

Số: 01/2021/QĐST-DS

Sóc Trăng, ngày 05 tháng 01 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH
VỀ VIỆC CHUYỂN HỒ SƠ VỤ ÁN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: **85/2020/TLST-DS** ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1979. Địa chỉ: số 303, Quốc lộ A, khu vực P, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1970. Địa chỉ: số 131, đường H, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (*theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018*).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Q**, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp C xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ Q: Ông **Huỳnh Giang L**, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (*theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông **Huỳnh Giang M**, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

2/. **Ngân hàng TMCP ĐT VN - Chi nhánh huyện MX, tỉnh Sóc Trăng**. Địa chỉ: số 34, đường N, thị trấn M, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

3/. **UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng**. Địa chỉ: khu hành chính, ấp G, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

4/. **Sở TN tỉnh Sóc Trăng**. Địa chỉ: Số 18, đường H, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN THẤY:

Những vấn đề cụ thể theo đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2019 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/8/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Vào năm 2014, bà T có nhận chuyển nhượng phần đất ở và trồng cây lâu năm diện tích khoảng 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số BX 164189 ngày 23/01/2015.

Do bà T ở Cần Thơ nên thỉnh thoảng mới về Sóc Trăng trông coi phần đất của mình. Vào khoảng tháng 12/2017, bà T phát hiện bà Nguyễn Thị Mỹ Q xây dựng nhà ở trên phần đất của bà T. Khi bà T hỏi lý do vì sao lại xây dựng nhà trên đất của bà T thì bà Q cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Kim T (là một người trùng tên với bà T). Khi bà T nói với bà Q là bà T mới là chủ sử dụng đất hợp pháp và không có chuyển nhượng đất cho bà Q và yêu cầu bà Q tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho bà T thì bà Q không đồng ý, lý do mà bà Q đưa ra là việc chuyển nhượng đất của bà Q có làm giấy tờ đầy đủ.

Theo chứng cứ do bà Q cung cấp thì vào ngày 16/02/2017 bà Nguyễn Thị Kim T (trùng tên với bà T) có chuyển nhượng phần đất của bà T cho bà Q và được Chủ tịch UBND xã T, huyện Đ chứng thực hợp đồng. Sau đó, bà Q thực hiện việc đăng ký và được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số CG 716330 ngày 30/3/2017. Bà T khẳng định bà T chưa bao giờ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q, người đứng ra chuyển nhượng đất cho bà Q (có giấy chứng minh nhân dân đính kèm trong hồ sơ cấp đất của bà Q) là một người khác chứ không phải bà T.

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ Q phải tự tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T phần đất đã chiếm dụng có diện tích khoảng 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ chứng thực ngày 16/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với bà Nguyễn Thị Mỹ Q đối với phần đất có diện tích 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716330 ngày 30/3/2017 được cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Q đối với phần đất có diện tích 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Mỹ Q, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Giang M trình bày:

Vào tháng 12/2016 thông qua người quen giới thiệu ông M gặp ông Nguyễn Trần Hồng V hỏi mua thửa 1010 nêu trên do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên quyền sử dụng đất với giá 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã T, huyện Đ chứng thực và sau đó được Sở TN tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số CG 716330 cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Mỹ Q. Khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông đã cất nhà buôn bán trên đất này. Đến năm 2018 có người đến nói là Nguyễn Thị Kim T mới là chủ thửa đất, yêu cầu vợ chồng ông trả đất. Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông không đồng ý, vì đất ông nhận chuyển nhượng của người có tên Nguyễn Thị Kim T, hợp đồng chuyển nhượng đất được UBND xã T chứng thực hợp pháp, tiền mua đất đã trả đủ và vợ ông cũng được Sở TN tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng ông Trần Văn D trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716330 ngày 30/3/2017 được cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Q đối với phần đất có diện tích 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng không phải do UBND huyện Đ cấp mà do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp, bởi theo quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là UBND huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị K, nhưng sau đó có thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cấp biến động thứ 02 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Q. Do đó, việc có đồng ý hủy giấy hay không phải do đơn vị cấp giấy chứng nhận là Sở TN tỉnh Sóc Trăng có ý kiến. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ thì nhận thấy thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho UBND xã T, huyện Đ lập và chuyển về huyện để cấp giấy là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã T trong đó có ghi rõ các bên đã ký trước mặt người có thẩm quyền chứng thực, nên trình tự thủ tục cấp giấy là đúng quy định. Nếu hợp đồng chuyển nhượng không ký trước mặt người có thẩm quyền chứng thực thì hợp đồng không có hiệu lực, nên việc cấp giấy chứng nhận dựa trên hợp đồng sẽ không hợp pháp. Hồ sơ chuyển nhượng không bắt buộc phải kèm chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu có chứng thực của hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhưng bắt buộc phải xuất trình bản gốc giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu để đối chiếu và cán bộ phụ trách có trách nhiệm đối chiếu và xác định đúng người xuất trình giấy tờ chính là các bên nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng.

XÉT THẤY:

Tại quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 03/2020/QĐ-ST ngày 30/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề tỉnh Sóc Trăng nhận định do nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716330 ngày 30/3/2017 được cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Q đối với phần đất có diện tích 813m², thuộc thửa số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề căn cứ vào khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính quyết định chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thẩm quyền.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự. Thấy rằng, việc bà Q đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “... người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Theo Điều 195 Luật Đất đai quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Theo Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ, hợp đồng, Văn

phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển đổi, nhận tặng cho nên vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chuyển hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 85/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, giữa các đương sự như đã nêu trên về Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xem xét giải quyết theo đúng thẩm quyền.

2. Các đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có quyền kiến nghị quyết định này với Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định.

THẨM PHÁN

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn