

Bản án số: 88/2024/DS-ST

Ngày: 27/9/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”

**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: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Ngọc Oanh**

Ông **Nguyễn Phi Hùng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bình** - 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 **Lê Anh Pha** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023, về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐXX-ST ngày 08/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2024/QĐST-DS ngày 06/8/2024 và số 64/2024/QĐST-DS ngày 06/9/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim Y**, sinh năm: 1958. Địa chỉ: K140/17 đường T, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Số 97 đường Trần N, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Trung H**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số 97 đường Trần N, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền ngày 05/12/2023). Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị Kim A**; sinh năm: 1960; Địa chỉ: 301, 10910-110 ST Edmomton, Alberta T5H 3EA Canada. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim Y**, sinh năm: 1958. Địa chỉ: K140/17 đường T, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền ngày 07/11/2023 được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Canada chứng nhận). Bà A và bà Y có mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Quang K**, sinh năm: 1963; Địa chỉ: 10704-165 Avnue Edmomton, Alberta T5X 1X8 C. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông **Nguyễn Quang D**, sinh năm: 1966; Địa chỉ: 1155-97 ST Edmomton, Alberta T5G 1W9 C. Vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm: 1970; Địa chỉ: 17911-91 ST NW Edmomton, Alberta T5Z 0B9 C. Vắng mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị L**; sinh năm: 1975; Địa chỉ: 13419-65 NW Edmomton, Alberta T5A 0A2 C. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.6. Bà **Trần Thị Q**, sinh năm: 1934; Địa chỉ: Số 03 đường B, khối M, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim Y**, sinh năm: 1958. Địa chỉ: K140/17 đường T, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền ngày 07/11/2023). Có mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ; Địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn N** - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Trung tâm hành chính quận Sơn T, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền ngày 01/12/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y, cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn Á (chết năm 2003) và bà Trần Thị Q có 07 người con, gồm các ông (bà): Nguyễn Thị Kim Y, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Quang K, Nguyễn Quang D, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Quang T, Nguyễn Thị L. Ngoài những người con trên thì cha mẹ không có con riêng hay con nuôi; ông bà nội đều đã chết.

Tháng 02/1994 gia đình xuất cảnh định cư tại C (trừ bà và bà C ở lại Việt Nam). Vì không muốn bán nhà và đất nên cha mẹ đã gọi bà C đang sống cùng chồng tại Tam Kỳ, Quảng Nam về ở và giữ nhà đất đến khi cha mẹ trở về lại Việt Nam. Do vậy trong bản hợp đồng dân sự, cha mẹ đã ký cho bà C ngôi nhà để ở nhưng không cho đất.

Tháng 02/2000, cha bà về Việt Nam thăm quê nhà, thấy nhà xuống cấp không còn ở được nữa nên đã bàn với bà C tháo dỡ ngôi nhà cũ để xây dựng lại ngôi nhà mới. Trong thư có nói rõ không cho ông Trần Công là chồng của bà C

đứng tên bất cứ giấy tờ gì liên quan đến nhà đất này. Ngôi nhà mới này là nhà của cha mẹ xây lại, trước hết là để thờ cúng ông bà; sau đó là để cha mẹ có nơi ăn chốn ở khi về thăm và cuối cùng là cho gia đình em là bà C ở, chứ không phải cho bà C.

Khi qua lại C, cha bà đã gửi thư và gọi cho bà cùng chồng là ông Võ Lục Nông giúp đỡ vợ chồng bà C xây lại căn nhà mới, chi phí làm nhà mới là của cha mẹ, còn bà C không có tiền đóng góp để xây dựng ngôi nhà mới này. Cụ thể tháng 02/2000, cha mẹ về nước đưa tiền trực tiếp cho bà C và do là cha con trong nhà, không ký nhận nên không có giấy nhận tiền của bà C nên bà không biết chính xác là bao nhiêu. Khi qua lại C, bà C nói thiếu tiền để trả tiền vật liệu và tiền công thợ để hoàn thành ngôi nhà, cha mẹ phải nhờ các con gửi tiền về. Người gửi tiền là bà Nguyễn Thị Kim A gửi ngày 17/8/2000 số tiền là 1.116.99CAD quy đổi ra tiền Việt Nam là 10.528.700 đồng và con trai cả là Nguyễn Quang K gửi ngày 27/11/2000 với số tiền là 2.266.87CAD quy ra tiền Việt Nam là 21.056.900 đồng, còn người nhận tiền là bà và đã đưa cho bà C. Cũng là vì chị em tin tưởng nhau không ký nhận nên không có giấy nhận tiền của bà C. Do vậy, bà khẳng định tiền xây dựng ngôi nhà mới là tiền của cha mẹ, bà C không đóng góp tiền để xây dựng ngôi nhà mới. Cha mẹ dự tính khi nào có điều kiện thì làm sổ đỏ đứng tên.

Sau khi xây dựng nhà xong, tháng 6/2001 bà C đã âm thầm làm sổ đỏ đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C mà cha mẹ không hề biết. Nay cha mẹ đã về lại Việt Nam, lấy lại nhà đất nhưng bà C không chịu trả lại nên dẫn đến việc cha mẹ khởi kiện nên đề nghị Tòa án xem xét.

Khi làm giấy chứng nhận bà C đã vi phạm hợp đồng đã ký với cha mẹ trước đó. Không cho người chính chủ biết tài sản, lừa dối cơ quan chức năng không cho họ biết rằng căn nhà trong hợp đồng không còn tồn tại vì đã phá bỏ hoàn toàn khi xây dựng lại căn nhà mới, căn nhà mới xây không cho vì vậy không có trong hợp đồng, đất không cho vì vậy đất cũng không có trong hợp đồng.

Đến năm 2005, đất và nhà mới của cha mẹ nằm trong khu quy hoạch Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản Thọ Quang, được nhà nước đền bù số tiền 170.000.000 đồng cho phần đất và một phần nhà mới xây, cộng thêm 01 lô đất tái định cư. Bà C nhận nhưng không đưa cho cha mẹ. Phần đất và nhà còn lại sau khi quy hoạch vẫn đứng tên bà C quản lý, sử dụng nhà cấp 4 tại số 97 đường T, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Sau đó bà C có sửa chữa lại.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau: Công nhận nhà và đất tại số 97 đường T, khối Mân Quang, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là tài sản của ông Nguyễn Văn Á (đã chết) và bà Trần Thị Q; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3403071681 ngày 20/02/2002 của UBND thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113 tại địa chỉ tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C.

** Ông Trần Trung H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:*

Năm 1992, bà Nguyễn Thị Kim C theo chồng về Tam Kỳ, Quảng Nam thì gia đình chuẩn bị di dân định cư ở C, ông Nguyễn Văn Á (là cha của bà C) có gọi bà C về để sang tên lại nhà cửa qua cho bà C đứng tên theo Hợp đồng dân sự số 21 ngày 29/01/1992 được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng chứng thực theo đúng pháp luật. Kể từ đó bà C sống và sử dụng ngôi nhà cho đến bây giờ và được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2002 theo đúng quy định của pháp luật.

Nay bà Y đề nghị nhà và đất tại số 97 đường T, khối Mân Quang, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là của ông Nguyễn Văn Á và bà Trần Thị Q thì đề nghị Tòa án không chấp nhận việc khởi kiện của bà Y. Tài sản nhà và đất trên không liên quan gì đến ông Trần Công (chồng bà C, đã chết năm 2023) và 02 người con giữa bà Chung với ông Công là Trần Trung H và Trần Thị Thu Thảo.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Nguyễn Thị Kim A trình bày tại Bản tự khai ngày 13/8/2024 và tại phiên tòa như sau:

Bà (Anh) về Đà Nẵng, Việt Nam ngày 05/8/2024 đến ngày 12/10/2024 qua lại Canada và hiện đang tạm trú tại nhà mẹ ruột số 03 đường B, khối Mân Quang, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y đối với bà Nguyễn Thị Kim C về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3403071681 ngày 20/02/2002 của UBND thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113 tại địa chỉ tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C. Sau khi Tòa án thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án số 54/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023 có gửi Thông báo cho các anh chị em của bà gồm: Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Quang K, Nguyễn Quang D, Nguyễn Quang T và Nguyễn Thị L cùng trú tại C. Sau khi nhận được Thông báo của Tòa án và giao cho những người nói trên. Sau khi họ biết nội dung vụ kiện nhưng có văn đã bản phản hồi cho Tòa án Đà Nẵng hay không thì không rõ. Còn bản thân bà và ông K đã có văn bản và ủy quyền cho bà Y tham gia.

Cha mẹ là Nguyễn Văn Á (chết năm 2003) và bà Trần Thị Q có 07 người con như trên. Ngoài những người con trên thì cha mẹ không có con riêng hay con nuôi nào khác, ông bà nội đều đã chết.

Tháng 02/1994, gia đình (trừ bà Y và bà C) đi xuất cảnh định cư tại Canada, vì không muốn bán nhà và đất nên đã lập thủ tục tặng cho bà C, thực tế cha mẹ cho con để giữ nhà. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục cho, thì đến tháng 6/2021 bà C đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có

thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113 tại địa chỉ tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có số sổ 3403071681 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C.

Nay bà Yên khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đã nêu thì bà đồng ý với yêu cầu của bà Y. Bà cam đoan những trình bày trên là đúng, việc giao nhận các Thông báo thụ lý vụ án thì các anh, chị của bà đã được thông báo và họ đã biết.

+ Ông Nguyễn Quang K trình bày tại Văn bản trình bày ngày 20/11/2023 được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Canada chứng thực có nội dung như sau:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Á (chết năm 2003) và bà Trần Thị Q có 07 người con, gồm: Nguyễn Thị Kim Y, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Quang K, Nguyễn Quang D, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Quang T, Nguyễn Thị L. Ngoài những người con trên thì cha mẹ ông không có con riêng hay con nuôi nào khác; ông bà nội, ngoại đều đã chết.

Năm 1994, cha mẹ ông cùng 05 người con đi xuất cảnh. Vì không muốn bán nhà và đất này nên đã gọi bà C lúc ấy đang sống cùng chồng tại Tam Kỳ, Quảng Nam về ở nhà và giữ đất cho cha mẹ đến khi cha mẹ về lại Việt Nam. Nhưng bà C đã âm thầm làm sổ đỏ đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C. Nay cha mẹ đã về lại Việt Nam lấy lại nhà đất nhưng bà C không chịu trả lại nên dẫn đến việc cha mẹ kiện ra Tòa để xem xét nhà đất của ai.

Đề nghị Tòa cho ông vắng mặt trong các phiên họp, hòa giải và tham gia tố tụng đối với vụ án thụ lý số 54/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023.

Ông cam kết không có tranh chấp khiếu nại sau này liên quan đến vụ án.

Sau khi giải quyết và công nhận mọi vấn đề nếu ông là một trong những người được hưởng thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Văn Á thì ông xin từ chối nhận phần di sản đó (nếu có).

+ Bà Nguyễn Thị L trình bày tại Văn bản trình bày ngày 17/7/2024 được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại C chứng thực có nội dung như sau:

Năm 1994 khi bà và cha mẹ là ông Nguyễn Văn Á (chết năm 2003) và bà Trần Thị Quy xuất cảnh định cư qua C, Khi đó cha mẹ đã cho nhà và đất số 111, tổ 04 (nay là số nhà 97 T), phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Kim Chung theo Hợp đồng tặng cho bất động sản lập ngày 29/01/1992 Phòng công chứng số I Quảng Nam Đà Nẵng.

Nay bà Nguyễn Thị Kim Y khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim C đối với ngôi nhà nói trên thì bà có ý kiến như sau:

Bà xác nhận cha mẹ đã cho nhà và đất nói trên cho chị gái là Nguyễn Thị Kim C. Do điều kiện của bà ở nước ngoài nên bà không tham dự được nên xin Tòa án thành phố Đà Nẵng giải quyết vắng mặt.

* Tại Văn bản số 3841/UBND-STNMT ngày 16/7/2024 của UBND thành phố Đ và trong quá trình tham gia tố tụng ông Phan Văn N là đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Nguồn gốc nhà, đất của bà Nguyễn Thị Kim C:

Ông Nguyễn Văn Á và bà Trần Thị Q được Sở Xây dựng Quảng Nam Đà Nẵng cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà ở số 61/TLNC ngày 04/10/1990. Đến ngày 29/01/1992, ông Á và bà Q cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Hợp đồng dân sự cho bất động sản số 21 của Phòng Công chứng Nhà nước số I Quảng Nam Đà Nẵng; đăng ký sang tên tại Phòng Xây dựng thành phố Đà Nẵng ngày 18/5/1992, được UBND thành phố Đà Nẵng duyệt ngày 01/6/1992.

Ngày 29/6/2001, bà Nguyễn Thị Kim C có Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận QSHN ở - QSDĐ ở, được UBND phường T xác nhận ngày 05/11/2002, theo đó thành phần hồ sơ kèm theo gồm giấy xác nhận địa chỉ nhà; biên bản xác định ranh giới, mốc giới; sơ đồ vị trí thửa đất và mặt bằng nhà; hồ sơ kỹ thuật thửa đất và bảng phân tích số liệu liên quan đến nhà ở, đất ở nêu trên.

Ngày 20/02/2002, bà Nguyễn Thị Kim C được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403071681 với diện tích đất ở 293.6m², diện tích xây dựng 145.9m², diện tích sử dụng 145.9m², thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113, theo Quyết định số 696/QĐ-UB ngày 20/02/2002 của UBND thành phố về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Kim C địa chỉ tại tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 04/7/2022, Chi nhánh Sơn Trà đăng ký biến động Nhà nước thu hồi 106.6m² (đất ở), DTXD = DTSD: 31m²; diện tích còn lại là 187m² (đất ở), DTXD = DTSD = 114.9m², có số hiệu thửa đất là 72, tờ bản đồ số 113.

- Quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y:

Từ các quy định đã nêu và thành phần có trong hồ sơ Giấy chứng nhận, UBND thành phố Đ nhận thấy quá trình thực hiện xác lập hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403071681 ngày 20/02/2002 cho bà Nguyễn Thị Kim C là đúng theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng căn cứ hồ sơ, tài liệu về nguồn gốc nhà, đất của bà Nguyễn Thị Kim C, xét xử theo quy định pháp luật. Trong trường hợp có phân chia quyền sử dụng đất (tách thửa đất), diện tích đất tối thiểu và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu của mỗi thửa đất đảm bảo điều kiện theo quy định hiện hành của UBND thành phố Đ.

** Ông Nguyễn Quang D và ông Nguyễn Quang T đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án, ngày mở phiên họp, phiên tòa số 54/2023/TB-TLVA ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án vắng mặt và không có văn bản phản hồi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Về kết quả Chứng thư thẩm định giá ngày 10/6/2024 của Công ty cổ phần thẩm định và dịch vụ tài chính BTC Value Miền Trung có tổng giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ*

số 113, địa chỉ tổ 38, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là 9.135.380.482 đồng; trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất là 8.823.241.757 đồng và giá trị công trình xây dựng là 312.138.752 đồng. Các đương sự thống nhất và không có ý kiến.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm. Các đương sự cơ bản đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 01, 14 Pháp lệnh số 52 - LCT/HĐNN8 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị Kim Y đối với bà Nguyễn Thị Kim C.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Yến là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” có đương sự ở nước ngoài nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại bản tự khai ngày 13/8/2024 và tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án, ngày mở phiên họp, phiên tòa số 54/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023 theo đường Bưu chính và Đại sứ quán Việt Nam tại Canada

thì bà đã nhận được và giao các Thông báo này cho các em ruột, gồm: Ông Nguyễn Quang K, ông Nguyễn Quang D, ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị L đều cùng cư trú tại địa chỉ Edmomton, Alberta, C. Bà cam kết các em của bà đều đã nhận và biết được nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y cũng như về Tòa án thông báo thời gian ngày mở phiên họp, phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị L đã có Văn bản phản hồi ý kiến và đề nghị giải quyết vắng mặt; còn ông Nguyễn Quang D, ông Nguyễn Quang T không có ý kiến và vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng.

Xét thấy về thủ tục cấp, tổng đạt cho các đương sự nêu trên thông qua người thân thích bà Nguyễn Thị Kim A là đảm bảo và hợp lệ theo quy định tại khoản 5 Điều 177, điểm c khoản 1 Điều 474 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 227, 477 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y thì thấy:

Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ số 111/4 Mân Quang (nay là số 97 đường T), phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng được Sở Xây dựng Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) cấp Trích lục Sổ Nghiệp chủ nhà ở số 61/TLNC ngày 04/10/1990 là của ông Nguyễn Văn Á và bà Trần Thị Q tạo lập được. Ngày 29/01/1992, tại Phòng Công chứng Nhà nước số I Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ), ông Á và bà Q lập hợp đồng tặng cho con là bà Nguyễn Thị Kim C tài sản là nhà và đất trên theo Hợp đồng dân sự về việc cho tài sản bất động sản số 21. Đến ngày 18/5/1992, bà C đăng ký sang tên tại Phòng Xây dựng thành phố Đà Nẵng và được UBND thành phố Đ phê duyệt ngày 01/6/1992. Ngày 29/6/2001, bà Chung có Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được UBND phường Thọ Quang xác nhận ngày 05/01/2002. Ngày 20/02/2002, bà C được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403071681 có thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với diện tích đất ở 293.6m², diện tích xây dựng 145.9m², diện tích sử dụng 145.9m². Do nhà và đất bị giải tỏa một phần nên ngày 04/7/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà đăng ký biến động Nhà nước thu hồi 106.6m² (đất ở), DTXD = DTSD = 31m²; diện tích còn lại là 187m² (đất ở), DTXD = DTSD = 114.9m², có số hiệu thửa đất là 72, tờ bản đồ số 113. Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2024 thì phần công trình xây dựng có sự thay đổi như sau: Nhà ở cấp 4 có DTXD = DTSD = 151,09m², nhà để xe và kho có DTXD = DTSD = 35,91m².

Như vậy, ông Á và bà Q đã chuyển giao quyền sở hữu tài sản là nhà và đất trên cho bà C thông qua Hợp đồng dân sự tặng cho bất động sản số 21 ngày 29/01/1992 là phù hợp với quy định tại Điều 1 Pháp lệnh số 52 -LCT/HĐNN8 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991. Sau khi nhận tặng

cho nhà và đất, bà C đã thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, sang tên để xác lập quyền sở hữu tài sản nhà và đất trên vào ngày 18/5/1992 tại Phòng Xây dựng thành phố Đà Nẵng và được UBND thành phố Đà Nẵng duyệt ngày 01/6/1992 theo quy định tại Điều 14 Pháp lệnh số 52 -LCT/HĐNN8 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991 nên nhà và đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà C. Do đó, kể từ thời điểm hợp đồng dân sự tặng cho bất động sản có hiệu lực thì ông A bà Q không còn là chủ sở hữu của tài sản. Mặt khác, tại Hợp đồng dân sự nêu trên chỉ thể hiện việc ông A bà Q tặng cho bất động sản là nhà ở theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 61/TLNC ngày 04/10/1990 cho bà C, chứ không tặng cho kèm điều kiện nhờ đứng tên giúp, hợp đồng dân sự được Phòng Công chứng Nhà nước số I Quảng Nam - Đà Nẵng chứng thực nên việc bà Y và bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Quang K cho rằng khi gia đình đi xuất cảnh nhưng không muốn bán nhà và đất, cần có người trong giữ nên cha mẹ đã lập Hợp đồng dân sự để nhờ bà C đứng tên dù là không có cơ sở.

Trên cơ sở hợp đồng dân sự tặng cho bất động sản, bà C được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo nguồn gốc nhà, đất là đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y về việc yêu cầu công nhận nhà đất tại địa chỉ số 97 đường T, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thị Q, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3403071681 ngày 20/02/2002 của UBND thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113 tại địa chỉ tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với quy định.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu, nhưng bà Y thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà Y.

[4] Về chi phí thẩm định giá: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu là 25.000.000 đồng (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 37, các Điều 38, 147, 227, 266, 267, 273, 474, 477, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 01, 14 Pháp lệnh số 52 -LCT/HĐNN8 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y đối với bà Nguyễn Thị Kim C về việc:

- Công nhận nhà và đất tại số 97 đường T, khối Tân Quang, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là tài sản của ông Nguyễn Văn Á (đã chết) và bà Trần Thị Q.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3403071681 ngày 20/02/2002 của UBND thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 113 tại địa chỉ số 97 đường T, tổ 38, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Y được miễn tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi

3. Về chi phí thẩm định giá: 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng), bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu (đã nộp và đã chi).

4. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhân:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Tổ nghiệp vụ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Sơn

