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: 140/2024/DS-ST
Ngày: 18/3/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở.

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 Lê Thị Hoàng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Thị Nhanh
2. Bà Phạm Thị Hồng Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Tâm Thảo – 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 toà: Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 3 năm 2024 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 809/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1062/2024/QĐST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị R**, sinh năm 1938. Địa chỉ: Số Y, đường G, Tổ A, Khu phố C, phường T, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm: 1958. Địa chỉ thường trú: Số X, đường G, Tổ A, Khu phố C, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: USA.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Ngọc D**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số V, đường T1, Khu phố D, phường T1, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2024)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Nguyễn Đoàn Minh K**, sinh năm 1991.
2. Bà **Nguyễn Đoàn Phước M**, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ thường trú: Số X, đường G, Tổ A, Khu phố C, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà M: Ông **Phan Ngọc D**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số V, đường T1, Khu phố D, phường T1, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2024 và 01/02/2024)

3. **Ủy ban nhân dân thành phố T**hủ Đức**, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: Số D, đường N, phường B, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đoàn Thị Thu N** – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường. (Theo Giấy ủy quyền số 4541/GUQ-UBND ngày 15/9/2020)

4. Bà **Mai Thị Ngọc T**, sinh năm 1966. Địa chỉ: 741 TL43, khu phố D, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị R trình bày như sau:

Năm 1966, bà Khương Thị L1 cho bà Đoàn Thị R 80m^2 đất nằm trong khuôn viên đất của căn nhà số I, đường G, phường T, quận T thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 03 để cất nhà ở.

Năm 1974, bà R đã cất nhà ở và được cấp số nhà là số R, đường G, phường T, quận T. Nhà chưa được cấp giấy chủ quyền riêng.

Năm 2002, căn nhà số I, đường G, phường T, quận T của ông Đoàn Văn V và bà Khương Thị L1 được UBND quận T, đổi số nhà mới là số số X, đường G, phường T, quận T (theo Quyết định số 7936/QĐ-UB ngày 09 tháng 10 năm 2002).

Tháng 04/2004, bà Đoàn Thị R sửa chữa lại nhà, sau đó được UBND quận T cấp đổi số nhà mới là số Y, đường G, phường T, quận T (theo Quyết định số 9205/QĐ-UB ngày 24 tháng 06 năm 2004).

Năm 2004, bà số X (số cũ: I), đường G, phường T, quận T để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đã đo vẽ luôn phần đất mà cha mẹ đã cho bà R từ năm 1966 (trên bản vẽ xin hợp thức hóa nhà số X thể hiện là đất trống không có căn nhà số Y của bà Đoàn Thị R).

Do không kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng nhà ở và đất ở nên UBND quận T đã cấp chủ quyền cho căn nhà số X, Đường G (Giấy chứng nhận số 4169/2004 ngày 23/09/2004 đứng tên ông Đoàn Văn V và bà Khương Thị L1, diện tích đất ở là 571,3m^2, trong đó có căn nhà với diện tích thực tế khoảng 80 m^2 của bà R vào chung giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của căn nhà X, đường G, phường T, quận T lúc bấy giờ.

Phần bà Khương Thị L1 và các anh chị em trong nhà cũng không ai phát hiện được là phần đất của căn nhà số Y đã được đo vẽ chung và cấp giấy vào

chung nhà số X, nên nghĩ căn nhà số Y của bà R không liên quan gì đến giấy chứng nhận quyền sở sữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4169/2004 ngày 23/09/2004 đứng tên ông Đoàn Văn V và bà Khương Thị L1 nên không ai có ý kiến hay thắc mắc khiếu nại gì.

Ngày 27 tháng 10 năm 2004, các bà Khương Thị L1, Đoàn Thị L, Khương Ngọc H, Khương Thị L2, Đoàn Thị R đã thỏa thuận phân chia di sản của ông Đoàn Văn V, tự nguyện nhường toàn bộ và không điều kiện phần nhà mà 04 (bốn) người này được hưởng thừa kế của ông Đoàn Văn V trong căn nhà số X cho bà Đoàn Thị L đứng tên. Sau khi đăng bộ thì bà Đoàn Thị L và bà Khương Thị L1 là đồng sở hữu căn nhà số X.

Trên thực tế thì năm 2004 đã có 03 căn nhà trên khuôn viên đất số số X, đường G, phường T, quận T gồm các nhà số: X; Y và 01 căn không số (Năm 2010 căn nhà không số được cấp số: Q theo quyết định số: 687 ngày 29/06/2010).

Ngày 31/10/2005, lợi dụng bà Khương Thị L1 đã lú lẫn, không còn minh mẫn (lúc này bà L1 đã 91 tuổi, thường xuyên đau ốm) nên bà L đã ra Phòng công chứng số C cho bà L1 lăn tay cho tặng hết phần quyền của bà L1 ở căn nhà số : X, đường G, phường T, quận T sang cho bà L (theo hợp đồng tặng cho số 10765 ngày 31/10/2005).

Sau khi đứng tên toàn bộ căn nhà số X, đường G, phường T, quận T, thì bà Đoàn Thị L xin đổi giấy chứng nhận đứng tên hai vợ chồng là ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L. Tuy nhiên, trên bản vẽ để xin cấp đổi giấy năm 2006, bà Đoàn Thị L chỉ vẽ phần nhà xây theo giấy phép xây dựng số 580 ngày 14/04/2005, xác nhận điều chỉnh nội dung công văn số 1396/UB – QLĐT ngày 25/05/2005. Căn nhà số Q và X không thể hiện trên khuôn viên đất, UBND quận T không kiểm tra thực tế nên đã cấp đổi giấy chứng nhận số H06451 ngày 14/11/2006 đứng tên vợ chồng bà L.

Năm 2016, để hợp thức hóa luôn phần nhà số Q và nhà số Y của bà R, bà Đoàn Thị L đã cho đo vẽ lại toàn bộ khuôn viên nhà và đất, khi mà bà R có việc sửa lại căn nhà Y từ mái lá chuyển sang xây nhà tường gạch. Đồng thời, lừa dối bà R ký vào nội dung cam kết của bà R, có nội dung như sau: Vào tháng 04/2004, bà R xin cất 01 căn nhà trên phần đất của bà L. Giấy cam kết này được UBND phường T chứng thực chữ ký số 1714, quyển số 01 ngày 05/06/2015. UBND quận T dựa vào tờ cam kết này đã cấp luôn căn nhà số: Y của bà Đoàn Thị R cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị L (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016).

Năm 2019, bà Đoàn Thị R đo vẽ hiện trạng nhà số Y để xin cấp giấy chứng nhận thì mới phát hiện ra nhà số Y đã được cấp chủ quyền cho ông T1, bà L nên làm đơn đề nghị UBND phường T buộc bà Đoàn Thị L phải trả lại cho bà R căn

nhà số Y, diện tích xây dựng khoảng 60m^2, diện tích khuôn viên đất khoảng 80m^2 thuộc một phần thửa 540; tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố Thủ Đức (quận T cũ), nhưng bà Đoàn Thị L không tham gia hòa giải nên UBND phường T không tổ chức hòa giải được.

Nay bà Đoàn Thị R khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số Y, đường G, phường T, quận T đối với bà Đoàn Thị L. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016.

2. Yêu cầu hủy Thỏa thuận phân chia di sản số 8591 ngày 09/12/2004 và hủy hợp đồng tặng cho số 10765/HĐ-TCN ngày 30/10/2005 tại Phòng Công chứng số C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công nhận căn nhà số Y, đường G, diện tích xây dựng khoảng 60m^2, diện tích khuôn viên đất khoảng 80m^2 thuộc một phần thửa 540, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố Thủ Đức (quận T cũ) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Đoàn Thị R. Sau khi ông Nguyễn Đức T1 đã chết, và bà L đã kê khai di sản thừa kế và cập nhật tên bà trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2024, bà R có đơn rút lại một phần đơn khởi kiện, cụ thể rút lại yêu cầu: Hủy thỏa thuận phân chia di sản số 8591 ngày 09/12/2004 tại Phòng Công chứng số C, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy hợp đồng tặng cho số 10765/HĐ-TCN ngày 30/10/2005 tại Phòng Công chứng số C, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016.

Bị đơn bà Đoàn Thị L có ông Phan Ngọc D là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông D cho biết hiện tại bà L cùng các con của bà đã ủy quyền cho ông thay mặt để tham gia tố tụng để trình bày ý kiến rằng bà L và các con đồng ý căn nhà số Y, đường G, phường T, Thành phố Thủ Đức là thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Thị R. Ông D đại diện cho bà L thừa nhận rằng:

Năm 2002, căn nhà số I, Đường G, phường T, quận T của ông Đoàn Văn V và bà Khương Thị L1 được UBND quận T đổi số nhà mới là số X (Quyết định số 7936/QĐ-UB ngày 09/10/2002) có khuôn viên đất riêng, sau khi trừ diện tích đất

cho bà R khoảng 80m^2. Nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Tháng 04/2004, bà Đoàn Thị R sửa chữa lại nhà diện tích xây dựng 66.9m^2 được cha mẹ cho, sau đó được UBND quận T cấp đổi số nhà mới là số Y (Quyết định số 9205/QĐ-UB ngày 24 tháng 06 năm 2004).

Năm 2004, bà Đoàn Thị L đo vẽ căn nhà số X (số cũ: I), đường G, phường T, quận T để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đã nhầm lẫn nên đo vẽ luôn phần đất mà cha mẹ đã cho bà R từ năm 1974 (trên bản vẽ xin hợp thức hóa nhà số X thể hiện là đất trống không có căn nhà số Y của bà Đoàn Thị R).

Nay bà L và các con đồng ý giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số Y, đường G, phường T, Thành phố Thủ Đức theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T2 lập ngày 22/01/2024 cho bà Đoàn Thị R. Bà R có quyền liên hệ cơ quan chức năng thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu căn nhà bà R đã xây dựng trước đây.

Hiện bà Mai Thị Ngọc T là con bà R giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016, để bà R thực hiện xin cấp giấy chủ quyền mới cho bà R, và sau đó thực hiện điều chỉnh giảm thửa đất từ việc cấp giấy chủ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà R, đối với căn nhà số Y, đường G, phường T, Thành phố Thủ Đức theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T2 lập ngày 22/01/2024 cho bà Đoàn Thị R .

Việc này không cần hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà L, mà chỉ cần cập nhật lại biến động từ việc cấp giấy cho bà R và giảm diện tích đất trên giấy chứng nhận của bà L.

Sau khi cập nhật xong thì Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức giao trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nói trên của bà L lại cho bà T giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đoàn Minh K và bà Nguyễn Đoàn Phước M có ông Phan Ngọc D đại diện trình bày: thống nhất với ý kiến của bà Đoàn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Ngọc T trình bày: hiện bà T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016, nay bà L phải trả lại quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở nhà đất số Y, đường G, phường T, Thành phố Thủ Đức, cho bà R, để xin cấp mới giấy chứng quyền sở hữu nhà và đất tên bà R, và thay đổi trên giấy chứng nhận của bà L. Bà

T cho rằng mình đang giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà L, nên khi bà L và Bà R thỏa thuận việc này nên bà đồng ý giao giấy chủ quyền cho bà R mượn để xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất tại Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức theo thỏa thuận giữa hai bên. Và phía bà L sẽ xin điều chỉnh lại chủ quyền nhà đất của mình khi thay đổi giảm diện tích trên giấy của bà L.

Bà T sẽ quản lý giấy tờ của bà L cho đến khi bà L yêu cầu trả lại sau.

Ngày 28/01/2024, các đương sự thống nhất thỏa thuận công nhận quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà số Y, đường G như sau:

Bà Đoàn Thị L và các con là ông Nguyễn Đoàn Minh K và bà Nguyễn Đoàn Phước M đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số Y, đường G, phường T, thành phố Thủ Đức, nhà có diện tích hiện trạng sử dụng riêng là 66.9 m^2, thuộc một phần thửa 540, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố Thủ Đức (quận T cũ) công nhận quyền sở hữu và sử dụng của bà R, phần bị quy hoạch khoảng 11.43 m^2 nằm trong khuôn viên đất khoảng 80m^2 của bà R, theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T2 lập ngày 22/01/2024, cho bà Đoàn Thị R được toàn quyền sở hữu.

Bà Đoàn Thị R được quyền liên hệ cơ quan chức năng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số Y, đường G, phường T, thành phố Thủ Đức.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức sẽ cập nhật lại biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố Thủ Đức (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016, sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số Y, đường G, phường T, thành phố Thủ Đức cho bà Đoàn Thị R trên cơ sở giảm trừ diện tích đã cấp giấy chứng nhận trên cho bà Đoàn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có bà Nguyễn Thị Thu N1 là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm như sau:

I. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị R khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hủy bỏ văn bản và công nhận quyền sở hữu nhà cho bà R thuộc quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án có nguyên đơn, có người liên quan ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 35 BLTTDS năm 2015.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260 và Điều 263 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

II. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận trên. Đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút lại thì đề nghị đình chỉ giải quyết theo quy định pháp luật.

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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

1.1 Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét yêu cầu của bà Đoàn Thị R khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hủy bỏ văn bản công chứng và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà của bà R thuộc quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Vụ án có yếu tố nước ngoài do các con bà L và bà L đang ở Hoa Kỳ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Về tư cách đương sự:

Bà L ủy quyền cho ông Phan Ngọc D tại Văn phòng C1 là hợp pháp, phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự nên được Tòa án chấp nhận.

Do vụ án đương sự có yêu cầu hủy bỏ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Đoàn Thị L theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do sau đó các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và không yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà L mà chỉ yêu cầu cấp mới giấy chứng nhận đối với phần đất mà bà L trả lại cho bà R nhưng do đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xin vắng mặt không tham gia vụ án nên Tòa án không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Việc đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T xin vắng mặt không tham gia tố tụng, việc vắng mặt của đương sự không làm ảnh hưởng đến việc xét xử, do đó căn cứ theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

Các yêu cầu xin hủy bỏ văn bản công chứng đã được rút lại trước khi có quyết định xét xử, nên Tòa án không đưa Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng nữa.

Đối với Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố T, theo Điều 195 của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực, cho nên Tòa *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng* (trích Công văn số 64/ CV ngày 03 tháng 4 năm 2019, Tòa án nhân dân Tối cao). Nên Hội đồng xét xử không cần thiết đưa Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2] Về pháp luật nội dung:

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà R khởi kiện yêu cầu bà L và các con bà L phải trả lại quyền sử dụng đất đã có nhà cho bà R theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố T (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016. Theo trình bày của bà R thì đã bà sống cùng chồng con tại nhà đó từ trước giải phóng nên khẳng định việc bà L đã thực hiện việc đo vẽ và hợp thức căn nhà số A A đường G vào chung diện tích của bà R đã được cho từ trước giải phóng sai trái. Bà R đã cùng chồng sống tại đó và họ có hộ khẩu, có con chung. Sau đó, tháng 4/2004, bà R có đơn xin cất lại nhà, tháng 6/2004, Ủy ban Nhân dân quận T cấp đổi số nhà 169A cho bà R đối với căn nhà hiện hữu.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng căn nhà 169A của bà R đã tồn tại trước năm 2004, khi bà R làm cam kết xin cất nhà trên đất của bà L, diện tích nhà theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã cho thấy căn nhà này có sửa chửa lại vào năm 2004, trước đó nhà có số là I Đường G. Là nhà có trước khi có tờ đơn cam kết ngày 06/5/2015. Riêng tờ cam kết này có dấu hiệu nhằm hợp thức hóa thành phần hồ sơ cho bà L, để cấp phần đất của bà R vào giấy chứng nhận nói trên, khi đơn thì ghi ngày 6/5/2015, chứng nhận đóng dấu ghi ngày 05/6/2015, cũng là sai khi mà căn nhà có đất bị cấp cho bà L đó có số nhà trước năm 2004 và sau này được cấp đổi thành số 169 A.

Qua xem xét tại chỗ, nhận thấy căn nhà bà R đang sử dụng mặc dù không có giấy phép xây dựng nhưng tổng diện tích khoảng 80m^2, có một phần sân khuôn viên, nằm trong quy hoạch đường. Chưa từng có quyết định xử phạt vi phạm hành chính nào căn nhà này, từ năm 2004 do xây dựng không phép khi mà nhà đã được xây dựng kiên cố tường gạch. Tổng diện tích sử dụng cũng là diện tích nhà ở của bà R, có 1 phần sân riêng biệt, nằm trong quy hoạch lộ giới, phù hợp với bản vẽ tranh chấp do Công ty TNHH X lập ngày 22/01/2024 và phù hợp cả với bản vẽ chủ quyền nhà trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của bà Đoàn Thị L.

Mặc dù theo công văn số 4948/UBND-TNMT ngày 09/10/2020, của Ủy ban nhân dân Thành phố T cho rằng căn nhà của bà R theo tờ đơn xin cất nhà lá trên đất của bà L vào tháng 04/2004, để cho rằng bà R cất nhà đó sau tháng 4 năm 2004, do bà R có đơn xin cất lại nhà, nhưng Ủy ban Nhân dân quận T cấp đổi số nhà 169A cho bà R đối với căn nhà hiện hữu vào tháng 6/2004 trên cơ sở là đã có 1 số nhà của căn nhà này trước đó.

Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, và thực hiện thủ tục tặng cho tại Văn phòng Công chứng của các đồng sở hữu nhà đất để cho bà L được toàn quyền sở hữu nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố T (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L ngày 10/3/2016. Về phía cơ quan chức năng, Ủy Ban nhân dân quận T đã thiếu kiểm tra thực địa, dẫn tới việc công nhận phần diện tích nhà và đất ở của bà R theo yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L là không đúng quy định.

Lẽ ra, Tòa án sẽ hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ủy Ban Nhân Dân Q đã cấp cho bà L, để thực hiện việc cấp mới giấy chứng nhận cho bà R đối với căn nhà A đường G, phường T, thành phố T và để Ủy ban điều chỉnh lại diện tích nhà đất hiện hữu của bà L. Tuy nhiên, do các đương sự đã thỏa thuận công nhận trả lại quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở, cho bà R sở hữu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận diện tích đất trên bản vẽ sơ đồ nhà đất, do Công ty TNHH X lập ngày 22/01/2024, công nhận phần sử dụng nhà và đất hiện hữu thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà R.

Do hai bên đã thỏa thuận được việc trả lại diện tích đất hiện hữu hiện nay phù hợp với diện tích sử dụng bà R, nên thỏa thuận này được Hội Đồng xét xử ghi nhận công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số A đường G, phường T, thành phố T là phù hợp với quy hoạch tổng thể chung trong khu vực, nên kiến nghị Ủy ban và Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố T giải quyết cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà R đối với căn nhà 169A nói trên.

Về chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn bà Đoàn Thị R tự nguyện chịu, Bà R đã thực hiện xong với cơ quan thẩm định.

[3] Về án phí sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp không giá ngạch và các bên đều đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 259, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 129, khoản 2 Điều 136, khoản 2 Điều 138 của Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 50 Luật Đất Đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468, Điều 476 và Điều 502 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/ NQ của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2019;

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự;

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị R.

Bà Đoàn Thị L và các con là ông Nguyễn Đoàn Minh K và bà Nguyễn Đoàn Phước M đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số A đường G, phường T, thành phố T, nhà có diện tích hiện trạng sử dụng riêng là 66.9 m^2, thuộc một phần thửa 540, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố T (quận T cũ) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà R. (Phần bị quy hoạch khoảng 11.43 m^2, nằm trong khuôn viên đất khoảng 80m^2 của bà R), theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH X lập ngày 22/01/2024 cho bà Đoàn Thị R được toàn quyền sở hữu.

Bà Đoàn Thị R được quyền liên hệ cơ quan chức năng xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số A đường G, phường T, thành phố T cho bà Đoàn Thị R được quyền sở hữu.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T cập nhật lại biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố T (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh đã có cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016, sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số A đường G, phường T, thành phố T cho bà Đoàn Thị R, trên cơ sở giảm trừ diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho bà R.

Bà Mai Thị Ngọc T nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố T (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh,cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016 cho Văn Phòng Đăng ký Đất đai Thành phố T, để thực hiện việc cập nhật biến động giảm đất trên giấy chứng nhận của bà L.

Chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở cũng như đo vẽ cập nhật lại, bà Đoàn Thị R tự chịu.

2/ Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện đã được nguyên đơn bà Đoàn Thị R rút lại bao gồm các yêu cầu: hủy thỏa thuận phân chia di sản số 8591 ngày 09/12/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy hợp đồng tặng cho số 10765/HĐ-TCN ngày 30/10/2005 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 217965, số vào sổ cấp GCN: CH 02169 do UBND thành phố T (quận T cũ), Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị L ngày 09/03/2016, cập nhật sang tên bà Đoàn Thị L (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông T1) ngày 10/3/2016.

3/ Về chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn bà Đoàn Thị R tự nguyện chịu, Bà R đã thực hiện xong với cơ quan thẩm định.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho bà Đoàn Thị L do bà L đã trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án.

5/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Thị Hoàng Hoa