

Bản án số: 127/2025/DS-PT

Ngày: 09/4/2025.

*V/v tranh chấp chia tài sản
chung là quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: bà **Hoàng Thị Tú Oanh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 780/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Đỗ T** - sinh năm 1990.

Địa chỉ: **tổ dân phố L, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Phan Thị Thu T1** - sinh năm 1985; địa chỉ: **số B đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** và bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: **tổ dân phố E, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** (văn bản uỷ quyền ngày 12/11/2021). Bà **T1** có mặt, bà **H** vắng mặt.

2. Bị đơn: bà **Phạm Thị L** - sinh năm 1953.

Địa chỉ: **tổ dân phố L, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Vắng mặt.

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

- Ông **Đỗ Thanh T2** - sinh năm 1983;

- Bà **Phùng Thị Mỹ H1** - sinh năm 1990;

- Bà **Phạm Thị T3** - sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: **tổ dân phố L, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Ông **T2**, bà **H1**, bà **T3** đều vắng mặt.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1**; địa chỉ: **số A đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Lệ A** - Phó Trưởng phòng Phòng Khách hàng bán lẻ-**Ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q** (văn bản ủy quyền số 30-02/2024/UQ-NHNT.QNg ngày 04/4/2024).

Địa chỉ: **số C đường H, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: **số G đường Đ, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Ngô Hoàng T4** - Chấp hành viên sơ cấp (văn bản ủy quyền số 1166/UQ-THADS ngày 11/9/2023). Có đơn xin vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân thị xã Đ**, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: **số D đường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Bùi Văn L1** - Chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị xã Đ**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q**); địa chỉ trụ sở: **số A đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Hồ Trọng P**; chức vụ: Giám đốc **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q**. Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bà **Phan Thị Thu T1** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Đỗ Thành**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai của nguyên đơn ông **Đỗ T** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Phan Thị Thu T1** trình bày:*

Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, **xã P** có diện tích 600m² (400m² đất ở và 200m² đất BHK) của hộ gia đình ông được cân đối theo Nghị định 64-CP đối với 200m² đất BHK và được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà **Phạm Thị L** vào ngày 15/11/2004.

Ngày 10/10/2006, hộ gia đình ông có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà **Phạm Thị L**, nhưng đến ngày 08/11/2006, **Ủy ban nhân dân huyện Đ** lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân mẹ ông là bà **Phạm Thị L** là không đúng pháp luật, làm thiệt hại quyền sử dụng đất của các anh em ông. Khi **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q-chi nhánh thị xã Đ** cung cấp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông mới biết việc cấp Giấy chứng nhận trên là không đúng pháp

luật. Từ kết quả sai trái này, năm 2017 mẹ ông tách thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P thành 02 thửa đất, gồm thửa 1417, tờ bản đồ số 24, có diện tích 129m² và thửa 1418, tờ bản đồ số 24, có diện tích 534m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/8/2017 đều đứng tên Phạm Thị L. Sau đó, mẹ ông đem bảo lãnh tại Ngân hàng để anh của ông (là ông Đỗ Thanh T2) vay vốn đóng tàu biển; nay anh của ông không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện phát mãi 02 thửa đất số 1417 và 1418.

Tại thời điểm cân đối theo Nghị định số 64-CP thì hộ gia đình ông có 04 nhân khẩu, gồm: mẹ ông tên Phạm Thị L, anh của ông tên Đỗ Thanh T2, ông (Đỗ T) và em gái ông tên Phạm Thị T3. Về tài liệu chứng minh việc cân đối theo Nghị định số 64-CP ông sẽ giao nộp cho Tòa án sau khi Ủy ban nhân dân phường P cung cấp cho ông.

Về nguồn gốc thửa đất 563, tờ bản đồ số 24, diện tích 663m² do ông, bà để lại nên không có giấy tờ gốc, vì của ông, bà để lại nên đây là tài sản chung của hộ gia đình ông và đã được đăng ký cho hộ gia đình, mẹ ông là bà Phạm Thị L không có chồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp Giấy xác nhận của ông Phạm Thành H2 đề ngày 27/7/2024 và Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 04/11/1985, giữa bên mua là ông Phạm Thanh H3 và bên bán là ông Lê Xuân S, bà Lê Thị T5, bà Lê Thị H4, bà Lê Thị S1 và bà Lê Thị B. Căn cứ vào 02 giấy này, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Phạm Thành H2 sau khi nhận chuyển nhượng, đã cho con của chị ruột ông H2 là bà Phạm Thị L gồm: Đỗ T, Đỗ Thanh T2 và Phạm Thị T3. Ông Phạm Thành H2 không cho riêng bà Phạm Thị L thửa đất đang tranh chấp này. Nay ông Đỗ T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 05696 đối với thửa đất số 1417 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 05697 đối với thửa đất số 1418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho bà Phạm Thị L cùng ngày 07/8/2017.

- Chia tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P, huyện Đ (nay là thị xã Đ), diện tích 663m² cho ông Đỗ T được hưởng ¼ thửa đất nêu trên (gồm 100m² đất ở và 65,75m² đất BHK).

* Bị đơn bà Phạm Thị L không đến Tòa án để làm việc và không giao nộp văn bản trình bày và tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị T3 trình bày: thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P, có diện tích 600m² (400m² đất ở và 200m² đất BHK) của hộ gia đình bà được cân đối theo Nghị định số 64-CP đối với 200m² đất BHK và được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho hộ gia đình bà **Phạm Thị L** (mẹ bà) ngày 15/11/2004. Ngày 08/11/2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là UBND thị xã Đ) lại cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân mẹ bà. Việc này là không đúng, làm thiệt hại quyền sử dụng đất của các anh chị em bà. Năm 2017, mẹ bà đã tách thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P thành 02 thửa gồm: thửa 1417, tờ bản đồ số 24, diện tích 129m² và thửa 1418, tờ bản đồ số 24, diện tích 534m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/8/2017 đều đứng tên **Phạm Thị L**. Sau đó, mẹ bà đem bảo lãnh tại Ngân hàng để ông **Đỗ Thanh T2** vay vốn đóng tàu biển. Nay ông **T2** không trả được nợ nên Ngân hàng đã kiện phát mãi 02 thửa đất số 1417 và số 1418 nêu trên. Tại thời điểm cân đối theo Nghị định 64-CP thì hộ gia đình bà có 04 nhân khẩu gồm: mẹ bà (bà **Phạm Thị L**), ông **Đỗ Thanh T2**, ông **Đỗ T** và bà (**Phạm Thị T3**). Do vậy, hộ gia đình bà được cân đối theo Nghị định số 64-CP gồm 04 định suất. Đối với đất được cấp cho hộ gia đình thì các anh em của bà có quyền lợi nhưng cơ quan Nhà nước chưa xem xét đến là vi phạm Bộ luật Dân sự 2015, xâm phạm quyền lợi của các anh em bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ T** thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà **Phùng Thị Mỹ H1**, ông **Đỗ Thanh T2** trình bày: thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P có diện tích 600m² (400m² đất ở và 200m² đất BHK) của hộ gia đình mẹ ông là bà **Phạm Thị L**, được cân đối theo Nghị định số 64-CP đối với 200m² đất BHK và được cấp cho hộ gia đình bà **Phạm Thị L** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2004. Năm 2017, bà **L** đã tách thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24 xã P thành 02 thửa gồm: thửa 1417, diện tích 129m² và thửa 1418, diện tích 534m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/8/2017 đều đứng tên cá nhân bà **Phạm Thị L**. Sau đó, bà **Phạm Thị L** đem bảo lãnh 02 thửa đất trên tại Ngân hàng để vợ chồng ông vay vốn đóng tàu biển. Về nguồn gốc thửa đất thì vợ chồng ông thống nhất với ông **T** là đất do ông, bà để lại và đã được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình mẹ ông **Đỗ Thanh T2** là bà **Phạm Thị L** (có bà **L**, ông **T2**, ông **T** và bà **T3** trong cùng hộ) vào năm 2004. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ T** thì ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ trình bày: thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 12/2020/QĐST-DS ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 293/QĐ-CCTHADS ngày 02/3/2021 cho thi hành án đối với vợ chồng ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Phạm Thị L** phải thi hành khoản: vợ chồng ông **T2**, bà **H1** có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền gốc và

lãi tính đến ngày 06/07/2020 là 5.021.585.216đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 06/7/2020 đến khi tất toán xong các khoản nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết số 801/2017/NHNT.ĐP ngày 29/08/2017 và số 09/2019/NHNT.ĐP ngày 08/01/2019. Tài sản bảo đảm để thi hành án là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, đều tại địa chỉ: **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, sau khi hết thời hạn tự nguyện thi hành án, xét thấy vợ chồng ông **T2, H1** không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 17/5/2021 để kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** để bảo đảm thi hành án. Ngày 11/6/2021, Chấp hành viên đã tổ chức cưỡng chế, kê biên xử lý đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Khi có kết quả thẩm định giá tài sản kê biên, Chấp hành viên đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với chi nhánh **Công ty Đ** tại tỉnh Quảng Ngãi để tổ chức đấu giá tài sản kê biên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Trong quá trình tổ chức đấu giá, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 58/-TLVA ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có liên quan đến việc tranh chấp tài sản kê biên nêu trên (giữa ông **Đỗ T** và bà **Phạm Thị L**) nên Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 03/TB-CCTHADS ngày 05/01/2022 về việc tạm dừng thực hiện quy trình đấu giá tài sản kê biên nêu trên. Ngày 15/3/2022, chi nhánh **Công ty Đ** tại tỉnh Quảng Ngãi cũng đã có công văn số 114-2022/CV-QN về việc tạm dừng đấu giá tài sản. Hiện nay, tài sản kê biên nêu trên đang tạm dừng xử lý để chờ kết quả giải quyết vụ án “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Nay, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi trả lời và cung cấp các tài liệu có liên quan đến việc thi hành án để Tòa án xử lý theo thẩm quyền.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 trình bày:** ngày 29/8/2017, ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** đã ký hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 801/2017/NHNT.ĐP vay số tiền 4.000.000.000đồng với mục đích vay: thanh toán chi phí đóng mới 02 con tàu cá phục vụ đánh bắt thủy sản xa bờ; thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Trong quá trình vay, ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** đã trả được 2.000.000.000đồng tiền gốc và 506.917.184đồng tiền lãi.

Ngày 08/01/2019, ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** đã ký hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 09/2019/NHNT.ĐP vay số tiền 2.300.000.000đồng với mục đích vay: thanh toán chi phí mua nhiên liệu, tồn và ngư lưới cụ phục vụ đánh bắt thủy sản xa bờ; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay. Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nợ vay của ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1-chi nhánh Q** là: ngoài tàu cá số đăng ký QNg-98518-TS được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 35/2018/HĐTC.ĐP ngày 17/01/2028, còn có:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24 thuộc **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 167146 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 07/8/2017, số vào sổ cấp GCN: CS.05696 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 420/2017/HĐTC.DP ngày 29/8/2017 ký kết giữa bà **Phạm Thị L** và **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1-chi nhánh Q**).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 167147 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 07/8/2017, số vào sổ cấp GCN: CS.05697 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 421/2017/HĐTC.ĐP ngày 29/8/2017 ký kết giữa bà **Phạm Thị L** và **Ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q**).

Trong quá trình vay vốn, ông **T2**, bà **H1** không thực hiện trả nợ vay đúng hạn cho ngân hàng nên ngày 07/4/2020, ngân hàng đã khởi kiện ông **T2** và bà **H1** đến Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ. Ngày 14/7/2020, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2020/QĐST-DS và ngày 06/10/2020, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ đã có Quyết định số 203/2020/QĐ-SCBSQĐ về việc sửa chữa, bổ sung Quyết định số 12/2020/QĐST-DS ngày 14/7/2020.

Việc ông **Đỗ T** (là con trai của bà **Phạm Thị L**) khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 167146, số vào sổ: CS 05696 (thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 167147, số vào sổ: CS 05697 (thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp cho bà **Phạm Thị L** cùng ngày 07/8/2017 thì ngân hàng không đồng ý vì các tài sản này là tài sản thế chấp bảo đảm cho toàn bộ dư nợ vay của ông **T2** và vợ là bà **H1** tại **ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q**.

Ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q không có ý kiến gì đối với việc diện tích đất thực tế của bà **Phạm Thị L** có tăng, giảm. Trường hợp ông **T2**, bà **H1** không

thực hiện trả nợ cho **Ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q** thì **Ngân hàng TMCP N1-chi nhánh Q** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà **Phạm Thị L** (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24 thuộc **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**) theo đúng hiện trạng đo đạc thực tế khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

- **Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04046 QSDĐ/1631/QĐ-UB(H) cho bà **Phạm Thị L** năm 2004 là đủ điều kiện cấp giấy, đúng theo quy định tại Phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của **T7** hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà **Phạm Thị L** năm 2006 đối với thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, **xã P** là đủ điều kiện cấp đổi, đúng quy định về trình tự, thủ tục tại khoản 1 và khoản 2 Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Việc tách thửa đất của bà **L** từ thửa 563, tờ bản đồ số 24, **xã P** thành thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24 thuộc **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** cho bà **L** là đủ điều kiện theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Q**.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; khi có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** trình bày: sau khi xem xét nội dung, trên cơ sở đề xuất của **Phòng T8** tại công văn số 766/TNMT ngày 08/12/2023 của **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** có ý kiến như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp, qua đo đạc thực tế theo ranh giới đương sự xác định thu được kết quả như sau: thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24, **phường P** có diện tích 139,579m², chênh lệch tăng so với diện tích trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là 10,579m²; thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, phường P có diện tích 506,750m², chênh lệch giảm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,25m². Như vậy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế các thửa đất nêu trên theo mốc giới do đương sự xác định nên phần diện tích biến động và lý do biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không thuộc trách nhiệm xác định của Ủy ban nhân dân thị xã Đ. Mặt khác, phần diện tích tăng thêm có sự biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp năm 2017 thì đề nghị Tòa án gửi ý kiến cho Sở T và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi vì Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi là cơ quan trực tiếp tham mưu việc cấp giấy nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 6 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 206, 212, 221 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100, 166, 167, 168 của Luật Đất đai 2013; Phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T7 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khoản 1, khoản 2 Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn ông Đỗ T:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 05696 đối với thửa đất số 1417 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 05697 đối với thửa đất số 1418, cùng tờ bản đồ số 24, phường P do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho bà Phạm Thị L cùng ngày 07/8/2017;

- Chia tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24 xã P, huyện Đ (nay là thị xã Đ), diện tích 663m² cho ông Đỗ T được hưởng ¼ thửa đất nêu trên (gồm 100m² đất ở và 65,75m² đất BHK).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2024, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Đỗ T** là bà **Phan Thị Thu T1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà **Phan Thị Thu T1** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bà **T1** đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi vì cấp sơ thẩm không tạm ngưng phiên toà để thu thập chứng cứ do ông **Phạm Thành H2** cung cấp về nguồn gốc thửa đất và không đưa ông **Phạm Thành H2** vào với tư cách là người làm chứng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Phan Thị Thu T1** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Đỗ T**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị H**, bị đơn bà **Phạm Thị L**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đỗ Thanh T2**, bà **Phùng Thị Mỹ H1**, bà **Phạm Thị T3** đều vắng mặt; **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi) và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi có đơn xin vắng mặt; **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1** và **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà **Phan Thị Thu T1** và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà **Phan Thị Thu T1** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Đỗ T**, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại **xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi** (nay biến động thành thửa đất số 1147 và thửa đất số 1148): tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 07/9/2004, bà **Phạm Thị L** khai diện tích đất 600m² tại **thôn L, xã P, huyện Đ** có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng vào năm 1985 (đã được Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận vào ngày 05/11/2004) và ngày 15/11/2004, hộ bà **Phạm Thị L** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04046 QSDĐ/1631/QĐ-UB(H), diện tích 600m² (trong đó: 400m² đất ở và 200m² đất vườn). Như vậy, tại thời điểm bà **L** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **Đỗ Thành T6** chỉ mới 02 tuổi, còn ông **Đỗ T** và bà **Phạm Thị T3** chưa ra đời. Mặt khác, tại công văn số 200/UBND ngày 11/7/2022

của Ủy ban nhân dân phường P cũng xác định: thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, xã P, huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2004 cho hộ bà Phạm Thị L có nguồn gốc là đất cá thể của bà L, thửa đất này là đất ở nên không cần đổi theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

[2.2] Ngày 10/10/2006, bà L làm Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 08/11/2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, diện tích 663m² (trong đó: 400m² đất ONT và 263m² đất BHK có thời hạn sử dụng đến tháng 12/2021). Ngày 02/8/2017, bà L làm thủ tục tách thửa đất số 563 nêu trên thành 02 thửa, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 24, diện tích 129m² và thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 24, diện tích 534m² cùng ngày 07/8/2017. Như vậy, có căn cứ xác định: thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24 (nay biến động thành thửa đất số 1147 và thửa đất số 1148) có nguồn gốc của bà Phạm Thị L tạo lập, không phải là đất được Nhà nước cần đổi giao cho hộ gia đình bà L theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Do đó, việc nguyên đơn ông Đỗ T cho rằng thửa đất nêu trên được Nhà nước cần đổi giao cho hộ gia đình bà L, trong đó có quyền lợi của ông để từ đó yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thửa đất số 563 cho ông, là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Mặc dù người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Thu T1 có xuất trình các tài liệu gồm: “Giấy xác nhận” đề ngày 27/7/2024, ngày 21/10/2024 của ông Phạm Thành H2 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 04/11/1985 của ông Phạm Thanh H3 nhưng xét nội dung các giấy này không phải là chứng cứ để bác bỏ quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L nên những giấy này không có giá trị pháp lý. Khi xét xử vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá các tài liệu này, đồng thời xét thấy ông Phạm Thành H2 không phải là nhân chứng nên Toà án cấp sơ thẩm không tạm ngưng phiên toà là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T1.

[2.4] Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà L đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay biến động thành thửa đất số 1147 và thửa đất số 1148. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất. Hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các thửa đất số 1417, số 1418, cùng tờ bản đồ số 24, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã được cơ quan thi hành án kê biên để bảo đảm thi hành án cho các

khoản vay của ông **Đỗ Thanh T2** và bà **Phùng Thị Mỹ H1** theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2020/QĐST-DS ngày 14/7/2020 và Quyết định số 203/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 06/10/2020 về việc sửa chữa, bổ sung Quyết định số 12/2020/QĐST-DS ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ. Do đó, không có cơ sở để huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **L**.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đỗ T** là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Phan Thị Thu T1** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Đỗ Thành N** đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông **Đỗ T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[5] Các quyết định khác còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà **Phan Thị Thu T1** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Đỗ T**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng Điều 206, Điều 212, Điều 221 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai 2013; Phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của **T7** hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khoản 1, khoản 2 Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, 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 nguyên đơn ông **Đỗ T** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 167146, số vào sổ cấp GCN: CS 05696 đối với thửa

đất số 1417 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 167147, số vào sổ cấp GCN: CS 05697 đối với thửa đất số 1418, cùng tờ bản đồ số 24, địa chỉ: **xã P** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp cho bà **Phạm Thị L** cùng ngày 07/8/2017;

- Chia tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 563, tờ bản đồ số 24, **xã P, huyện Đ (nay là thị xã Đ)**, diện tích 663m² cho ông **Đỗ T** được hưởng ¼ thửa đất nêu trên (gồm 100m² đất ở và 65,75m² đất BHK).

2. Án phí phúc thẩm: ông **Đỗ T** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004555 ngày 07/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (do bà **Nguyễn Thị Như H5** nộp thay).

3. Các quyết định khác còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, p.HCTP, lưu trữ.

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

ĐÃ KÝ

Trần Thị Kim Liên