

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2018/HC-ST
Ngày 08-10-2018
V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoài Trung

2. Ông Bùi Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Hồng Quang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2018/TLST-HC ngày 28 tháng 6 năm 2018, về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2018/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Văn T – sinh năm 1973.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 11, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ cư trú: Đường H, Phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Người bị kiện: UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Trần Phước H – Phó Chủ tịch UBND thành phố Q, theo văn bản ủy quyền số 6069/QĐ-UBND ngày 30/7/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Văn T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ trụ sở làm việc: Đường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Thùy H – sinh năm 1977.

Hộ khẩu thường trú: Phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ cư trú: Đường H, Phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

2. Ông Trần Văn T1 – sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: Phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa: Ông Trần Văn T, bà Trương Thị Thùy H, ông Trần Văn T1 có mặt; ông Trần Phước H, ông Phạm Văn T vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2018 và ngày 14/6/2018; các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện trình bày:

Nguyên trước đây cha mẹ ông Trần Văn T là cụ Trần H và cụ Phan Thị Đ (cụ H, cụ Đ đều đã chết) có một mảnh đất, số thửa 185, tờ bản đồ số 1, phường N, thành phố Q. Vào ngày 16/3/1987, cha mẹ ông T cắt và viết giấy cho riêng ông T một diện tích 78 m² nằm trong thửa đất số 185 (nay là thửa đất 2967, tờ bản đồ số 01, phường N), để ông T có nhiệm vụ thờ phụng cha mẹ, giới cận cụ thể: Phía Tây giáp Trần H, phía Bắc giáp đường đi mới mở rộng 2m, phía Nam giáp đường mở rộng, phía Đông giáp đất Trần Văn T1. Năm 2000, ông T kết hôn với bà Trương Thị Thùy H, năm 2001 bà H và con Trần Văn L (sinh năm 2001) lên tỉnh Kon Tum sống với ông T. Ông T và bà H sống tại tỉnh Kon Tum từ năm 2001 đến nay, nhưng hộ khẩu gia đình vẫn còn tại phường N, thành phố Q. Trên thửa đất 2967, tờ bản đồ số 01, phường N ông T và bà H không xây dựng nhà cửa hoặc vật kiến trúc nào trên thửa đất.

Tháng 11 năm 2017, khi Tòa án nhân dân thành phố K gửi thông báo việc bà H yêu cầu chia tài sản chung trong vụ án ly hôn giữa ông T và bà H, ông T thấy bà H có yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q, khi đó ông T gọi điện thoại hỏi anh trai là ông Trần Văn T1, ông T mới được biết ông T1 tự ý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà H. Sau đó ông T yêu cầu ông T1 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Lúc này, ông T mới biết được vào năm 2007, trong lúc ông T đang làm việc tại tỉnh Kon Tum, anh trai là Trần Văn T1 (ông T1 cũng được cha mẹ cho đất) đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 rồi làm luôn cho ông T. Vì chưa hiểu pháp luật phân định về tài sản riêng, tài sản chung, ông T1 đã lấy Sổ hộ khẩu của ông T đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trong Sổ hộ khẩu có tên của bà H, nên ngày 18/10/2007 UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đứng tên ông Trần Văn T, bà

Trương Thị Thùy H. Việc UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên bà H đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N nêu trên là hoàn toàn không hợp pháp, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của ông T. Còn ông T1 sau khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T1 không báo cho ông T biết và cất, giữ luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 11 năm 2017 ông T mới nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1.

Thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N là tài sản cá nhân của ông T. Cha mẹ cho ông T để sau này ông T có nghĩa vụ thờ cúng ông bà, cha mẹ; nếu ông T muốn chuyển nhượng thửa đất phải có sự đồng ý của tất cả các anh của ông T, đây là điều kiện bắt buộc để ông T được cha mẹ cho đất. Nay bà H yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng là không đúng, vì bà H không có đóng góp công sức, tiền bạc để tạo nên thửa đất, bản thân ông T chưa có văn bản thỏa thuận xác định thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N là tài sản chung của ông T và bà H. Việc UBND thành phố Q ghi tên bà H có chung quyền sử dụng thửa đất với ông T là không đúng pháp luật. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu nào khác.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 05/9/2018, người bị kiện UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Ngày 24/8/2007, ông Trần Văn T nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND phường N, đơn đề nghị cấp cho vợ chồng ông Trần Văn T và vợ là bà Trương Thị Thùy H, nguồn gốc khai: Đất ông bà tạo lập để lại cho cha mẹ sử dụng làm nhà ở từ năm 1955 đến nay, cha là Trần H, mẹ là Phan Thị Đ và các anh lập giấy chuyển giao đất ở cho con ngày 16/3/1987. Thửa đất cha ông T có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, ông sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp.

Hồ sơ của ông Trần Văn T được UBND phường N xác nhận ngày 11/9/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q) xác nhận ngày 10/10/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q xác nhận ngày 11/10/2007. Ngày 18/10/2007, UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Trương Thị Thùy H thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², loại đất ODT, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, số phát hành AI 777825.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Q cấp cho ông T, bà H, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét và giải quyết.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 06/7/2018, các lời khai tại Tòa án và tại

phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thùy H trình bày:

Bà Trương Thị Thùy H và ông Trần Văn T kết hôn năm 2000. Tuy bà H và ông T sống và làm việc tại tỉnh Kon Tum nhưng vì gia đình nội, ngoại hai bên đều ở thành phố Q nên hàng năm bà H, ông T vẫn thường xuyên về quê. Năm 2003, cụ Trần H là cha ông T, có gọi bà H, ông T đến nói chuyện về việc cho thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², tại đường N, phường N, thành phố Q. Năm 2005, cụ Phan Thị Đ là mẹ ông T, có lên nhà bà H, ông T ở tỉnh Kon Tum để giúp trông cháu nội cũng có hỏi vợ chồng về việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do chưa có tiền nên bà H, ông T chưa làm. Thời gian từ tháng 12/2006 đến tháng 3/2007, ông T thường xuyên về thành phố Q chăm lo cho ông Trần H vì ông H bị bệnh nặng. Trong thời gian này, ông T có bàn bạc với bà H về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, thành phố Q và thống nhất để bà H, ông T cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm trên thì vợ chồng ông T1 cũng làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất được cho chung vườn với đất của vợ chồng bà và ông T, nên vợ chồng bà cùng bàn bạc và thống nhất với vợ chồng ông T1 là hai anh em cùng làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lần cho tiện, chi phí hết bao nhiêu thì vợ chồng bà và vợ chồng ông T1 cùng chịu. Bà H trao đổi với bà Lê Thị Thanh Nhân (vợ ông T1) về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất trong quá trình làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 02/2008, bà H và ông T về nhà cha mẹ của ông T chơi và trả cho vợ chồng ông T1 số tiền 6.500.000 đồng, là khoản chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N. Công an phường N, thành phố Q xác nhận nội dung ông T vắng mặt tại địa phương từ năm 2001 đến năm 2018 là không đúng. Đồng thời, việc ông T cho rằng ông T1 tự ý đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H và ông T đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, là không đúng sự thật.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H và ông T đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N, thì bà H và ông T có cho ông Ngô Tấn T2 thuê đất cho đến nay. Vì ông T2 là anh em họ của ông T nên việc cho ông T2 thuê đất không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thông qua hình thức hợp đồng miệng. Hàng năm, ông T2 có trả tiền thuê đất cho bà H, ông T bằng tiền mặt, có khi trả trực tiếp cho ông T, có khi gửi cho ông T1 để vợ ông T1 gửi lại cho ông T, bà H.

Qua 10 năm kể từ khi bà H, ông T được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N, thì quá trình sử dụng đất không bị ai tranh chấp và ông T cũng không hề có ý kiến đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Qua đó cho thấy ông T đã xem thửa đất này là tài sản chung của bà H và ông T. Đến khi ông T làm thủ tục khởi kiện ly hôn, sau đó bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân thành phố K giải quyết về chia tài sản chung và nuôi con thì ông T mới phát sinh

yêu cầu đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007 đối với thửa đất nêu trên vì cho rằng đây là tài sản riêng của ông T.

Từ những lý do trên, bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007.

Tại bản tự khai ngày 02/7/2018, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:

Vào năm 2007, khi ông Trần Văn T1 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà cha mẹ cho ông T1, do lúc đó ông T1 thấy em trai là Trần Văn T đi làm ăn xa không có điều kiện về để làm giấy, nên ông T1 làm luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất mà cha mẹ đã cho ông T vào năm 1987. Vì không hiểu biết pháp luật như thế nào là tài sản chung, tài sản riêng và cũng do cán bộ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu phải nộp Sổ hộ khẩu của ông T, nên ông T1 đã nộp Sổ hộ khẩu của ông T (có tên vợ ông T là Trương Thị Thùy H trong đó). Toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q không phải do ông T1 viết, mà là trong quá trình làm Giấy chứng nhận ông T1 thuê dịch vụ làm, ông T1 chỉ giao các giấy tờ cần thiết là Sổ hộ khẩu của ông T (trong đó có ghi số Chứng minh nhân dân, ngày cấp và nơi cấp của ông T, bà H), Giấy cho đất của cha mẹ cho ông T vào năm 1987, còn lại nội dung viết trong hồ sơ là do người khác viết, ông T1 chỉ ký tên thay ông T. Lý do ông T1 thuê người làm dịch vụ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì ông T1 không hiểu biết pháp luật về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thời gian đi làm. Số tiền lúc đó trả cho người làm dịch vụ bao nhiêu thì ông T1 không nhớ, vì thời gian đã lâu. Số tiền làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T1 tự trả, không có nhận tiền từ ông T hay bà H.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông T1 không kiểm tra lại thông tin trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì nghĩ đó là tài sản cha mẹ đã cho ông T, nên UBND thành phố Q chỉ công nhận riêng cho ông T. Ông T1 đã cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T từ năm 2007, sau đó vì bận công việc làm ăn ông T1 quên không báo lại cho ông T biết việc ông T1 đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho ông T.

Năm 2017, ông T gọi điện thoại về hỏi, lúc này ông T1 mới kiểm tra lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết UBND thành phố Q đã ghi tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Trần Văn T và Trương Thị Thùy H. Ông T1 báo lại cho ông T và sau đó giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông T.

Khi cha mẹ cho đất Trần Văn T, thì cha mẹ cũng đã có ý chỉ nêu trong Giấy cho đất là trường hợp ông T muốn mua bán, chuyển nhượng thì phải được

sự đồng ý của các anh em trong nhà, vì cha mẹ cho ông T đất là để sinh sống và làm nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ. Nên việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007, thì ông T1 hoàn toàn đồng ý vì đây là tài sản mà cha mẹ cho ông T năm 1987.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND thành phố Q: Không có.

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã thu thập chứng cứ từ Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum; tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng tại phiên đối thoại các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án; ông Trần Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn không thu hồi hay hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích của UBND thành phố Q đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Trình tự, thủ tục của hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007, không đúng quy định tại điểm 2.1 khoản 2 mục II Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, vì Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là người sử dụng đất ký (ông T1 ký); Hồ sơ không có Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy; không có tờ trình UBND thành phố Q về việc cấp giấy chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q.

Nguồn gốc thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q là tài sản ông T được cha mẹ cho trước khi kết hôn với bà Trương Thị Thùy H, nên đây là tài sản riêng của ông T. Ông T và bà H không có văn bản thỏa thuận thống nhất đưa vào tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, nhưng UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật đất đai năm 2003. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015 tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố Q là ông Trần Phước H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Q là ông Phạm Văn T, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông H, ông T.

[1.2] Ông Trần Văn T khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007 cho ông Trần Văn T, bà Trương Thị Thùy H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 2017, ông Trần Văn T nộp đơn xin ly hôn bà Trương Thị Thùy H tại Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum, ông T yêu cầu giải quyết được ly hôn với bà H và tranh chấp về con chung; trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 01/11/2017, bà H có yêu cầu chia tài sản chung, trong đó có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Bút lục 115). Lúc này, ông T điện thoại hỏi anh trai là ông Trần Văn T1 thì mới biết, vào năm 2007, trong quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, ông T1 đã lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn cho ông T, đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N. Ngày 18/10/2007, UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226 ghi tên chủ sử dụng là ông T, bà H; nhưng ông T1 không báo cho ông T về việc đã làm và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2967 nêu trên. Ông T không đồng ý với việc UBND thành phố Q ghi tên bà H là đồng chủ sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, ông T cho rằng đây là tài sản mà ông T được cha mẹ cho riêng vào năm 1987, dùng để làm nhà ở và thờ cúng ông bà, cha mẹ; việc chuyển nhượng, mua bán phải được sự đồng ý của các anh em trong nhà. Do đó, ngày 03/6/2018, ông T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226 do UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007. Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226 do UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007 vẫn còn theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã thụ lý, giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về tính hợp pháp, hình thức, trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, sổ vào sổ

cấp giấy chứng nhận H 02226 của UBND thành phố Q ngày 18/10/2007, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tính hợp pháp, hình thức và thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì UBND thành phố Q đã thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 11, Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và khoản 1 Điều 48, khoản 3 Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

[2.2] Xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, cấp ngày 18/10/2007, thì thấy rằng UBND thành phố Q đã thực hiện không đúng quy định tại điểm 2.1 khoản 2 mục II Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, vì chữ ký trong Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là của người sử dụng đất là ông Trần Văn T.

[3] Xét tính hợp pháp về nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226 do UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Nguyên thừa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N có nguồn gốc là của cụ Trần H, cụ Phan Thị Đ. Ngày 16/3/1987, cụ H, cụ Đ lập Giấy chuyển giao đất ở cho ông T, với nội dung *“sử dụng làm nhà ở và lo phụng sự hương khói cho ông bà cùng với con trai trưởng là Trần H, không được ai tranh chấp, nếu con tôi là Trần Văn T muốn sang nhượng, mua bán thì phải tập hợp anh em lại để bàn bạc thống nhất mới được sang nhượng”*. Theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 (theo Luật đất đai năm 2013 là Điều 99, Điều 100), thì ông T đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, thành phố Q.

[3.2] Năm 2000, ông T kết hôn với bà Trương Thị Thùy H, vợ chồng ông T, bà H chuyển lên tỉnh Kon Tum sinh sống cho đến nay. Trong quá trình chung sống, giữa ông T và bà H không lập văn bản thỏa thuận thống nhất về việc đưa quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N mà ông T được cha mẹ cho năm 1987, trở thành tài sản chung của vợ chồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 27 và Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 *“Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thỏa thuận”*; *“Vợ chồng có quyền có tài sản riêng. Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng... Vợ chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung”*.

[3.3] Bà H khai nại cho rằng, giữa bà và ông T có thỏa thuận miệng về việc thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N là tài sản chung của vợ chồng; và vào năm 2003 cụ Trần H, cũng như vào năm 2005 cụ Phan Thị Đ nói cho chung bà và ông T, nhưng điều này không được ông T công nhận và bà H cũng

không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét ý kiến của bà H.

[3.4] Trên thửa đất 2967 nêu trên ông T, bà H không xây dựng nhà cửa hoặc công trình vật kiến trúc (Bút lục 91), nên những khai nại của bà H về thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, phường N là tài sản chung của vợ chồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Mặt khác, theo lời khai của nhân chứng ông Ngô Tấn T2, thì thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N được ông T2 thuê từ năm 2005, dùng làm địa điểm “*thu mua đồ phế liệu là sắt, thép, gỗ...*”, “*khi tôi thuê đất của ông H, bà Được (còn sống) nên tiền trả hàng năm tôi đưa cho ông H, bà Được. Sau khi ông H, bà Được chết tôi trả tiền thuê đất cho ông T1... và cũng chưa lần nào tôi trả tiền thuê đất cho bà H*” (Bút lục 100). Do đó, có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², phường N, ông T chưa có thỏa thuận là tài sản chung của ông và bà Trương Thị Thùy H.

[3.6] Ông Trần Văn T1 là anh của ông T xác nhận, năm 2007, xuất phát từ việc em trai sinh sống và làm việc tại tỉnh Kon Tum, nên khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, ông T1 đã nhờ người làm luôn hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8m², phường N. Do hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận phải nộp kèm theo là Sổ hộ khẩu gia đình ông T, trong hộ khẩu có ghi tên vợ ông T là bà H, nên UBND thành phố Q đã cấp quyền sử dụng thửa đất 2967 cho cả ông T, lẫn bà H; khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2967, ông T1 không kiểm tra thông tin người chủ sử dụng trong Giấy và đem cất vào tủ. Qua trình bày của ông T1, bà H, ông T và sau khi kiểm tra các tài liệu tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận mà người bị kiện là UBND thành phố Q nộp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong hồ sơ không có văn bản ủy quyền của ông T cho ông T1 về việc lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các chữ ký, chữ viết trong Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản đo đạc, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất, Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước đều không có chữ viết, chữ ký của ông T, nên cơ sở để cho rằng ông T đồng ý thỏa thuận thửa đất số 2967 là tài sản chung của ông và bà H, là không có cơ sở.

[3.7] Trong giấy chuyển giao đất ở cho con đẻ ngày 16/3/1987 của cụ Trần H và cụ Phan Thị Đ cho ông Trần Văn T, hai cụ có chỉ định “*Nay vợ chồng tôi giao hẳn lô đất này cho Trần Văn T sử dụng làm nhà ở và lo phụng sự hương khói cho ông bà cùng với con trai trưởng là Trần H, không được ai tranh chấp, nếu con tôi là Trần Văn T muốn sang nhượng, mua bán thì phải tập hợp anh em lại để bàn bạc thống nhất mới được sang nhượng*”, như vậy việc cụ H, cụ Được cho ông T thửa đất 2967 là có điều kiện. Các ông Trần H, Trần Văn M, Trần Văn H, Trần Văn L A, Trần Văn L B là các anh của ông T không biết việc ông T1 lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và không đồng ý việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007 có tên bà H được quyền sử dụng thửa đất 2967.

[3.8] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, việc UBND thành phố Q đã ghi tên bà Trương Thị Thùy H là người có quyền cùng sử dụng thửa đất 2967, tờ bản đồ số 1, phường N, thành phố Q tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, ngày 18/10/2007 là không đúng quy định pháp luật.

[4] Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², tọa lạc tại: Đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 02226, của UBND thành phố Q cấp ngày 18/10/2007 cho ông Trần Văn T, bà Trương Thị Thùy H.

Đề nghị UBND thành phố Q cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng tên người được quyền sử dụng đất.

[5] Về án phí:

[5.1] UBND thành phố Q phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định là 300.000 đồng.

[5.2] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0003652 ngày 21/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[6] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 79, điểm a khoản 2 và khoản 5 Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, Điều 345 và Điều 348 Luật tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 27, Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Trần Văn T. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2967, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8 m², tọa lạc tại: Đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có số phát hành AI 777825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H

02226, của UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 18/10/2007 cho ông Trần Văn T, bà Trương Thị Thùy H.

2. Về án phí sơ thẩm:

2.1. UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

2.2. Ông Trần Văn T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0003652 ngày 21/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Thu Phương