

Bản án số: 133/2023/DS-PT

Ngày: 15/9/2023

V/v “*Tranh chấp tài sản, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2023/TLPT-DS ngày 03/8/2023, về việc “*Tranh chấp tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”.

Do Bản án dân sự số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2023/QĐPT-DS ngày 24/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 215/2023/QĐ-TA ngày 07/9/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Minh H, sinh năm: 1971. HKTT trú: Số 57 đường H, tổ 53 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tạm trú: Số 43 đường N, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị P, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ 17, phường K, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, (theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2022). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Trần Văn H
- Luật sư của Công ty luật TNHH A; Địa chỉ: Số 206 đường H, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Bá Thị M, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số 29 đường P, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân (UBND) quận N, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 486 đường L, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn. Vắng mặt lần 02.

3.2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S - Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, (theo giấy ủy quyền số 1843/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 21/8/2023). Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Phòng công chứng số 1 thành phố Đ; Địa chỉ: Số 18B đường P, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Huỳnh Bá H - Phòng công chứng số 1 thành phố Đ; Địa chỉ: Số 18B đường P, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt lần 02.

4. *Người giám định:* Công ty Cổ phần thẩm định giá S; Địa chỉ: Số 79 đường H, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt lần 02.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hoàng Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị P trình bày:*

Bà và ông Hoàng Minh H là 02 chị em ruột. Nguyên trước đây cha mẹ bà là ông Hoàng Thương và bà Trần Thị Đá có nhà, đất tại số 57 H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 ngày 19/12/2000. Vì ông H là con trai duy nhất trong gia đình sẽ thực hiện việc chăm sóc cha mẹ già yếu và thờ cúng sau này nên cha mẹ ông H đã thống nhất tặng cho toàn bộ khối tài sản trên cho ông H thông qua Hợp đồng chuyển dịch nhà ở ngày 13/8/2003 được Phòng công chứng số 1 thành phố Đ chứng nhận. Sau đó, ông H đã tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi thông tin chủ sở hữu nhà đất trên từ tên cha mẹ sang tên ông H. Khoảng tháng 5/2005, ông H bị bệnh tai biến phải sống như người thực vật trong một thời gian dài (khoảng 5 năm) và vẫn bị di chứng nặng nề về thể

chất và tinh thần cũng như khả năng nhận thức cho đến nay. Mọi hoạt động, sinh hoạt của ông H phải phụ thuộc vào người khác, trong thời gian ông H mang trọng bệnh bà M đã tự ý sang tên tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng ông H đối với nhà, đất trên. Cụ thể ngày 14/12/2005, bà M đã làm đơn xin cấp lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với lý do là xây dựng lại mới nhưng thực chất là nhằm mục đích xác lập ngôi nhà và đất, vốn là tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng mà không hề có sự đồng ý của ông H. Tại đơn xin cấp đổi này không có chữ ký của ông H, mọi việc hoàn toàn do bà M tự ý thực hiện, hơn nữa trong thời gian này ông H đang bị hôn mê phải sống thực vật, lợi dụng hoàn cảnh đó bà M đã có những hành vi gian dối trong việc xác lập tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng. Ngày 27/02/2006, UBND quận Ngũ Hành Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 251784 cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M trên cơ sở đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M.

Đến cuối năm 2010, bệnh của ông H bắt đầu có tiến triển tốt nhưng tinh thần không còn minh mẫn, lúc nhớ, lúc quên, lợi dụng tình trạng bệnh tật của ông Hiệp, bà M đã yêu cầu ông H ký vào các giấy tờ, hợp đồng trong tình trạng sức khỏe không làm chủ được bản thân, cụ thể ngày 03/3/2017 bà M đã yêu cầu ông H ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tặng cho một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho mẹ ruột của bà M là bà Huỳnh Thị N với diện tích 63.70m², hợp đồng này được ký kết và chứng nhận tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng. Sau đó bà N đã tiến hành các thủ tục hành chính để tách thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 635900 ngày 29/3/2017. Ngày 26/6/2017, bà N đã chuyển nhượng thửa đất được tặng cho bà Lê Thị M.

Ngoài ra với lý do cần vay tiền cho con ăn học nên ngày 14/7/2016 bà Mai còn yêu cầu ông H ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Bản Việt để vay số tiền 500.000.000 đồng và ngày 01/8/2018 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, tất cả khoản tiền vay đều được giải ngân vào số tài khoản của ông Huỳnh Vương Chính là em ruột bà M. Tháng 01/2018, bà Mai cho Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp Vincommerce - Chi nhánh Đà Nẵng thuê phần diện tích còn lại với số tiền thuê 22.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 5 năm, toàn bộ số tiền thuê bà M quản lý và sử dụng. Sau khi bà M cho thuê ngôi nhà trên ông H và mẹ bà không còn nơi sinh sống phải đi thuê nhà ở nhiều nơi. Năm 2019, nhờ các anh chị em ông H tìm hiểu, ông H mới biết được tất cả hành vi của bà M tự ý sang tên từ tài sản riêng của ông H sang tài sản chung vợ chồng, ký kết hợp đồng tín dụng để vay tiền cho em trai chứ không phải phục vụ cho mục đích nuôi dạy con cái, chăm sóc gia đình, bà Mai đã chiếm đoạt toàn bộ số tiền cho thuê nhà khiến mẹ con ông H không còn tiền để sinh sống, khiến mâu thuẫn gia đình ngày càng chồng chất nên vào năm 2020 ông H và bà M đã ly hôn. Nhận thấy ngôi nhà cha mẹ cho riêng cá nhân ông H không phải là tài sản chung vợ chồng nhưng bà M đã lợi dụng tình cảnh bệnh tật của ông H để thực hiện

muu đồ chiếm đoạt, tẩu tán tài sản. Việc UBND quận N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 cho ông H và bà M trên cơ sở đơn xin cấp đổi của bà Mai xác lập tài sản riêng của ông H vào tài sản chung vợ chồng mà không có sự chấp nhận của ông H là trái quy định pháp luật.

Vì vậy, ông H làm đơn yêu cầu Tòa giải quyết:

1. Công nhận nhà, đất tại số 57 đường H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của ông Hoàng Minh H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2000 và Hợp đồng chuyển dịch nhà ở đã được Phòng công chứng số 1 thành phố Đ chứng nhận vào sổ công chứng số 9404 ngày 13/8/2003;

2. Hủy quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AĐ 251784 do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/02/2006 cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 635900 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/3/2017 cho bà Huỳnh Thị N; phần chỉnh lý biến động vào ngày 07/7/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ hành Sơn của bà Huỳnh Thị N chuyển nhượng cho bà Lê Thị M theo hồ sơ số 002334;

3. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Phòng công chứng số 3 thành phố Đg xác lập ngày 03/3/2017;

- Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/01/2018 với Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp VINCOMERCE (nay là chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp WINCOMMERCE);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số 0167/00517/01A.HĐTCQSDĐ ngày 04/4/2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/0167/00518/TTSDBS ngày 05/01/2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/0167/00518/TTSDBS ngày 01/8/2018 với Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng.

- Về chi phí đo đạc và định giá tài sản đề nghị giải quyết theo pháp luật;

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đề nghị giải quyết theo pháp luật.

+ Ngày 17/01/2023, ông Hoàng Minh Hiệp có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 635900 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/3/2017 cho bà Huỳnh Thị N; phần chỉnh lý biến động vào ngày 07/7/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ hành Sơn của bà Huỳnh Thị Ngọc chuyển nhượng cho bà Lê Thị M theo hồ sơ số 002334.CN.001.

2. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Phòng công chứng số 3 thành phố Đ xác lập ngày 03/3/2017;

- Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/01/2018 với Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VINCOMERCE (nay là Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp WINCOMMERCE);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số 0167/00517/01A.HĐTCQSDĐ ngày 04/4/2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/0167/00518/TTSDDBS ngày 05/01/2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/0167/00518/TTSDDBS ngày 01/8/2018 với Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng.

** Bị đơn bà Huỳnh Bá Thị Mai trình bày:*

Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh H. Vì những lý do được nêu trong đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng sự thật khách quan. Trong quá trình bà đăng ký đứng tên chung với ông Hoàng Minh H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đều thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, có sự hiểu biết, chứng kiến ký kết các giấy tờ của cha mẹ ông H và ông H.

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

+ Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đ trình bày:

1. Việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 93, tờ bản đồ 40B thuộc phường Bắc Mỹ An (cũ), quận N, thành phố Đà Nẵng cho ông Hoàng Minh H là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2020, trong đó có ngôi nhà cấp 4 với diện tích 101.60m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho phép sang tên cải nghiệp ngày 02/10/2003.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 được UBND quận N cấp ngày 27/02/2006 tại thửa đất số 93, tờ bản đồ 40B thuộc phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M do tiến hành việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2020 để bổ sung tài sản là ngôi nhà 2 tầng với diện tích xây dựng 143.5m², diện tích sử dụng 216.3m². Khối tài sản với diện tích 143.5m², diện tích sử dụng 216.3m² là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M.

3. Việc đồng sở hữu tài sản nhà đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 được khẳng định khi ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M cùng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh

Thị N tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đ trước mặt Công chứng viên Phan Văn Chương.

+ *Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận nhà đất tại số 57 đường H, quận Ngũ Hành Sơn cho ông Hoàng Minh H. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển dịch nhà ở do Phòng công chứng số 1 thành phố Đ chứng nhận ngày 13/8/2003. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục tặng cho và điều chỉnh sang tên cho ông Hoàng Minh H trên bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3405013076. Nội dung điều chỉnh biến động đã thể hiện Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Hoàng Minh H. Việc hai vợ chồng là ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M đứng tên giấy chứng nhận sau khi cấp đổi là do người sử dụng đất kê khai và đề nghị.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận số AĐ 251784: Tại điểm 4 khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có quy định “Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

+ *Phòng công chứng số 1 thành phố Đ trình bày:*

Phòng công chứng số 1 thành phố Đ nhận thấy Công chứng viên của Phòng đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng, giao dịch đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, theo yêu cầu và theo các giấy tờ xuất trình của các bên tham gia giao dịch. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá H đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng tất cả đều vắng mặt nên Tòa án không có lời khai.*

* *Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 95, 105 Luật đất đai; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 221 Bộ luật dân sự; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp tài sản, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của ông Hoàng Minh H đối với bà Huỳnh Bá Thị M.

Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 635900 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/3/2017 cho bà Huỳnh Thị Ngọc; phân chỉnh lý biên động vào ngày 07/7/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ hành Sơn của bà Huỳnh Thị N chuyển nhượng cho bà Lê Thị M theo hồ sơ số 002334.CN.001;

+ Tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Phòng công chứng số 3 thành phố Đ xác lập ngày 03/3/2017; Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/01/2018 với Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp VINCOMERCE (nay là Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp WINCOMMERCE); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số 0167/00517/01A.HĐTCQSDĐ ngày 04/4/2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/0167/00518/TTSDBS ngày 05/01/2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/0167/00518/TTSDBS ngày 01/8/2018 với Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Minh H được miễn không phải chịu.

Chi phí thẩm định giá: 25.000.000 đồng, ông Hoàng Minh H phải chịu, đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, ông H phải chịu, đã chi xong.

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 10/7/2023 ông Hoàng Minh H kháng cáo một phần Bản án dân sự số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Minh H, đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị P và ông Trần Văn H là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nhà, đất tại số 57 đường H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của ông H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2000 và Hợp đồng chuyển dịch nhà ở được Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 9404 ngày 13/8/2003; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AĐ 251784 do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/02/2006 cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh H; Giữ nguyên Bản án dân sự số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và Phòng công chứng số 1 thành phố Đ có Văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, UBND quận Ngũ Hành Sơn, ông Huỳnh Bá H và người giám định Công ty Cổ phần thẩm định giá S vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ các Điều 230, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người giám định trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của ông Hoàng Minh H thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận nhà, đất tại số 57 đường H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của ông Hoàng Minh H thì thấy:

Ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M trước đây là vợ chồng và sinh sống tại số 57 đường H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 02/12/2020, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn giải quyết ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 96/2020/QĐST-HNGĐ.

Trong thời gian đang còn quan hệ hôn nhân thì vào ngày 13/8/2003 ông Hoàng Thương và bà Trần Thị Đá (là cha mẹ của ông H) lập Hợp đồng chuyển dịch nhà ở tặng cho ông H toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B, diện tích 366.90m² tại số 57 đường H, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 được UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2000 đứng tên ông Hoàng Thương, bà Trần Thị Đá tại Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng. Ngày 17/9/2003, ông Hiệp được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý, biến động đứng tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 14/12/2005 bà M có đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND quận Ngũ Hành Sơn. Ngày 09/01/2006, ông Hoàng Thương làm đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường

quận Ngũ Hành Sơn. Ngày 27/02/2006, ông H và bà Mai được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 có thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B, diện tích đất 202.8m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng, tường xây, mái đúc, sàn đúc, nền gạch men có diện tích xây dựng 143.5m² và diện tích sử dụng 216.3m² đứng tên ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M.

Ngày 23/02/2017, bà M làm đơn đề nghị tách thửa gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn để tách thửa cho mẹ ruột là bà Huỳnh Thị N. Ngày 03/3/2017, ông H và bà M lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị N một phần nhà, đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B với diện tích đất 63.70m² và nhà có diện tích xây dựng 50.3m² được Phòng công chứng số 3 thành phố Đ chứng nhận. Ngày 29/3/2017, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 6359000 có thửa đất số 137, tờ bản đồ 62. Ngày 26/6/2017, bà N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị M.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng như người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H trình bày là do bị bệnh tai biến nên trong thời gian ông H mang trọng bệnh, bà M đã tự ý sang tên tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng đối với nhà và đất nêu trên mà không có sự đồng ý của ông H, không có chữ ký của ông H, mọi việc hoàn toàn do bà M tự ý thực hiện, ông H bị hôn mê phải sống thực vật, lợi dụng hoàn cảnh đó bà M đã có những hành vi gian dối trong việc xác lập tài sản riêng của ông H thành tài sản chung của vợ chồng. Đến năm 2010 bệnh của ông bắt đầu có tiến triển tốt nhưng tinh thần không còn minh mẫn, lúc nhớ, lúc quên, lợi dụng tình trạng bệnh tật của ông H, bà M đã yêu cầu ông H ký vào các giấy tờ, hợp đồng trong tình trạng sức khỏe không làm chủ được bản thân để ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho mẹ ruột của bà M.

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 ngày 27/02/2006 đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B đứng tên ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2000 đã được chỉnh lý, biến động đứng ông Hoàng Minh H thì vào ngày 03/3/2017 ông H cùng với bà M lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị N một phần nhà, đất của thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng thì ông H cùng ký mà có ý kiến và không có phản đối. Ngoài ra, ông H còn cùng với bà Mai thực hiện một số giao dịch dân sự khác để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng, như: Cùng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã dùng tài sản nhà, đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B, số 57 đường H thế chấp cho Ngân hàng với mục đích vay vốn và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Ngũ Hành Sơn chứng nhận vào các ngày 20/5/2010, ngày 14/7/2016, ngày 04/7/2017, ngày 08/01/2018, ngày 02/8/2018. Ngoài ra, còn

cùng ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 011823 ngày 23/01/2018 cho Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp WINCOMMERCE thuê mặt bằng cho nhà, đất trên.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông H biết được thửa đất số 93, tờ bản đồ số 40B, số 57 đường H do UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 ngày 27/02/2006 đứng tên ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M là tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên ông H không có ý kiến, không có tranh chấp gì về tài sản nhà đất trên. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 96/2020/QĐST-HNGĐ ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn giữa ông Hiệp và bà Mai về phần tài sản chung đã thỏa thuận: *“Ông H và bà M không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Sau này nếu không tự thỏa thuận được để xảy ra tranh chấp thì chị M, anh H sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác”*. Điều đó thể hiện ông H hoàn toàn minh mẫn và ý chí tự nguyện của ông H khi xác lập các giao dịch.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nhà đất trên là tài sản chung giữa ông H và bà M là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông H cũng như người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị công nhận tài sản nhà, đất trên là tài sản riêng của ông H là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 ngày 27/02/2006 do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M, thì thấy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp lại do người sử dụng kê khai và đề nghị. Mặc dù đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Minh H sang tên ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Thị Bá M không có sự đồng ý của ông H. Nhưng như đã phân tích tại mục [2.1] ông H biết được tài sản đã được bà M cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không có ý kiến gì. Đồng thời, Hội đồng xét xử xác định tài sản nhà đất trên là tài sản chung giữa ông H và bà M nên yêu cầu của ông H cũng như người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H tại phiên tòa đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 ngày 27/02/2006 không được chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh H. Giữ nguyên Bản án dân sự số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng ông Hoàng Minh H phải chịu (đã nộp và chi phí xong).

[4.2] Chi phí thẩm định giá 25.000.000 đồng, ông Hoàng Minh H đã nộp cho Công ty Cổ phần thẩm định giá Sông Hàn ngày 15/6/2022, để tiến hành định giá tài sản. Do không chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Hiệp phải chịu.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh H được miễn nộp án phí, do có đơn xin miễn, giảm án phí ngày 20/11/2021 là người khuyết tật, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 95, 105 Luật đất đai; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 221 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh H đối với yêu cầu: Công nhận nhà, đất tại địa chỉ số 57 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của ông Hoàng Minh H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405013076 được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2000 và Hợp đồng chuyển dịch nhà ở được Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 9404 ngày 13/8/2003; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 251784 ngày 27/02/2006 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hoàng Minh H và bà Huỳnh Bá Thị M.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh H được miễn án phí.

- Hoàn trả lại cho ông Hoàng Minh H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí số 0009730 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định giá: 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), ông Hoàng Minh H phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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;
- TAND q. Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS q. Ngũ Hành Sơn;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Hiệp đối với các yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 635900 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/3/2017 cho bà Huỳnh Thị Ngọc; phân chính lý biến động vào ngày 07/7/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ hành Sơn của bà Huỳnh Thị Ngọc chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mai theo hồ sơ số 002334.CN.001;

- Tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng xác lập ngày 03/3/2017; Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/01/2018 với Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp VINCOMERCE (nay là chi nhánh Đà Nẵng - Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp WINCOMMERCE); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số 0167/00517/01A.HĐTCQSDĐ ngày 04/4/2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/0167/00518/TTSDBS ngày 05/01/2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/0167/00518/TTSDBS ngày 01/8/2018 với Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng.

