TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2021/DS-ST
Ngày 24/5/2021
V/v *"Tranh chấp QSDĐ, công nhận QSDĐ, quyền sở hữu TS trên đất".*

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: Bà Trần Thị Bé.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Hùng

Ông Huỳnh Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - 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 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-DS ngày 12/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2021/QĐST-DS ngày 28/4/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đậu Thị Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 40 Nam Ô 3, phường H, quận L, thành phố Đ

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Võ Đình M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 55A đường G, Tổ 43 phường H, quận H, thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/7/2019, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1954; Nơi ĐKHKTT: Tổ 15 (cũ) nay là Tổ 12 phường M, quận S, thành phố Đ; Chỗ ở hiện nay: Số 94 đường L, Tổ 68 phường A, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

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

- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ; địa chỉ: Số 37 đường H, quận H, thành phố Đ

- Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ: Ông Huỳnh Bá T, sinh năm 1966. Hiện là Chuyên viên phòng Bồi thường - Thông tin đất đai (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2021 của Giám đốc Trung tâm, có mặt).

- UBND quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Ban giải phóng mặt bằng quận Sơn Trà); địa chỉ: Số 02 Đông Giang, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 09 Tân Thái 3, phường M, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Đức H, sinh năm 1973; Nơi ĐKHKTT trước đây: Tổ 15 (cũ) nay là Tổ 12 (mới) phường M, quận S, thành phố Đ, đã cắt khẩu và xuất cảnh ra nước ngoài, vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị Hồng L, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 01 phường P, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Đức H1, sinh năm 1978; địa chỉ: đường N, Tổ 12 phường M, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị Hồng N1, sinh năm 1980; địa chỉ: 101 đường V, Tổ 103 phường T, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Đức H2, sinh năm 1982; địa chỉ: đường N, Tổ 12 phường M, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Đức H3, sinh năm 1985; địa chỉ: đường N, Tổ 12 phường M, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Đức H4, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 94 đường L, Tổ 68 phường A, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: K104/11 đường L, Tổ 32 phường P, quận H, thành phố Đ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2019 và các lời khai kế tiếp trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Đậu Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Năm 2010, do có nhu cầu mua đất làm nhà nên bà T đã mua của ông Huỳnh Văn B và bà Mai Thị H 01 lô đất tái định cư tại thửa đất số: 16 khu L14 đường 10m5, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng thuộc phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với số tiền mua phiếu đất là 530.000.000 đồng. Do thời điểm đó, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà T với vợ chồng ông B, bà H có đến UBND phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để làm thủ tục chuyển đổi tên. Theo đó, ông B, bà H giao quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà T và hai bên có đến phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất trên. Năm 2016, bà T được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ thông báo nộp tiền sử dụng đất cho ông B, bà H và bà đã thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 613336 ngày 09/11/2016 đứng tên ông B, bà H. Sau đó, bà H đã xây dựng nhà trên đất ở, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp gì và bà có liên hệ với ông B, bà H để ký giấy tờ sang tên cho bà nhưng ông B chết, bà H cùng

các con của ông B và bà H không ký hồ sơ chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà. Thực tế bà đã mua lô đất trên của ông B, bà H và đã giao tiền xong nhưng do thời điểm đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B, bà H chỉ ký giấy chuyển đổi tên và ký hợp đồng ủy quyền để bà được quản lý, sử dụng đất khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sang tên lại cho bà nhưng bà H và các con đã không thực hiện việc sang tên nên bà yêu cầu Tòa án công nhận nhà, đất tại lô số 16 khu L14 đường 10m5, thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 23, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng thuộc phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà T để bà làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn là bà Mai Thị H trình bày:* Bà và ông Huỳnh Văn B có 7 người con chung gồm: Huỳnh Đức Hồng N, Huỳnh Đức H, Huỳnh Thị Hồng L, Huỳnh Đức H1, Huỳnh Đức Hồng N, Huỳnh Đức H2, Huỳnh Đức H4. Ngoài ra, bà và ông B không có con nuôi, con riêng nào khác. Năm 2010, bà và ông B có ký giấy bán cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy cam kết về việc giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư ngày 28/5/2010 cho bà Đậu Thị Thanh T). Sau đó, bà có phối hợp làm sổ đỏ cho bà T. Khi nhận sổ đỏ, bà T cầm sổ và nói với bà là bà không còn có liên quan gì. Nay bà T khởi kiện bà không đồng ý vì bà không dành đất lại của bà T, bà đồng ý ra công chứng để chuyển nhượng đất cho bà T. Bà đề nghị Tòa án ấn định thời gian ra công chứng để bà về trao đổi các con đến công chứng chuyển nhượng đất cho bà T.

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

+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ do Huỳnh Bá T đại diện theo ủy quyền trình bày: Trước đây, ông Huỳnh Văn Bvà bà Mai Thị H thuộc trường hợp bị giải tỏa nên được Nhà nước bố trí lại lô đất tái định cư tại lô số 16 khu L14 đường 10m5, thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 23, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng thuộc phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Hồ sơ do bà Mai Thị H là

người đứng tên nộp tiền. Tại thời điểm này, chủ trương UBND thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển đổi tên đến ngày 30/9/2015 là kết thúc việc chuyển đổi tên. Không hiểu vì lý do gì đến năm 2016, bà H mới đề nghị lập thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, thời điểm bà H nộp hồ sơ thì chủ trương của UBND thành phố Đà Nẵng đã không còn thời hạn thực hiện cam kết việc chuyển đổi tên nên Trung tâm phát triển quỹ đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất của hồ sơ là ông Huỳnh Văn B (chết) và bà Mai Thị H. Hiện nay, UBND thành phố Đà Nẵng đã điều chuyển nhiệm vụ bồ thường, hỗi trợ và tái định cư từ Trung tâm phát triển quỹ đất sang UBND các quận, huyện nên Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố không còn lưu trữ hồ sơ. Việc tranh chấp giữa bà T với bà H là tranh chấp cá nhân với nhau, không có liên quan gì đến Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Ông Huỳnh Đức H1 trình bày:* Ông thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng vì ba mẹ ông bán đất xong, không có ý định tranh giành lại nên bà T khởi kiện là không đúng. Ông đồng ý sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà T và ông sẽ động viên gia đình ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/3/2020.

+ *Ông Huỳnh Đức H* đã cắt khẩu tại Việt Nam và xuất cảnh ra nước ngoài được đăng phát thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

+ *Bà Hoàng Thị H* đã được đăng phát thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

+ *Bà Huỳnh Thị Hồng N, bà Huỳnh Thị Hồng L, bà Huỳnh Thị Hồng N1, ông Huỳnh Đức H2, ông Huỳnh Đức H3, ông Huỳnh Đức H4* đã được Tòa án tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng và niêm yết công khai theo quy định của pháp luật nhưng không có bản tự khai trình bày ý kiến của mình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có quan điểm phát biểu*: Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nguyên đơn được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bị đơn và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn Bkhông thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sở hữu nhà và đất ở (115m^2) tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 23, địa chỉ Lô 16, khu L14, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng, đường Nguyễn Sáng, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là của bà Đậu Thị Thanh T. Căn cứ khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự buộc bà Mai Thị H và người kế thừa nghĩa vụ đã cam kết theo giấy cam kết *''Về việc giao quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư''* lập ngày 28/5/2010 tại UBND phường Mân Thái giữa ông Huỳnh Văn B (chết), bà Mai Thị H và bà Đậu Thị Thanh T. Nếu bà Mai Thị H và người kế thừa nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn B không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết thì bà Đậu Thị Thanh T được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cần thiết để được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa UBND quận S, thành phố Đ (Ban giải phóng mặt bằng quận S); bà Mai Thị H; ông Huỳnh Đức H; bà Hoàng Thị H; bà Huỳnh Thị Hồng N; bà Huỳnh Thị Hồng L; bà Huỳnh Thị Hồng N1; ông Huỳnh Đức H2; ông Huỳnh Đức H3; ông Huỳnh Đức H4; ông Huỳnh Đức H1 đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

[2] Xét về thẩm quyền xét xử:

[2.1] Căn cứ biên bản xác minh ngày 06/7/2020, Công an quận S, thành phố Đ cung cấp:*''Theo phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu ngày 24/10/1997, ông Huỳnh Đức H khai năm 1990 vượt biên sang Hồng Kông đến ngày 06/12/1995 đăng ký hồi hương về Việt Nam và xin nhập khẩu vào hộ khẩu ông Huỳnh Văn B là cha ruột. Theo sổ hộ khẩu của ông Huỳnh Văn B ngày 24/8/1998 có nội dung ông Huỳnh Đức H cắt khẩu chuyển đi ngày 12/11/1998. Nơi chuyển đến: Xuất cảnh diện hồi hương''*.

[2.2] Căn cứ Công văn số: 11664/QLXNC-P5 ngày 15/7/2020 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an cung cấp: *''Có trường hợp ông Huỳnh Đức H đã sử dụng hộ chiếu BV0038059 do Cục xuất nhập cảnh cấp ngày 29/9/1998 để xuất cảnh ngày 12/11/1998 qua cửa khẩu Tân Sơn Nhất. Từ tháng 12/2019 đến nay, ông H không có thông tin nhập cảnh Việt Nam. Theo quy định, khi công dân làm thủ tục xuất nhập cảnh không phải khai địa chỉ nơi đến nên Cục không có cơ sở trả lời''*. Như vậy, hiện nay ông Huỳnh Đức H đã xuất cảnh ra nước ngoài, không còn cư trú trên lãnh thổ Việt Nam nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do không xác định được nơi ở hiện nay của ông Huỳnh Đức H ở nước nào. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trên Đài Tiếng Nói Việt Nam 03 lần trong 3 ngày liên tiếp và trên Báo Nhân dân 03 số trong 3 ngày liên tiếp và tiến hành niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

[3] Xét về mặt nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ông Huỳnh Văn B và bà Mai Thị H là đối tượng được bố trí đất tái định cư lô số: 16 khu L14 đường 10m5 khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng thuộc phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ngày 19/5/2010, ông B, bà H ký hợp đồng ủy quyền với bà Hoàng Thị H tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng với nội dung bà Hoàng Thị H được quyền thay mặt và nhân danh ông B, bà H liên hệ với cơ quan chức năng của nhà nước để nộp đủ số tiền nợ của lô đất trên theo quy định và đúng thời hạn, nhận đất thực tế, ký các hợp đồng và phụ lục hợp đồng với Ban quản lý dự án liên

quan đến lô đất trên; liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...Ngày 26/5/2020, bà Hoàng Thị H là người được ủy quyền do ông B, bà H ủy quyền ký hợp đồng ủy quyền với bà Đậu Thị Thanh T tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng với nội dung bà T được quyền thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với cơ quan chức năng của Nhà nước để giải quyết những vấn đề có liên quan đến lô đất chính số: 16 phân khu L14 đường 10m5 khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng thuộc phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bao gồm nộp đủ số tiền nợ của lô đất trên theo quy định và đúng thời hạn, nhận đất thực tế, ký các hợp đồng và phụ lục hợp đồng với Ban quản lý dự án liên quan đến lô đất trên; liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng và xây dựng nhà ở...Do thời điểm đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 27/5/2010, bà T và ông B, bà H có đến UBND phường Mân Thái, quận Sơn Trà lập giấy cam kết về giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư trên cho bà Đậu Thị Thanh T được UBND phường Mân Thái xác nhận. Cuối năm 2015, đầu năm 2016, bà T đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 (làm ki ốt tạm) có diện tích xây dựng 4m x 5m = 20m^2 tại địa chỉ trên. Hiện nay ông Huỳnh Văn B đã chết, bà Mai Thị H là vợ ông B cùng một đồng thừa kế của ông B là ông Huỳnh Đức H1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và không có tranh chấp gì, các đồng thừa kế còn lại không đến Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của họ. HĐXX xét thấy: Mặc dù giữa 3 bên có mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức bán phiếu bố trí tái định cư thông qua hình thức hợp đồng ủy quyền là không đúng với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó người được bố trí tái định cư là ông B, bà H đến UBND phường Mân Thái làm phiếu chuyển đổi tên sang qua bà T được toàn quyền quyết định đối với lô đất trên. Việc giao quyền trên đã được bà Mai Thị H xác nhận có việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà Đậu Thị Thanh T thông qua giấy cam kết về việc giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư ngày 28/5/2010 cho bà Đậu

Thị Thanh T. Qúa trình làm sổ đỏ, bà Hà cũng có phối hợp với bà T. Vào thời điểm này, chủ trương của UBND thành phố Đà Nẵng là cho phép chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tại Công văn số: 11/UB-VP ngày 04/01/2005 và Công văn số: 509/UB-VP ngày 26/01/2005 của UBND thành phố về việc cho phép chuyển đổi tên nên ông Huỳnh Văn B và bà Mai Thị H lập giấy cam kết về việc chuyển đổi tên cho bà T. Như vậy, việc chuyển nhượng trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với chính sách đất đai tại địa phương. Tuy nhiên, đến ngày 09/11/2016, hồ sơ mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản xác minh tại Ban giải phóng mặt bằng UBND quận S ngày 30/3/2021 thì *''Thực hiện theo Công văn số: 3317/UBND-QLĐTh ngày 08/5/2015 liên quan đến việc chuyển đổi tên gia hạn đến ngày 30/9/2015 kết thúc việc chuyển đổi tên. Vì vậy, thời điểm chủ hộ nộp hồ sơ thì chủ trương của UBND thành phố Đ đã không còn thời hạn thực hiện cam kết việc chuyển đổi tên nên Trung tâm phát triển quỹ đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất của hồ sơ là ông Huỳnh Văn B và bà Mai Thị H''*.

[3.1] Tuy nhiên, thời điểm hiện tại thì chủ trương giải quyết vướng mắc về thu hồi nợ tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư đã thay đổi tại Công văn số: 8338/UBND-STNMT ngày 16/12/2020 của UBND thành phố Đ. Như vậy, với chủ trương mới, bà T được quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Thực tế bà T cũng đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất từ năm 2016 đến nay, không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Mặt khác, sau khi ông B chết, quá trình điều tra, thu thập tại Công an quận S, thành phố Đ cung cấp, có căn cứ xác định các con của ông B, bà H bao gồm 9 người con: Ông Huỳnh Đức H; bà Huỳnh Thị Hồng N; bà Huỳnh Thị Hồng L; bà Huỳnh Thị Hồng N1; ông Huỳnh Đức H2; ông Huỳnh Đức H3; ông Huỳnh Đức H4; ông Huỳnh Đức H1, Huỳnh Đức N2 (chết khi còn nhỏ khi chưa có vợ con). Bà H và 8 người con còn lại đều không có ai

tranh chấp, đồng ý chuyển nhượng nhưng để mặc bà T giải quyết, không có thiện chí. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng bà H đã đưa cho bà T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 613336 tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 23 địa chỉ Lô 16, khu L14, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng, đường Nguyễn Sáng, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, diện tích 115m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2016 đứng tên ông Huỳnh Văn B (chết) và bà Mai Thị H và hiện nay bà T đang giữ nên không cần thiết phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qúa trình xác minh hiện nay bà H và các con cũng chưa chuyển nhượng cho ai cả. Do đó, căn cứ Điều 221, 223 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 02/2004NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, xác định giấy cam kết về giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư giữa ông B, bà H và bà T ngày 28/5/2010 có hiệu lực pháp luật nên công nhận quyền sở hữu ngôi nhà có diện tích xây dựng 4m x 5m = 20m^2 trị giá 21.600.000 đồng; quyền sử dụng đất diện tích 115m^2 trị giá 9.660.000.000 đồng tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 23 địa chỉ Lô 16, khu L14, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng, đường Nguyễn Sáng, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho bà Đậu Thị Thanh T. Tổng cộng giá trị nhà và đất là: 9.681.600.000 đồng. Bà H và ông B là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông B chết thì 8 người con ông B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kế thừa nghĩa vụ của ông B trong việc tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, bà H không có đơn xin miễn án phí gửi cho Tòa án nên

bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá: 22.000.000 đồng; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng; Chi phí đăng Báo, Đài: 4.050.000 đồng. Tổng cộng: 28.050.000 đồng, bà Đậu Thị Thanh T tự nguyện chịu: (Đã nộp và chi xong) nên không đề cập đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 221, 223 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 02/2004NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đậu Thị Thanh T đối với ông Huỳnh Văn B (chết) và bà Mai Thị H về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất"*. Xử:

Giấy cam kết về giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư giữa ông Huỳnh Văn B (chết), bà Mai Thị H và bà Đậu Thị Thanh T ngày 28/5/2010 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Đậu Thị Thanh T quyền sở hữu ngôi nhà có diện tích xây dựng 4m x 5m = 20m^2 trị giá 21.600.000 đồng; quyền sử dụng đất có diện tích 115m^2 (đất ở tại đô thị) trị giá 9.660.000.000 đồng tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 23 địa chỉ Lô 16, khu L14, khu dân cư Mân Thái 2 mở rộng, đường Nguyễn Sáng, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Tổng cộng giá trị nhà và đất là: 9.681.600.000 đồng. Có tứ cận: Phía đông giáp mương thoát nước, phía tây giáp

đường Nguyễn Sáng 10m5, phía nam giáp lô số 17, phía bắc giáp lô số 15. (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 613336 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2016 đứng tên ông Huỳnh Văn B (chết) và bà Mai Thị H).

Bà Mai Thị H và 8 người con là người kế thừa nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn B (chết) bao gồm: Ông Huỳnh Đức H; bà Huỳnh Thị Hồng N; bà Huỳnh Thị Hồng L; bà Huỳnh Thị Hồng N1; ông Huỳnh Đức H2; ông Huỳnh Đức H3; ông Huỳnh Đức H4; ông Huỳnh Đức H1 phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển đổi tên cho bà Đậu Thị Thanh T theo giấy cam kết về giao quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư giữa ông Huỳnh Văn B (chết), bà Mai Thị H và bà Đậu Thị Thanh T ngày 28/5/2010.

Trong trường hợp bà Mai Thị H và các đồng thừa kế trên của ông Huỳnh Văn B không thực hiện thì bà Đậu Thị Thanh T được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí DSST: Bà Mai Thị H phải chịu: 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Đậu Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 41.000.000 đồng (Bốn mươi mốt triệu đồng) theo biên lai T số 0008316 ngày 24/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3. Chi phí tố tụng: Tổng cộng: 28.050.000 đồng, bà Đậu Thị Thanh T tự nguyện chịu: (Đã nộp và chi xong) nên không đề cập đến.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 24/5/2021. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày và đương sự cư trú ở nước ngoài không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án của Tòa án là 1 tháng, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé