TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 353/2020/DS-ST
Ngày: 16-3-2020
V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy giấy chứng nhận.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Ông Nguyễn Thành Châu

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Kim Chi, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2020 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 335/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy giấy chứng nhận" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 873/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; Địa chỉ: Tòa nhà I, số 4 đường NĐC, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật :*ông Lê Anh T- Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1988; Địa chỉ: 94 NHT, phường TT, quận TT, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 10/12/2019) (Có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn*: Ông Vũ Anh T1; sinh năm 1969

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Phạm Thị Tuyết N; Địa chỉ:01/B15 LTK, Phường 09, ĐL, tỉnh L (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2019) (Có đơn xin vắng mặt)

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

Ủy ban nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 3B LQĐ, phường M, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Công C-Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận X (Giấy ủy quyền ngày 27/08/2019) (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 23/8/2012 Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (gọi là Công ty N) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 137 tờ bản đồ số 14, với diện tích 181,4m^2 tọa lạc tại số 262 HVB, Phường A, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/6/2013 Công ty N và ông Vũ Anh T1 góp vốn thông qua hợp đồng góp vốn đã được công chứng tại văn phòng công chứng SG để đầu tư xây dựng công trình nhà ở văn phòng, Công ty xây dựng đã đứng ra xây dựng toàn bộ và hai bên đã xác nhận số vốn góp của mỗi bên đã góp và thanh lý hợp đồng góp vốn đã được công chứng tại Văn phòng công chứng BN.

Ông Vũ Anh T1 góp 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng để xây dựng công trình (tương đương với 10%) tòa nhà; 90% còn lại tương đương với số tiền 5.520.130.383 (năm tỷ năm trăm hai mươi triệu một trăm ba mươi nghìn ba trăm tám mươi ba) đồng do Công ty N góp vốn.

Sau khi công trình hoàn thiện, Công ty N đã giao cho ông T1 thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân quận X. Ủy ban nhân dân quận X đã cấp giấy chứng nhận số CH01092 ngày 28/5/2014 cho ông Vũ Anh T1. Trong khi đó ông T1 chỉ là người chiếm 10% số vốn góp. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là thiếu thông tin đồng sở hữu, cụ thể là Công ty N.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận CH001092 ngày 28/5/2014 cho ông Vũ Anh T1, công nhận quyền sở hữu chung của Công ty N và ông Vũ Anh T1 đối với nhà đất 262 HVB, Phường A, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu không hủy giấy đề nghị cập nhật bổ sung quyền sở hữu chung của ông T1 và Công ty N theo tỷ lệ góp vốn tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (ông T1 10%, Công ty N 90%)

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: thống nhất với nội dung trình bày và đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: ngày 22/4/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận X nhận được công văn số 289a/NV-2014 ngày 17/10/2014 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N về việc điều chỉnh

tên chủ sở hữu công trình tại địa chỉ: 262 HVB, Phường A, quận X với lý do Công ty N và ông Vũ Anh T1 có ký hợp đồng góp vốn tại Văn Phòng công chứng SG.

Việc Công ty N bổ sung tên của Công ty là chủ sở hữu vào giấy chứng nhận không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận. Ngày 31/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận X có công văn xin ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cấp chủ quyền đối với căn nhà số 262 HVB. Ngày 10/3/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành công văn 2725/VPĐK-ĐK theo đó, đề nghị của Công ty N là không có cơ sở.

Việc Công ty N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001092 ngày 28/5/2014 do Ủy ban nhân dân quận X cấp cho ông Vũ Anh T1 được quy định tại 106 Luật đất đai ngày 29/11/2013 của Quốc hội và Điều 87 của Nghị định 43/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật đất đai.

Tại phiên Tòa:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác minh tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001092 ngày 28/5/2014 do Ủy ban nhân dân quận X cấp cho ông Vũ Anh T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản ; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

[2] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về các cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu tài sản tại số 262 HVB, Phường A, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001092 ngày 28/5/2014 do Ủy ban nhân dân quận X cấp cho ông Vũ Anh T1 và bị đơn thống nhất hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên.

Xét nguồn gốc căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn (nhận chuyển nhượng từ bà Tô Mỹ C); ngày 10/10/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ trên, mục đích là đầu tư xây dựng công trình nhà ở, thời hạn thuê là 20 năm.

Ngày 25/6/2013 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng góp vốn để đầu tư xây dựng công trình nhà ở văn phòng và được ký công chứng ngày 28/6/2013 tại Văn Phòng công chứng SG; sau đó hai bên đã xác nhận số vốn góp của mỗi bên thực tế đã góp ngày 30/5/2014 và đã ký thanh lý hợp đồng góp vốn ngày 06/10/2014 tại văn phòng công chứng BN. Sau khi công trình hoàn thiện, Công ty đã giao cho bị đơn thực hiện việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân quận X. Ủy ban nhân dân quận X đã cấp giấy chứng nhận số CH01092 ngày 28/5/2014 cho ông Vũ Anh T1.

[4] Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ Điều 105 Luật đất đai 2013 quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

Về thời hạn sử dụng đất: căn cứ Điều 125, Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn sử dụng đất là có thời hạn ổn định lâu dài và đất có thời hạn sử

dụng. Xét Ủy ban nhân dân quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Anh T1 đối với nhà đất tại số 262 HVB (sở hữu trên thửa đất thuê của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N) mà theo hợp đồng thuê có thời hạn là 20 năm (từ 01/11/2012) nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ghi thời hạn sử dụng lâu dài là trái quy định pháp luật;

Đồng thời căn cứ hợp đồng góp vốn; biên bản xác nhận số tiền thực tế đã góp theo hợp đồng góp vốn xây dựng; thì trên giấy chứng nhận quyền sở hữu chỉ ghi tên ông Vũ Tuấn A là chưa chính xác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ;

Căn cứ Điều 26, điểm a 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; tiểu mục 1.1 khoản 1 phần II Danh mục án phí (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016) thì đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản;

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều Điều 207, Điều 208 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 105, Điều 125, Điều 126 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, điểm a 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; tiểu mục 1.1 khoản 1 phần II Danh mục án phí (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016)

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

Công nhận quyền sở hữu chung của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N và ông Vũ Anh T1 đối với nhà đất 262 HVB, Phường A, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng góp vốn ký công chứng ngày 28/6/2013 tại Văn Phòng công chứng SG; Biên bản xác nhận số tiền thực tế đã góp theo hợp đồng góp vốn xây dựng ngày 30/5/2014 .

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CH01092 ngày 28/5/2014 của Uỷ ban nhân dân quận X đã cấp cho ông Vũ Anh T1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng, hoàn lại cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.460.000 (Năm mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0025731 ngày 21/5/2019;

Bị đơn, ông Vũ Anh T1 phải nộp án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN		**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Trần Ngọc Thực	**Nguyễn Thành Châu**	**Huỳnh Thị Như Hà**