TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2024/DS-ST
Ngày: 11-6-2024
V/v tranh chấp: "Quyền sở hữu tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tưởng.

Bà Lý Ngọc Lan.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp "Quyền sở hữu tài sản".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Xuân L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: E Tổ H, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1974 (theo Giấy ủy quyền 29/8/2022) (có mặt);

Địa chỉ: 4 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Ngọc Cẩm T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: E Tổ H, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: 8 L, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Nhật T1, sinh năm 1983 (theo Giấy ủy quyền ngày 31/8/2023) (có mặt);

Địa chỉ: 8 L, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1949;

2. Bà Nguyễn Thị H (N1, Marry T3), sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: C Arbor P, A, GA C, USA.

3. Ông Huỳnh Hữu T4, sinh năm 1968;

4. Anh Huỳnh Trung N, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: E Tổ H, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H, ông T4, ông N: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1974 (theo các Giấy ủy quyền ngày 07/9/2022 và 24/11/2022) (có mặt);

Địa chỉ: 4 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1964 (có đơn đề nghị vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Xuân L, có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Ngọc B trình bày:

Phần đất và nhà có diện tích 72,7m^2 thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 16 tại xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang được bà L mua (nhận chuyển nhượng) năm 1991. Bà L chỉ là người đứng tên trên các giấy tờ mua bán, còn tiền do chị bà L là bà Nguyễn Thị H (N, M) và anh bà L là ông Nguyễn Văn T2 bỏ ra mua (nhận chuyển nhượng), vì vào thời điểm đó anh chị của bà L chuẩn bị đi định cư nước ngoài nên không tiện đứng tên chủ quyền. Ngày 13/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tiến hành cấp lại (cấp đại trà) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 018713 nhưng lại cấp cho hộ của bà Nguyễn Xuân L.

Nay bà Nguyễn Thị H (N, Marry T3) và ông Nguyễn Văn T2 về nước yêu cầu bà L chuyển tên nhưng trong hộ có bà Huỳnh Ngọc Cẩm T cho rằng đó là tài sản chung của hộ nên bà T yêu cầu phải phân chia cho bà T một phần thì bà T mới ký tên chuyển nhượng. Với yêu cầu của bà T, bà L cho rằng không có căn cứ. Vì bà L chỉ là người đứng tên giùm cho bà Nguyễn Thị H (N, M) và ông Nguyễn Văn T2. Hiện căn nhà và đất nói trên do gia đình bà L dùng làm nơi thờ cúng ông bà của phía bà L, do ông Nguyễn Minh Đ trông coi và quản lý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2. Ngoài ra, phần đất này bà L là người đứng tên nhận chuyển nhượng chứ không phải là Nhà nước cấp đất nên bà T không liên quan gì đến nhà và đất này.

Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 16, diện tích 72,7m^2 tại xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà L.

Việc đứng tên giùm trên giấy tờ mua bán, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận nhà cửa cho bà Nguyễn Thị H (N, M) và ông Nguyễn Văn T2, giữa ông bà không có tranh chấp và tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo Tờ tường trình ngày 16/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Ngọc Cẩm T, có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Nhật T1 trình bày:

Theo bà T1, Nhà nước cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình nên đây là tài sản chung của hộ gia đình. Bà T1 không biết ông T2 và bà H là ai mà yêu cầu bà T1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên bà T1 không đồng ý. Bà T1 cũng chưa từng yêu cầu chia tiền như bà L trình bày. Bà L và ông T4 trước có ở nhờ nhà đất của gia đình bà T1 tại H, hiện hai bên đang tranh chấp tài sản này.

Ngoài ra, do bà L nhiều lần gọi điện thoại cho bà T1 với lời lẽ không thỏa đáng, bà T1 bị xúc phạm nên không thể chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà T1 có hộ khẩu chung bà L từ trước năm 1990. Bà T1 không biết rõ nguồn gốc tài sản tranh chấp, bà T1 chỉ biết năm 2004 thì bà L đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, còn quyền sở hữu nhà cấp cho ai thì bà T1 không biết. Bà T1 chỉ đứng tên chung hộ bà L, bà T1 không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, quản lý, gìn giữ tài sản tranh chấp này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Bà T1 cũng không sinh sống trên phần đất tranh chấp.

Về hộ khẩu, trước đây cha bà T1 là ông P (anh ruột ông T4) đứng tên chủ hộ, sau đó ông P mua nhà ở H thì cho ông T4 và bà L ở nhờ, rồi cho ông T4 đứng tên chủ hộ. Bà T1 không có hộ khẩu tại phần đất tranh chấp.

Đối với việc bà L trình bày nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của bà H và ông T2, bà T1 không biết, bà T1 cũng không có đóng góp gì vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L.

Hiện nay, bà T1 không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu phân chia tài sản chung của hộ hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bản tự khai ngày 27/12/2022, ngày 23/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu T4 và ông Huỳnh Trung N, có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Ngọc B trình bày:

Ông T4, ông N có ý kiến trình bày thống nhất với nội dung trình bày của bà L và hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H (N, Marry T3) không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Ông Phạm Ngọc B1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Xuân L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H, Huỳnh Hữu T4, Huỳnh Trung N trình bày: tại phiên tòa bị đơn không tranh chấp căn nhà, chỉ có ý kiến xem xét đất thửa 221 với lý do đất cấp cho hộ. Xét về nguồn gốc đất thửa 221 là do chuyển nhượng, không phải hình thành từ việc được Nhà nước giao đất; từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Huỳnh Nhật T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh Ngọc Cẩm T trình bày ý kiến phản bác về ý kiến của ông B1 cho rằng việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221 cho hộ là không đúng; vì

nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221 cấp không đúng thì bà L phải có ý kiến đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót và chỉnh lý theo quy định, nhưng bà L không có ý kiến gì nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ là đúng. Từ đó xác định thửa đất 221 là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa 221 là của cá nhân bà L là hành vi chiếm đoạt vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà L. Đối với lời trình bày của nguyên đơn cho rằng việc mua nhà và đất thửa 221 từ tiền của bà H, ông T2 mà không có giấy tờ chứng minh nên không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát lập luận: bà T là thành viên cùng hộ với bà L, ngoài ra bà T không biết về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, cũng không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, quản lý, gìn giữ tài sản tranh chấp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 16, diện tích 72,7m^2 tại xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà Nguyễn Xuân L là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Quyền sở hữu tài sản" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án cấp tỉnh theo quy định khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Minh Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Xuân L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 16, diện tích 72,7m^2 tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà L.

Nhận thấy thửa đất số 221, tờ bản đồ số 16, loại đất ở, diện tích 72,7m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00614 QSDĐ/449/QĐ.UB (13/4/2004) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

cấp cho hộ Nguyễn Xuân L ngày 13/4/2004; đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Về nguồn gốc và biến động thửa đất 221, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ bút lục 77 – 80) thể hiện, nguồn gốc thửa đất 221 do bà Nguyễn Xuân L và chồng là Huỳnh Hữu T4 đăng ký kê khai trên cơ sở là Hợp đồng mua bán nhà cửa giữa bà Nguyễn Xuân L với bà Nguyễn Thị X ngày 28/10/1991 (bút lục 50). Căn nhà trên thửa đất 221 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 30/CN.UB ngày 22/11/1991 cho bà Nguyễn Xuân L, tổng diện tích xây dựng căn nhà là 24m^2, địa chỉ: tổ A, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/10/2023 (bút lục 102), thửa đất 221 có diện tích 72,7m^2 đất (có diện tích lộ giới 18,8m^2), trên đất có căn nhà xây dựng hết diện tích đất có kết cấu 1 trệt + 1 hầm, tổng diện tích sàn 137,40m^2 (bút lục 108).

Bị đơn Huỳnh Ngọc Cẩm T trình bày: vào năm 2004 bà và bà L có cùng nhân khẩu tại số E ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 56), nên phần đất có địa chỉ tổ A, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Nguyễn Xuân L; theo Biên bản hòa giải ngày 07/9/2023 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày bà T không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, quản lý, gìn giữ tài sản tranh chấp từ khi bà L nhận chuyển nhượng nhà, đất và bà T cũng không sinh sống trên nhà, đất tranh chấp (bút lục 145 – 146).

Các thành viên khác trong hộ tại thời điểm năm 2004 gồm Huỳnh Hữu T4 là chồng bà L, Huỳnh Trung N là con bà L (bút lục 05) cùng trình bày là không liên quan gì đến nhà đất tranh chấp vì đây là tài sản bà L đứng tên thay cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2 nên ông T4, anh N thống nhất với yêu cầu của bà L (bút lục 72, 73).

Như vậy, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ nhưng tài sản này không do các thành viên trong hộ cùng đóng góp tạo lập nên và bà T không trực tiếp sử dụng đất, cũng không có chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ về việc thống nhất thửa đất 221 là tài sản chung của hộ. Mặt khác, theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà L (bút lục 77) thể hiện căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221 trên cơ sở cá nhân bà L nhận chuyển nhượng căn nhà trên đất vào năm 1991. Do đó, việc ghi quyền sử dụng đất cấp cho hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày ngày 13/4/2004 là trái với quy định tại tiểu mục III.1 mục III Phần 1 và mục I Phần 3 Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998; tại mục 3 Phần III Thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 nên xác định quyền sử dụng đất thửa 221 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L.

Tại phiên tòa, người đại diện bà T xác định căn nhà trên thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của cá nhân bà Nguyễn Xuân L, điều này là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 30/CN.UB ngày 22/11/1991 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà L nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Đối với việc bà L, ông T4 cho rằng tiền mua nhà và đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H ở nước ngoài, tại phiên tòa người đại diện của bà H, ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì đến tài sản tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này; nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3] Về chi phí tố tụng: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là 13.300.000 đồng, gồm chi phí Chứng thư thẩm định giá là 12.000.000 đồng, chi phí đo vẽ thửa đất tranh chấp là 1.300.000 đồng, bà L đã thanh toán xong và tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án xử lý trong vụ án này nên được Tòa án ghi nhận và không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: do yêu cầu của bà Nguyễn Xuân L được chấp nhận nên bà Huỳnh Ngọc Cẩm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà L.

[5] Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 205, Điều 208, Điều 212, Điều 223 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Xuân L.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Huỳnh Ngọc Cẩm T về việc thừa nhận căn nhà xây dựng trên thửa đất số 221, tờ bản đồ số 16, diện tích 72,7m^2 tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 30/CN.UB ngày 22/11/1991 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Xuân L là tài sản riêng của bà Nguyễn Xuân L.

2. Công nhận quyền sử dụng đất thửa số 221, tờ bản đồ số 16, loại đất ở, diện tích 72,7m^2, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00614 QSDĐ/449/QĐ.UB (13/4/2004) ngày 13/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Nguyễn Xuân L là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân bà Nguyễn Xuân L.

Bà Nguyễn Xuân L được quyền đăng ký kê khai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự:

Bà Huỳnh Ngọc Cẩm T chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000315 ngày 05/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Nguyễn Minh Đ vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- CTHADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt