

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 11/01/2024

V/v “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất và tài sản gắn liền với 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hưng

Ông Đặng Công Thắng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bình, 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

- Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 về việc “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 99/2023/QĐST-DS ngày 19/12/2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 378/TB-TA ngày 28/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đức Minh Q, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, TP. Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

Ông Nguyễn Đình Thái K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số Y đường N, Quận B, TP. Đà Nẵng, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Đức Minh T, sinh năm 1976 (vắng mặt) và bà Huỳnh Thị Lệ D (có mặt), sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị Lệ D:

Ông Phạm Công A, sinh năm 1989; Địa chỉ: Xã T, huyện L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số Y đường N, quận B, TP Đà Nẵng, có mặt.

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

1/ Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1950, có mặt.

2/ Bà Trần Thị H – sinh năm 1983, có mặt.

3/ Ông Lê Đức Hoàng L – sinh năm 2003, có mặt.

4/ Lê Trần Bảo N, sinh năm 2007 và Lê Trần Bảo C, sinh năm 2014 – Người giám hộ có ông Lê Đức Minh Q và bà Trần Thị H (là cha mẹ ruột của cháu C và cháu N) Cùng địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, TP. Đà Nẵng.

4/Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng, số C đường K, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Kim H– chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại quận B, TP Đà Nẵng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện vào ngày 02 tháng 6 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Đức Minh Q và người đại diện theo uỷ quyền cùng thống nhất trình bày:

Ông Lê Đức Minh Q và ông Lê Đức Minh T là hai anh em ruột. Hai anh em được ông bà cho một thửa đất từ trước năm 1996, đến năm 1996 thửa đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ Lê Đức Minh T, sau đó hai anh em có gia đình và tự làm nhà ở trên phần đất này.

Quá trình sử dụng thửa đất, ông Lê Đức Minh T đã bán một phần đất có diện tích 90 m² cho bà Phạm Thị M vào năm 2001.

Hiện tại gia đình ông Lê Đức Minh T sống trong căn nhà tại thửa đất số 173 tờ bản đồ 65. Ông Q cùng vợ con và mẹ ruột Nguyễn Thị T sống trong căn nhà tại thửa đất số 219 tờ bản đồ 65 thuộc tổ X, phường H, quận B, TP Đà Nẵng, đều từ thửa đất được ông bà cho hai anh em từ trước năm 1996.

Ông T xây nhà vào năm 1998 còn ông Q xây nhà vào năm 2000, hai anh em ở tại thửa đất ổn định từ lâu không ai tranh chấp.

Đến năm 2018 ông T đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2 căn nhà và đất nói trên (bao gồm nhà đất vợ chồng ông Q đang ở và nhà đất vợ chồng ông T đang ở).

Tuy nhiên do không hiểu quy định của pháp luật nên khi kê khai hồ sơ cấp sổ thì ông T đã ghi tên cả hai vợ chồng ông T bà D vào 02 thửa đất, nên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên vợ chồng ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D.

Cụ thể:

Thửa đất 173 tờ bản đồ số 65 có diện tích 111,2 m² hiện do ông T quản lý sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO150591 vào sổ số GCN CTs 169054 cấp ngày 06/09/2018.

Thửa đất 219 tờ bản đồ số 65 có diện tích 179,2m² (136m² đất ở và 42,4m² đất trồng cây lâu năm,) diện tích xây dựng 87m² hiện do ông Q quản lý sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO1 50099 vào sổ số GCN CTS 169053 được ngày 06/09/2018 mang tên vợ chồng ông T, bà D.

Do cả 2 thửa đất đều mang tên của vợ chồng ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D, nên ông Q có thỏa thuận với vợ chồng ông T là ông Q sẽ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất vợ chồng ông Q đang ở, lúc nào ông cần thì vợ chồng ông Lê Đức Minh T bà Huỳnh Thị Lệ D sẽ ra Công chứng sang tên lại cho ông Q.

Tuy nhiên, khi ông Q yêu cầu vợ chồng ông T, bà D sang tên thửa đất cho ông Q thì vợ ông T là bà D không đồng ý mà đòi ông Q phải đưa thêm tiền mới thực hiện việc sang tên như đã hứa.

Qua nhiều lần hoà giải tại Ủy ban nhân dân và giải quyết nội bộ gia đình nhưng bà D không chịu thực hiện với những lý do rất vô lý.

Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 219 tờ bản đồ 65 thuộc tổ X, phường H, quận B, TP Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận số CO150699 vào sổ số GCN CTs 169055 cấp ngày 06/09/2018) .

Công nhận nhà đất thửa đất số 219 tờ bản đồ 65 thuộc tổ X, phường H, quận B, TP Đà Nẵng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO150699 vào sổ số GCN CTS 169055 được cấp ngày 06/09/2018) thuộc quyền sở hữu của Lê Đức Minh Q.

Theo chứng thư thẩm định giá số 231406765/ĐNG ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Công ty cổ phần giám định thẩm định S tại Đà Nẵng thể hiện: Quyền sử

dụng đất và công trình trên đất đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65, diện tích 179, 2 m² tại tổ X phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng có giá cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất:

Đất ở: 136, 80 m² x 14.414.000 đ = 1.971,835,200 đ

Đất trồng cây lâu năm 42.40 m² x 9.093.000đ = 385,543,200 đ

Công trình xây dựng: 237,058, 200đ

Tổng giá trị nhà và đất: 2.594.437.000 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá và không có ý kiến gì thêm.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Phạm Công A và bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ D cùng thống nhất trình bày:***

Vợ chồng ông T, bà D là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất tranh chấp (thửa đất số 173, tờ bản đồ số 65 và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật.

Cụ thể, ông T và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 65, có diện tích 111,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150591 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 và thửa đất số 219, tờ bản đồ 65, có diện tích 179,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018.

Ông Lê Đức Minh T (chồng bà Huỳnh Thị Lệ D) là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 7, có diện tích 338m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 928161 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/12/1996. Nguồn gốc thửa đất trên do ông bà của ông T để lại. Vợ chồng bà D là người quản lý, sử dụng đất liên tục và đóng thuế từ năm 1996 cho đến nay.

Năm 2018, vợ chồng bà D thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và tách thửa đối với thửa đất trên, cụ thể thửa đất số 435, tờ bản đồ số 7 được tách thành 2 thửa là: thửa đất số 173, tờ bản đồ 65 có diện tích 111,2m² theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150591 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 và thửa đất số 219, tờ bản đồ 65 có diện tích 179,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018.

Đồng thời, căn cứ theo Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình, điểm h khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì vợ chồng ông T và bà D có quyền thỏa thuận nhập tài sản riêng thành tài sản chung. Do đó, tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng ông T và bà D có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật, cụ thể trong các tờ khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều thể hiện hai vợ chồng bà D ông T đứng tên trên hồ sơ kê khai cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cả 2 thửa đất trên là thửa đất số 173, tờ bản đồ số 65 và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65.

Như vậy các quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 65 và thửa đất số 219, tờ bản đồ 65 là tài sản chung của vợ chồng bà D và ông T.

Việc ông T đã tự ý tặng cho em ruột là ông Lê Đức Minh Q thửa đất 219, tờ bản đồ số 65 nhưng không có sự đồng ý của bà D. Cả hai thửa đất số 173, tờ bản đồ số 65 và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 đều đứng tên vợ chồng bà D, ông T. Do đó, đây là tài sản chung của vợ chồng. Việc thực hiện các giao dịch, đặc biệt là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thì cần phải có sự đồng ý của cả vợ chồng bà D (là chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản nêu trên, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150699 do Sở Tài nguyên và Môi Trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018). Tuy nhiên, việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 219, tờ bản đồ số 65 cho ông Q chưa có sự đồng ý của bà D.

Như vậy, việc tặng cho của ông T với ông Q, dù được thể hiện dưới hình thức văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Do đó vẫn chưa phát sinh hiệu lực pháp lý.

- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CO 150591 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 là của vợ chồng bà D, đứng tên vợ chồng bà D. Do đó phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà D.

Tuy nhiên, hiện nay ông Q đang chiếm giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 của vợ chồng bà D. Do đó, đây là việc chiếm giữ bất hợp pháp tài sản của người khác.

Chính vì vậy, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông Lê Đức Minh Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO150699 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 cho vợ chồng bà D; Yêu cầu ông Lê Đức Minh Q bàn giao lại toàn quyền sử đất đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số CO 150699 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018.

Theo chứng thư thẩm định giá số 231406765/ĐNG ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Công ty cổ phần giám định thẩm định S tại Đà Nẵng thể hiện: quyền sử dụng đất và công trình trên đất đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65, diện tích 179, 2 m² tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng có giá cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất:

Đất ở: 136, 80 m² x 14.414.000 đ = 1.971,835,200 đ

Đất trồng cây lâu năm 42.40 m² x 9.093.000đ = 385,543,200 đ

Công trình xây dựng: 237,058, 200đ

Tổng giá trị nhà và đất: 2.594.437.000 đồng

Bị đơn đồng ý với kết quả định giá này và không có ý kiến gì thêm.

*** Bị đơn ông Lê Đức Minh T có lời khai trình bày:** Ông T xác nhận nguồn gốc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng hiện nay ông Q đang quản lý sử dụng là của ông bà nội để lại, sau đó hai anh em tự chia ra hai thửa và làm nhà ở riêng biệt, ổn định không ai tranh chấp.

Sau đó phần đất hai anh em sử dụng được nhà nước cấp giấy chứng nhận lần lượt là các thửa 173 tờ bản đồ số 65 do tôi đang quản lý sử dụng và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 do em trai Lê Đức Minh Q quản lý sử dụng.

Vì không hiểu biết pháp luật nên khi đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì cả hai thửa đất đều đứng tên vợ chồng Lê Đức Minh T và vợ Trần Thị Lệ D. Nhưng vì là anh em trai với nhau nên cả hai ngầm thoả thuận sau này nếu em trai là Lê Đức Minh Q có nhu cầu sang lại tên thì vợ chồng ông T thống nhất ra phòng công chứng sang tên thửa đất em Q đang sử dụng đứng tên em Q. Nhưng do bà D vì các lý do cá nhân nên không đồng ý sang tên cho em Q.

Nay ông Q khởi kiện, ông T đồng ý và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của em trai Lê Đức Minh Q, không có ý kiến gì khác.

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

- Bà Trần Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Lê Đức Minh Q, bà thống nhất với trình bày của ông Q và đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Minh Q.

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là mẹ của Lê Đức Minh T và Lê Đức Minh Q. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà trong gia tộc để lại cho các con, các con của bà đã sử dụng từ trước năm 1996 và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất các con đã sử dụng. Đến năm 2018 thì phần đất của Lê Đức Minh T và Lê Đức Minh Q sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng biệt cho từng thửa nhưng đều đứng tên vợ chồng Lê Đức Minh T và Huỳnh Thị Lệ D. Bà T cùng sinh sống với vợ chồng ông Q, cùng thờ cúng ông bà tổ tiên trong căn nhà đang tranh chấp.

Hiện nay, Lê Đức Minh T đồng ý sang tên cho Lê Đức Minh Q nhưng vợ ông T là bà Trần Thị Lệ D không đồng ý nên đề nghị HĐXX xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Đức Minh Q.

- Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày ý kiến như sau:

Ngày 05/04/2018, ông Lê Đức Minh T liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ quận B để lập thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà đất, đối với thửa đất tại địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 928161 ngày 16/12/1996 đối với thửa đất 453, tờ bản đồ số 7, diện tích 338m², loại đất: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ: Xã H, huyện L, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng (nay là phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng).

Trong quá trình sử dụng đất, ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D có chuyển nhượng một phần diện tích đất là 90m² cho bà Phạm Thị M vào năm 2001.

Qua kiểm tra, đo đạc thực địa, diện tích ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D đang sử dụng là 290,4m² tăng 42,4m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; đồng thời, do việc chuyển nhượng đất đã tách thửa đất thành 02 thửa: Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65, diện tích 179,2m², diện tích xây dựng 135,4m², diện tích sàn 207,4m²; thửa đất số 173, tờ bản đồ số 65, diện tích 111,2m², diện tích xây dựng 87m², diện tích sàn 118m².

Căn cứ theo Quyết định số 9375/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND thành phố về ban hành quy chế phối hợp giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố, hồ sơ được chuyển đến UBND phường H để kiểm tra, xác minh đối với phần diện tích tăng theo thẩm quyền; theo đó, UBND phường H xác nhận tại mẫu đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu 04a/ĐK): Phần diện tích tăng 42,4m² do biến động ranh giới và một phần diện tích do chặt bỏ cây cối và sử dụng từ năm 2000, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch.

Theo đó, hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận B xác lập với diện tích thực tế sử dụng là 290,4m²; đồng thời, lập phiếu chuyển thông tin địa chính gửi cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính. Căn cứ theo nội dung phiếu chuyển thông tin địa chính, Chi cục Thuế quận B đã có Thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính số 698/TB-CCT ngày 25/7/2018 và ông Lê Đức Minh T đã hoàn thành việc nộp tiền theo quy định.

Ngày 06/9/2018, ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 150699 cho thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65, diện tích 179,2m², diện tích xây dựng 135,4m², diện tích sàn 207,4m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 150591 cho thửa đất số 173, tờ bản đồ số 65, diện tích 111,2m², diện

tích xây dựng 87m², diện tích sàn 118m² cùng địa chỉ: Tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng.

Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Khoản 20 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Việc tiếp nhận, giải quyết trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 150699 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 150591 là đúng theo trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Do đó, đối với nội dung yêu cầu của ông Lê Đức Minh Q đề nghị Tòa án nhân dân thành phố xét xử theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: 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 trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Minh Q. Công nhận diện tích đất thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng là của ông Lê Đức Minh Q. Đồng thời, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ D đối với nguyên đơn.

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 phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai bị đơn ông Lê Đức Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 đứng tên ông Lê Đức Minh T, bà Huỳnh Thị Lệ

D, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Q.

[3] Đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ D yêu cầu nguyên đơn trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại diện tích đất đang tranh chấp. Mặc dù, yêu cầu này của bà D thể hiện sau khi Toà án đã công khai tiếp cận chứng cứ nhưng nhằm giải quyết triệt để vụ án cũng như giải quyết sự mâu thuẫn của anh em ruột trong một gia đình, tránh kéo dài sự tranh chấp nên HĐXX đã hướng dẫn bà D thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định tại Điều 200 BLTTDS để thụ lý và xem xét giải quyết yêu cầu phản tố này trong cùng vụ án vào ngày 26/12/2023.

[4] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn – bà D: Tại phiên toà, bà D yêu cầu HĐXX áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết tranh chấp trong vụ án. HĐXX áp dụng Điều 184 BLTTDS để xem xét thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, HĐXX nhận thấy rằng, căn cứ vào thực tế sử dụng đất của vợ chồng ông T, ông Q tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, đến thời điểm hiện nay ông Q vẫn đang sử dụng, quản lý, sinh sống trên diện tích đất tranh chấp, ông Q cho rằng quyền lợi của ông đến nay vẫn còn đang bị xâm phạm và theo quy định tại khoản 3 Điều 155 BLDS, tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, HĐXX bác yêu cầu về áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn – bà Huỳnh Thị Lệ D.

*** Về nội dung:**

Nguyên đơn đề nghị HĐXX công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D là của ông Lê Đức Minh Q. Bị đơn ông Lê Đức Minh T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố buộc ông Q trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như buộc ông Q tháo dỡ vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất ông Q đang sử dụng cho bà D.

[1] Xét về nguồn gốc đất: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bà D, ông T, ông Q, bà T, ông M đều thừa nhận như sau: Nguồn gốc diện tích 179,2 m² tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ tổ X phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng là của ông bà nội của ông T ông Q nhưng ông Lê Đức M (là bác ruột của ông Lê Đức Minh Q và Lê Đức Minh T) kê khai theo Chi thị 299. Sau đó, đã để lại cho hai ông Q và ông T. Năm 1996, khi đó ông T đủ 18 tuổi (lúc này ông Q còn nhỏ) nên ông Y dẫn ông T đi xin cấp giấy chứng nhận và Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Lê Đức Minh T có số thửa 435 tờ bản đồ số

7, diện tích 338 m² tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Quang Nam – Đà Nẵng cũ nay là tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng.

[2] Quá trình quản lý và sử dụng đất:

Thửa đất số thửa 435 tờ bản đồ số 7, diện tích 338 m² tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng. Năm 1998, ông Lê Đức Minh T và ông Lê Đức Minh Q tự phân chia thành 2 thửa và tự làm nhà ở trên thửa đất theo Giấy phân chia đất lập ngày 27/4/1998 có sự chứng kiến của Gia tộc họ Lê Đức và khối trưởng khối P xác nhận.

Vào năm 2001 vợ chồng ông T có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M diện tích 90 m² thuộc thửa đất số thửa 435 tờ bản đồ số 7.

Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số thửa 435 tờ bản đồ số 7 thì do quá trình sử dụng diện tích đất của hộ ông T tăng thêm 42, 4 m², phần tăng thêm này là do biến động về ranh giới và một phần do chặt bỏ cây cối và sử dụng từ năm 2000 và chủ hộ có đơn xin xác nhận diện tích đất thực tế theo hiện trạng và được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận nên đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận theo quy định thành 2 thửa là thửa 219 và thửa 173 tờ bản đồ số 65 cùng tại tổ X, phường H, quận B.

Ông T, bà D quản lý và sử dụng thửa 173, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng.

Ông Q quản lý, sử dụng thửa đất số 219, tờ bản đồ số 25 tại tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng từ trước năm 1996 và đến năm 2001 làm nhà ở trên đất và sinh sống ổn định đến nay.

Các đương sự đều thừa nhận người trực tiếp quản lý sử dụng thửa 219 là ông Q, lời khai của các đương sự cùng phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án tại Ủy ban nhân dân phường H, cũng như tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là đơn xác nhận nhà ở do UBND phường H xác nhận vào ngày 26/12/2003 xác nhận ông Q đã làm nhà ở tại phần đất thuộc thửa 219 từ năm 2001 và sinh sống ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Hơn nữa, tại Biên bản giải quyết tranh chấp do UBND phường H tiến hành ngày 28/10/2022 các bên đương sự đều xác định nguồn gốc thửa đất do ông bà bên gia đình ông T và ông Q để lại cho ông T, ông Q. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, hiện ông Q, cùng vợ là bà Hiếu, mẹ ruột bà Thuý cùng với các con ông Q hiện nay đều đang sinh sống trên thửa đất số 219. Do vậy có đủ cơ sở xác định ông Lê Đức Minh Q là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 219 từ năm 1996 và làm nhà ở trên thửa đất 219 từ năm 2001 từ thời gian đó đến nay. Ông Q mới là người trực tiếp quản lý, sử dụng, xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất này trên sự thoả thuận giữa ông Q và ông T, ông T chỉ “*thay mặt ông Q đứng tên kê khai theo Nghị định 64/CP.....*”(BL192) theo giấy

thoả thuận lập ngày 28/4/1998. Mặt khác, năm 1996 nhà nước cấp giấy chứng nhận cho thửa đất số 435, tờ bản đồ số 7 cho hộ gia đình ông T do ông T đứng tên chủ hộ. Tại biên bản xác minh tại Công an huyện L thể hiện, thời điểm cấp sổ năm 1996 ông T và ông Q đều ở tại xã P, phường H, quận B, nên khẳng định thửa đất 435 cấp cho hộ ông ông T bao gồm cả ông Q và ông T. Thời điểm này bà D và ông T chưa đăng ký kết hôn.

Bà D căn cứ vào việc cùng đứng tên chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 để cho rằng thửa đất ông Q đang sử dụng là tài sản chung của vợ chồng, ông T đã nhập thửa đất là tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng. Bà D và ông T kết hôn vào năm 1998 nên việc bà D cho rằng thửa đất 219 mà ông Q đang quản lý sử dụng nhưng ông T đã để bà D đứng tên trên giấy chứng nhận, nên đây là tài sản chung của ông T và bà D, việc ông T tặng cho ông Q nhưng không được sự chấp thuận của bà D nên bà không đồng ý việc trả lại đất cho ông Q là không có cơ sở. Bởi lẽ, do nguyên đơn rút yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 nên HĐXX không xem xét nội dung này nhưng việc cho tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T bà D mà không xem xét có vật kiến trúc đang tồn tại từ năm 2001 của vợ chồng ông Q là không phù hợp với thực tế sử dụng đất, đã thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là không đảm bảo theo quy định pháp luật. Do đó, việc bà D ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là mặt hình thức, bà D chưa quản lý, sử dụng, cũng không có công sức gì đối với thửa đất nói trên, còn thực tế ông Q là người quản lý sử dụng diện tích đất, xây nhà và ở ổn định từ trước năm 1996.

Từ những phân tích [1] [2] trên, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận nhà đất thửa đất số 219 tờ bản đồ số 65 diện tích 197,2 m² thuộc quyền sử dụng của ông Q. Việc giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2019 của ông Q là có cơ sở. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà D đối với ông Q.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q nên ông T bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Đồng thời, bà D bị bác toàn bộ yêu cầu phản tố nên phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Q số tiền 21.300.000 đồng theo biên lai thu số 0009814 lập ngày 29/6/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản là 19.440.000 đồng và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Tổng cộng: 21.440.000 đồng ông Q đã tạm ứng nên buộc ông T bà D phải chịu và hoàn trả lại cho ông Q số tiền 21.440.000 đồng.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Minh Q đối với ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/9/2018 đứng tên Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Minh Q về việc “*Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ở*” đối với ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D.

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 diện tích 179,2 m² tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 06/9/2018 là của ông Lê Đức Minh Q.

2.2. Buộc ông Lê Đức Minh T, bà Huỳnh Thị Lệ D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 diện tích 179,2 m² tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 06/9/2018 sang tên ông Lê Đức Minh Q.

Trong trường hợp ông Lê Đức Minh T, bà Huỳnh Thị Lệ D không thực hiện thì ông Lê Đức Minh Q có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 65 diện tích 179,2 m² tọa lạc tại tổ X, phường H, quận B, thành phố Đà Nẵng theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 06/9/2018 sang tên ông Lê Đức Minh Q.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Lệ D đối với ông Lê Đức Minh Q về việc yêu cầu ông Lê Đức Minh Q trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 150699 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 06/9/2018 và yêu cầu ông Lê Đức Minh Q bàn giao toàn bộ 179,2m² đất thửa đất số 219, tờ bản đồ 65.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Đức Minh T và bà Huỳnh Thị Lệ D phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị Lệ D phải chịu 300.000 đồng nhưng bà D đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0001343 lập ngày 26/12/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, buộc bà Huỳnh Thị Lệ D tiếp tục phải nộp 300.000 đồng.

- Trả lại cho ông Lê Đức Minh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.300.000đ theo biên lai thu số 0009814 ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Đức Minh T, bà Huỳnh Thị Lệ D phải hoàn trả lại cho ông Lê Đức Minh Q số tiền thẩm định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 21.440.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lê Đức Minh T, Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Hưng Đặng Công Thắng

Trần Hữu Vinh

Nơi nhận:

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Trần Hữu Vinh

