

Bản án số: 31/2021/DS-ST

Ngày: 13/7/2021

V/v Tranh chấp quyền sử  
dụng đất, quyền sở hữu tài  
sản và yêu cầu hủy quyết  
định cá biệt

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Thịnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Sang

Ông Trịnh Ngọc Bằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12A/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1975; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

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

**1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam;**

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ V, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976;**

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà T:* Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1975; (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2019); vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Vào năm 1993, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Tấn Ch một thửa đất, bà đã làm nhà và sử dụng ổn định, đến năm 2018 bà được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 1.382,8m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 100m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 1.282,8m<sup>2</sup>.

Hiện nay bà đang sinh sống cùng vợ chồng con trai là Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị T nhưng do hai mẹ con xảy ra nhiều mâu thuẫn, vợ chồng Ông D đang sử dụng một phần diện tích đất của bà để làm nhà và sản xuất. Vì vậy, bà có nguyện vọng được tặng cho vợ chồng Ông D một phần diện tích đất để giữ tình mẹ con, phần đất còn lại bà sẽ bán để trang trải cuộc sống và chữa bệnh. Bà đã nhiều lần mời chính quyền địa phương đến để tiến hành đo đạc, lập thủ tục tách thửa nhưng vợ chồng Ông D cản trở, không cho thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, theo hướng: Bà tự nguyện cho vợ chồng con trai là Nguyễn Tấn D ngôi nhà cấp 4 (hiện là quán bán hàng, diện tích xây dựng 53,53m<sup>2</sup>) và tất cả vật kiến trúc, cây cối gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 490,9m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 60m<sup>2</sup> và 430,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, theo trích đo ngày 31/8/2020. Đối với phần nhà, vật kiến trúc và cây cối hiện có trên diện tích còn lại của thửa đất này thì đề nghị công nhận cho bà được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng.

**Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn Ông Nguyễn Tấn D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Diện tích đất mà mẹ ông là Bà Nguyễn Thị B tranh chấp và yêu cầu phân chia có nguồn gốc từ ông Nguyễn Tấn Ch chuyển nhượng cho ông và Bà B. Từ khi nhận chuyển nhượng mẹ con ông vẫn làm ăn ổn định, làm nhà và trồng cây lưu niên. Năm 2018, mẹ ông tự ý đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết, hiện nay Giấy chứng nhận cấp cho một mình mẹ ông là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ ông thì ông không đồng ý, ông yêu cầu được chia đôi diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông, theo hướng mặt tiền 11m kéo dài ra hết đất phía sau, đồng thời ông yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà Diệp số CO 015991 ngày 09/11/2018.

**Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:**

Ngày 17/01/2018, Bà Nguyễn Thị B có Đơn đăng ký, cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.382,8m<sup>2</sup>, tại Thôn P, xã T, huyện T. Căn cứ quy định của pháp luật,

ngày 09/11/2018 UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số CO 015991 cho Bà Nguyễn Thị B là đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa như sau: Về việc chấp hành pháp luật, từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm mở lần thứ hai, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm mở lần thứ hai vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Riêng bị đơn Ông Nguyễn Tấn D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 1, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất cho bà; bị đơn Ông Nguyễn Tấn D yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất đã cấp cho Bà B. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định lại là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” theo quy định tại Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Nguyễn Tấn D yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.382,8m<sup>2</sup>, tại Thôn P, xã T, huyện T do UBND huyện T cấp ngày 09/11/2018 cho Bà Nguyễn Thị B. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hòa giải và tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 02 nhưng Ông Nguyễn Tấn D vẫn vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận của Ông Nguyễn Tấn D.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp: Theo Sơ đồ vị trí tranh chấp đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tiên Phước đo vẽ ngày 31/8/2020 (BL 69) thì diện tích đất tranh chấp theo sự xác định của các đương sự là 1.382,8m<sup>2</sup> tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Toàn bộ diện tích 1.382,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.382,8m<sup>2</sup> được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Nguyễn Thị B vào ngày 09/11/2018.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Tại Giấy chuyển nhượng lại đất có xác nhận và đóng dấu của Ban quản lý ruộng đất xã T có nội dung: Ông Nguyễn Tấn Ch chuyển nhượng đất cho Bà Nguyễn Thị B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 17/11/1993 Bà Nguyễn Thị B làm Đơn xin làm nhà và được UBND xã T cho phép làm nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ch. Ngoài ra, tại Công văn số 1715/UBND-TH ngày 24/8/2020 của UBND huyện T đã cung cấp thông tin: Ngày 17/01/2018, Bà Nguyễn Thị B có Đơn đăng ký cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.382,8m<sup>2</sup>, tại Thôn P, xã T, huyện T. Căn cứ quy định của pháp luật, ngày 09/11/2018 UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số CO 015991 cho Bà Nguyễn Thị B là đúng quy định pháp luật. Như vậy, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do Bà B nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Ch và Bà B đã tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

[2.3] Mặt khác, việc Ông Nguyễn Tấn D cho rằng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Ch là của mẹ ông (Bà B) và ông, sau khi nhận chuyển nhượng ông cùng mẹ ông làm nhà ở trên đất, do đó nhà và đất trên thuộc quyền sở hữu chung của ông và mẹ ông, nhưng Ông D không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, Ông D sinh năm 1975, tại thời điểm Bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông Ch và làm nhà thì Ông D mới được 18 tuổi. Ông D cũng không có tài sản riêng và Bà B khai lúc đó bà còn nuôi Ông D học nghề. Đến năm 1998, Bà B mới cưới vợ cho Ông D. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà B, công nhận ngôi nhà nằm trên thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Nguyễn Thị B vào ngày 09/11/2018 là thuộc quyền sở hữu của Bà Nguyễn Thị B.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Bà B tự nguyện giao cho vợ chồng Ông D được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4 (hiện là quán bán hàng) diện tích xây dựng 53,53m<sup>2</sup> và tất cả vật kiến trúc, cây cối hiện có gắn liền với diện tích đất 490,9m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 60m<sup>2</sup> và 430,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà B vào ngày 09/11/2018 (theo trích đo ngày 31/8/2020). Đối với phần nhà, vật kiến trúc và cây cối hiện có trên diện tích đất còn lại của thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T bà đề nghị công nhận thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Bà B. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2021, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T cũng cho rằng: Sự tự nguyện cho tài sản và đất

của Bà Nguyễn Thị B đủ điều kiện để tách thửa. Do sự tự nguyện của Bà B không trái pháp luật và đảm bảo quyền lợi của vợ chồng Ông D nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tấn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần tài sản và diện tích đất được công nhận là: 6.495.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện T là 3.720.000 đồng, Bà B đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa Bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu số tiền này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 157, 158, 164, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 11, Điều 164 của Bộ luật dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Nguyễn Thị B số CO 015991 vào ngày 09/11/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B:

- Công nhận ngôi nhà cấp 4 (hiện là quán bán hàng) có diện tích xây dựng 53,53m<sup>2</sup>, cùng các vật kiến trúc và cây cối hiện có gắn liền với diện tích đất 490,9m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 60m<sup>2</sup> và 430,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của vợ chồng Ông Nguyễn Tấn D và Bà Nguyễn Thị T.

- Công nhận ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 48,75m<sup>2</sup>, các vật kiến trúc và cây cối hiện có gắn liền với diện tích đất 891,9m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 40m<sup>2</sup> và 851,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 19, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Bà Nguyễn Thị B.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ông Nguyễn Tấn D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 015991 do UBND huyện T cấp cho Bà Nguyễn Thị B vào ngày 09/11/2018.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải chịu. Ông Nguyễn Tấn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 6.495.000 đồng. (Sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

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, 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, 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.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hữu Thịnh**