chỉ: K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. Diện tích: 76,4 m^2, Hình thức sử dụng: riêng: 76,4 m^2, chung: không, Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Về nhà ở có diện tích xây dựng: 52,3 m^2, Diện tích sàn: 52,3 m^2**,** Kết cấu: Tường xây, mái tôn**,** Số tầng: Một. Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận S đã đăng ký biến động sang tên nhà đất cho ông T, bà C vào ngày 22/3/2021.

Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, ông cung cấp được chứng cứ chứng minh đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông là Bản gốc Văn bản cam kết tài sản riêng được Văn phòng công chứng N công chứng. Việc ông tự định đoạt chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông T và bà C là hợp pháp theo quy định pháp luật. Tuy nhiên khi ông T, bà C thực hiện quyền của mình đối với nhà đất nêu trên thì bị các con ông là ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H cản trở quyết liệt. Mặc dù đã được UBND phường P, quận S và Công an phường P mời lên làm việc và hòa giải nhiều lần nhưng các con ông không hợp tác. Ông P yêu cầu các con ông trả lại tài sản trên cho ông T, bà C và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật để ông T, bà C thực hiện quyền của chủ sở hữu hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày ý kiến như sau:

Năm 1976, bà N từ Hà Nội vào sinh sống tại Đà Nẵng và được mẹ chồng là bà Nguyễn Thị S cho 1 mảnh đất ở tổ 03 phường A, quận S, Đà Nẵng, bà là người trực tiếp quản lý và nộp thuế. Đến năm 1993 mẹ chồng bà mất. Năm 2009, bà chia nhà đất trên cho 3 người con ruột là Tôn Thất H, Tôn Nữ Tiểu N và Tôn Thất P. Bà chỉ cho con trai, con gái chứ không cho con dâu, con rể vì đây là đất tổ tiên để lại, bản thân bà cũng không nhận phần đất nào từ mảnh đất mà mẹ chồng cho. Các con của bà đã lên UBND quận S để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đứng tên riêng từng người và bán đất cho người khác để mua đất ở nơi khác. Ông Tôn Thất P đã bán

được hơn 3 cây vàng và năm 2011 dùng tiền này để mua thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 (thời điểm này nghe nói mua hóa giá của Công ty quản lý nhà Đà Nẵng, không có tên bà H trong Giấy chứng nhận). Hiện tại những giấy tờ trên bà đã nộp lên UBND quận S để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nên không còn lưu giữ. Nay ông P đã bán cho người khác nhưng những người cháu của bà chiếm giữ nhà đất và có hành vi cản trở thì bà đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết, bảo vệ quyền lợi cho người mua.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S phát biểu về sự tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự. Theo đó: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ và mở phiên tòa xét xử đúng nguyên tắc chung. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên phải chịu hậu quả của việc không tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ căn cứ Điều 169, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 12, 167, 502 Luật đất đai năm 2013, Điều 43, 44 Luật HN&GĐ năm 2014

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:"*Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản"* của ông Trần Xuân T, bà Dương Kim C đối với bị đơn ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H.

- Buộc bị đơn ông Tôn Phi A và bà Tôn Nữ Đào H chấm dứt việc chiếm hữu bất hợp pháp và phải trả lại tài sản là thửa đất và nhà ở tại thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 cho chủ sở hữu là vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C.

- Buộc bị đơn ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của ông T, bà C tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011.

- Buộc ông Tôn Thất P, ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải tháo dỡ những vật kiến trúc sau: 01 trụ sắt phi 90, cao 3,5m; 01 khung sắt màu đen rộng 0,7m, cao 1,95m; 02 trụ bê tông rộng 20cm, dài 20cm, cao 3,3m; 01 tấm kính cường lực rộng 1,15m, cao 3,3m, độ dày 10mm; 01 sàn đúc bê tông rộng 0,5m, dài 6,3m, 01 đồng hồ nước thủy cục, 05 vòi nước, 01 cột sắt nhỏ phi 27 đỡ mái che bằng nhựa trong; 01 tấm nhựa trong rộng 1,22m, dài 2,44m; 01 mái tôn rộng 1,05m, dài 5,4m, 01 cầu thang bằng innox rộng 0,62m, dài 4,65m, 01 giá để chén bát bằng innox; 01 giá đỡ để xoong nồi mặt nhựa trong có kích thước dài khoảng 1,07m, rộng khoảng 0,37m; mái che bê tông tầng 1 và tầng 2 dài 4,7m x rộng 0,3m/ 1 tầng; mái che ban công tầng 1 có chiều dài 4,5m x rộng 0,3m; 02 lan can bằng sắt tầng 1 có chiều dài 4,7m và 4,5m.

Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp "*Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản*" do ông Trần Xuân T, bà Dương Kim C khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S theo quy định tại khoản 5, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt bà N.

[2] Về nội dung vụ án:

[***2.1] Về nguồn gốc nhà và đất***: thửa đất số 27, tờ bản đồ số: 44**,** địa chỉ: K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BD 883385 ngày 09/5/2011 đứng tên Tôn Thất P. Nguồn gốc thửa đất là do mẹ ruột của ông Tôn Thất P là bà Nguyễn Thị N cho 01 thửa đất ở phường A, quận S, Đà Nẵng năm 2009. Sau đó năm 2010, ông P bán thửa đất trên và sử dụng tiền này mua thửa đất số 27, tờ bản đồ số: 44**,** địa chỉ: K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc sở hữu nhà nước số 219/HĐ-KT ngày 23/11/2010 giữa Công ty quản lý Nhà Đà Nẵng và ông Tôn Thất P với giá 133.934.000 đồng.

Ngày 31/7/2017, bà Nguyễn Thị H là vợ ông Tôn Thất P cùng ông P đã lập Văn bản cam kết tài sản riêng, được Văn phòng công chứng N, công chứng số vào

sổ: 5128, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2017 với nội dung: *"Lô đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 đứng tên chồng tôi là ông Tôn Thất P, là tài sản chồng tôi được tặng cho riêng, không phải là tài sản chung trong thời K hôn nhân, tôi – Nguyễn Thị H không có đóng góp gì đối với việc tạo dựng tài sản nêu trên."* và*"Ông Tôn Thất P là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với tài sản theo quy định của pháp luật…"*

Ngày 16/03/2021, tại Văn phòng công chứng T, ông Tôn Thất P đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1241, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S cập nhận biến động cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C vào ngày 22/03/2021.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Yêu cầu ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt việc chiếm hữu bất hợp pháp và phải trả lại tài sản là thửa đất và nhà ở tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, cho chủ sở hữu là ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C" thì thấy:

[2.2.1] Theo khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, tài sản riêng của vợ, chồng được xác định " *Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân…"*

Tài sản là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 76,4m2 tại K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng là tài sản của ông Tôn Thất P được mẹ ruột Nguyễn Thị N tặng cho đất, sau đó ông Phi bán đất lấy tiền mua nhà đất tại K211/87 N, phường P, quận S, Đà Nẵng và cũng được bà Nguyễn Thị H cam kết là tài sản riêng của ông P, không phải là tài sản chung của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

[2.2.2] Ngày 31/7/2017, ông P, bà H lập Văn bản cam kết tài sản riêng được Văn phòng công chứng N, công chứng số vào sổ: 5128, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đảm bảo đúng quy định pháp luật về nội dung, hình thức, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Như vậy văn bản cam kết tài sản riêng nêu trên có hiệu lực.

[2.2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng T giữa ông Tôn Thất P và ông Trần Xuân T, Dương Kim C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1241, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2021 giữa ông Tôn

Thất P và ông Trần Xuân T, Dương Kim C được lập bằng văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật, tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội đảm bảo theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác, theo quy định tại Khoản 1 Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình quy định: "*Vợ, chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình; nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào tài sản chung"* Việc ông P chuyển nhượng tài sản của mình cho ông T, bà C là không vi phạm pháp luật. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Từ nhận định nêu trên có thể thấy ông Tôn Thất P là chủ sở hữu của nhà đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 76,4m^2 tại K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng và chuyển nhượng nhà đất hợp pháp cho ông T, bà C, được Văn phòng đăng ký đất đai quận S đăng ký biến động sang tên vào ngày 22/3/2021 là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa thì các đương sự xác định nhà đất này hiện do ông Tôn Phi A và bà Tôn Nữ Đào H quản lý, sử dụng. Do đó việc ông T, bà C yêu cầu ông Tôn Phi A, và bà Tôn Nữ Đ H chấm dứt việc chiếm hữu bất hợp pháp và phải trả lại tài sản cho ông T và bà C là có cơ sở, cần chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất và nhà ở tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng thì thấy:

Theo điều 169 Bộ luật dân sự 2015 quy định **"***Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm*".

Tại Khoản 10 Điều 12 Luật đất đai 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm **"** *Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*.

Việc các ông bà Tôn Phi A, Tôn Nữ Anh Đ, Tôn Nữ Đào H và Tôn Nữ Song H có hành vi cản trở như không cho ông T, bà C thực hiện tháo dỡ, tu sửa lại căn nhà và cải tạo đất đai, khóa cửa nhà, rào lại lối đi làm cho ông T, bà C không thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng chủ sở hữu được quy định tại Khoản 10 Điều 12 Luật đất đai 2013, khoản 1 Điều 169 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Tôn Phi A, Tôn Nữ Anh Đ, Tôn Nữ Đào H và Tôn Nữ Song H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của ông T, bà C nhà đất nêu trên là có cơ sở cần chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu nguyên đơn về việc buộc ông Tôn Thất P và ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H có trách nhiệm tháo dỡ các vật, kiến trúc xây dựng trên phần đất của ông T, bà C đã được nhà nước công nhận trên Giấy chứng nhận thì thấy:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 23/11/2022 nhà đất có hiện trạng như sau:Về đất: thửa đất 27, tờ bản đồ 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, Đà Nẵng, diện tích đất 76,4m2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị. Về tứ

cận phía Đông giáp Kiệt 211 N và nhà K211/87 N; phía Tây giáp đất trống, phía Nam giáp nhà ông P, bà H, phía Bắc giáp nhà K211/89 N. Về nhà hiện trạng thực tế chỉ có tường xây bao che, không có kết cấu mái, diện tích xây dựng khoảng 48,6m^2

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 08/6/2023 thì thấy hiện nay trên phần đường đi vào thửa đất của ông T bà C đã nhận chuyển nhượng thì ông Tôn Thất P và bà Nguyễn Thị H có xây dựng và đặt một số vật, kiến trúc và các đương sự đều xác nhận tài sản này do ông P, bà H xây dựng cụ thể như sau: 01 trụ sắt phi 90, cao 3,5m; 01 khung sắt màu đen rộng 0,7m, cao 1,95m; 02 trụ bê tông rộng 20cm, dài 20cm, cao 3,3m; 01 tấm kính cường lực rộng 1,15m, cao 3,3m, độ dày 10mm; 01 sàn đúc bê tông rộng 0,5m, dài 6,3m, 01 đồng hồ nước thủy cục, 05 vòi nước, 01 cột sắt nhỏ phi 27 đỡ mái che bằng nhựa trong; 01 tấm nhựa trong rộng 1,22m, dài 2,44m; 01 mái tôn rộng 1,05m, dài 5,4m, 01 cầu thang bằng innox rộng 0,62m, dài 4,65m, 01 giá để chén bát bằng innox; 01 giá đỡ để xoong nồi mặt nhựa trong có kích thước dài khoảng 1,07m, rộng khoảng 0,37m; mái che bê tông tầng 1 và tầng 2 dài 4,7m, rộng 0,3m/ 1 tầng; mái che ban công tầng 1 có chiều dài 4,5m x rộng 0,3m; 02 lan can bằng sắt tầng 1 có chiều dài 4,7m và 4,5m.

Năm 2021, Bà Nguyễn Thị H chết, theo xác minh tại Công an quận S, Đà Nẵng hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của bà H gồm có cha là ông Nguyễn C sinh năm: 1918, chết 2005, mẹ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1922; chết 2020, chồng ông Tôn Thất P và 4 người con là Tôn Phi A, Tôn Nữ Anh Đ, Tôn Nữ Đào H và Tôn Nữ Song H. Tại phiên tòa các đương sự đều xác định bà Nguyễn Thị H không có con riêng, con nuôi nào khác.

Theo quy định khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định "*Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác"*.

Do đó cần phải buộc ông Tôn Thất P và những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Hết là ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải có trách nhiệm tháo dỡ những vật kiến trúc nêu trên để trả lại nhà đất cho ông T và bà C.

[5] Đối với việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà C và ông Tôn Thất P hiện nay ông P trình bày ông T, bà C chưa trả đủ tiền nhưng các bên không không yêu cầu giải quyết trong vụ án này do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Sau này nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng ông T, bà C tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án

Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí như sau:

Án phí đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với

đất: 300.000 đồng ông Tôn Phi A và bà Tôn Nữ Đào H phải chịu.

Án phí đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản: 300.000 đồng ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 5, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 169, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015,

- Căn cứ Điều 12, 167, 502 Luật đất đai năm 2013,

- Căn cứ Điều 43, 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

- Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C đối với ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H về việc "*Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản*".

Tuyên xử:

1. Buộc ông Tôn Phi A và bà Tôn Nữ Đào H chấm dứt việc chiếm hữu bất hợp pháp và phải trả lại tài sản là nhà và đất tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C.

2. Buộc ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đối với tài sản của ông T, bà C là nhà đất tại địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD883385 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/05/2011 đã chỉnh lý biến động sang tên ông T, bà C vào ngày 22/3/2021.

Nhà và đất có hiện trạng như sau (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 23/11/2022): Về đất: thửa đất 27, tờ bản đồ 44, địa chỉ K211/87 N, phường P, quận S, Đà Nẵng, diện tích đất 76,4m2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị. Về tứ cận phía Đông giáp Kiệt 211 N và nhà K211/87 N, phía Tây giáp đất trống, phía Nam giáp nhà ông P, bà H, phía Bắc giáp nhà K211/89 N.Về nhà hiện trạng thực tế chỉ có tường xây bao che, không có kết cấu mái, diện tích xây dựng khoảng 48,6m^2.

3. Buộc ông Tôn Thất P, ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải tháo dỡ vật, kiến trúc sau: 01 trụ sắt phi 90, chiều cao

3,5m; 01 khung sắt màu đen chiều rộng 0,7m, cao 1,95m; 02 trụ bê tông rộng 20cm, dài 20cm, cao 3,3m; 01 tấm kính cường lực chiều rộng 1,15m, chiều cao 3,3m, độ dày 10mm; 01 sàn đúc bê tông rộng 0,5m, dài 6,3m, 01 đồng hồ nước thủy cục, 05 vòi nước, 01 cột sắt nhỏ phi 27 đỡ mái che bằng nhựa trong; 01 tấm nhựa trong chiều rộng 1,22m, chiều dài 2,44m; 01 mái tôn chiều rộng 1,05m, chiều dài 5,4m, 01 cầu thang bằng innox chiều rộng 0,62m, chiều dài 4,65m, 01 giá để chén bát bằng innox; 01 giá đỡ để xoong nồi mặt nhựa trong có kích thước chiều dài 1,07m, chiều rộng khoảng 0,37m; mái che bê tông tầng 1 và tầng 2 chiều dài 4,7m x chiều rộng 0,3m/ 1 tầng; mái che ban công tầng 1 có chiều dài 4,5m x rộng 0,3m; 02 lan can bằng sắt tầng 1 có chiều dài 4,7m và 4,5m để trả lại nhà đất cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 6.000.000 đồng ông T, bà C tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Án phí đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất: 300.000 đồng ông Tôn Phi A và bà Tôn Nữ Đào H phải chịu.

Án phí đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản: 300.000 đồng ông Tôn Phi A, bà Tôn Nữ Anh Đ, bà Tôn Nữ Đào H và bà Tôn Nữ Song H phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trần Xuân T và bà Dương Kim C số tiền 600.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S theo các biên lai thu số 0006254 ngày 04/7/2022 và biên lai thu số 0006511 ngày 01/11/2022.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận S;
- Chi cục THADS quận S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh