TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **1965**/2020/DS-ST
Ngày: 20/11/2020
V/v tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Châu

Ông Trần Ngọc Thực

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 692/2017/TLST-DS ngày 20/7/2017 về việc *"Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5073/2020/QĐXXST-DS ngày 30/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18341/2020/QĐST-DS ngày 21/10/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Văn Anh M, sinh năm 1955
Địa chỉ: 4 Lê Văn H, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1993 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Bình Tân, Thị xã Lagi, Bình Thuận
(Giấy ủy quyền số công chứng 002939, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018 của Văn phòng Công chứng Gia Định)

2. Bị đơn: Bà Văn Anh K, sinh năm 1954 (vắng mặt)
Thường trú: 359_1st Street Brandon – Manitoba – Canada.

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 43 Nguyễn Văn B, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Thu N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

(Giấy ủy quyền về việc cử đại diện tham gia vụ kiện dân sự số 5364/GUQ-UBND ngày 22/11/2018)

3.2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1950

Địa chỉ: 359_1st Street B – M – Canada.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/12/2017, các bản tự khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Văn Anh M là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.285,65m^2 (địa chỉ 237A quốc lộ 1K, khu phố 5, phường L, quận T). Bà M đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*).

Nguồn gốc nhà đất nêu trên là do bà M được nhận tặng cho từ mẹ là bà Ngô Thị Bảy theo Hợp đồng tặng cho số 13963 ngày 13/10/2006 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2008, bà M tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất nêu trên thì phát hiện mất Giấy chứng nhận. Bà M đã làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận có sự xác nhận của Công an phường L ngày 07/8/2009 và đăng báo Sài Gòn Giải phóng 03 kỳ vào các ngày 12,13 và ngày 14/9/2009.

Bà M đã làm đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đang ký quyền sử dụng đất quận T, Ủy ban nhân dân quận T đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, tại Văn bản số 1046/VPĐKQSDĐ ngày 26/10/2010 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T không chấp nhận yêu cầu cấp phó bản giấy chứng nhận cho bà M vì lý do Giấy chứng nhận hiện đang do chị ruột bà M là bà Văn Anh K giữ.

Chứng cứ xác định bà K hiện nay đang giữ bản chính Giấy chứng nhận được thể hiện như sau:

- Ngày 06/3/2009 bà Văn Anh K có đơn tường trình gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T với nội dung thông báo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH751320 hiện đang do anh chị em bà M giữ (theo Công văn 429/UBND-TNMT ngày 13/02/2015 của Ủy ban nhân dân quận T gửi bà Văn Anh K);

- Ngày 25/11/2009 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T đã tiến hành làm việc với ông Nguyễn Thanh B là chồng bà Văn Anh K (theo hợp đồng ủy quyền số 03040 ngày 03/7/2009 tại Phòng Công chứng Gia Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại buổi làm việc ông B đã xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên Văn Anh M cho đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường (theo Văn bản số 743/CN-VPĐKĐĐ ngày 27/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T gửi bà Văn Anh M);

- Ủy ban nhân dân quận T trong quá trình giải quyết yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Văn Anh M cũng đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu bà Văn Anh K cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Công văn 3869/UBND-TNMT ngày 05/12/2012 và Công văn 429/UBND-TNMT ngày 13/02/2015). Tuy nhiên bà Văn Anh K vẫn không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà M.

Từ khi biết được Giấy chứng nhận đang do bà K giữ, bà M đã nhiều lần yêu cầu bà K trả lại cho bà nhưng bà K cố tình lẩn tránh, không trả lại Giấy chứng nhận cho bà M. Việc bà K chiếm giữ bất hợp pháp Giấy chứng nhận của bà M là vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu: Buộc bà K chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật Giấy chứng nhận; Buộc bà K trả Giấy chứng nhận cho bà M.

Bị đơn bà Văn Anh K vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 185/UBND-TNMT ngày 15/01/2019, Ủy ban nhân dân quận T trình bày:

Nhà đất do ông Văn Sĩ Phát (chết năm 1998), bà Ngô Thị Bảy tạo lập và sử dụng đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561267 ngày 03/7/2006, diện tích đất ở 4.571,3m^2, diện tích sàn xây dựng 591m^2.

Năm 2006, bà Bảy được sử dụng toàn bộ nhà đất trên theo thỏa thuận phân chia di sản số 1078 ngày 02/10/2006 tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng năm 2006, bà Bảy cho con là bà Văn Anh M một phần nhà đất theo Hợp đồng tặng cho số 13963 ngày 13/10/2006 tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất ở 2.285,65m^2, diện tích xây dựng 427,3m^2, diện tích sàn xây dựng 531,9m^2.

Ngày 25/12/2006, bà M được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

H07623, diện tích đất ở 2.285,65m^2, diện tích xây dựng 427,3m^2, diện tích sàn xây dựng 531,9m^2.

Tháng 8/2009, bà M có đơn cớ mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 có xác nhận của Công an phường L ngày 07/8/2009, đã đăng báo Sài Gòn Giải Phóng 3 kỳ 12,13 và 14/9/2009.

Tuy nhiên, ngày 06/3/2009 chị bà M là bà Văn Anh K có đơn tường trình nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006, do anh chị em của bà đang giữ, không phải bị mất như bà M trình bày. Ngày 26/10/2010, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T có Văn bản số 1046/VPĐKQSDĐ trả hồ sơ, từ chối cấp phó bản giấy chứng nhận cho bà M.

Ngày 27/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T có Văn bản số 743/CN-VPĐKĐĐ về việc trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M.

Trường hợp của bà M có lập hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận bị mất, có niêm yết thông báo mất theo quy định nhưng trong quá trình xem xét cấp lại giấy chứng nhận xác định giấy chứng nhận không bị mất mà do anh chị em của bà M đang giữ. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T có Văn bản số 743/CN-VPĐKĐĐ, lý do không cấp lại giấy chứng nhận vì giấy chứng nhận không bị mất là có cơ sở.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn có đơn đề ngày 19/11/2020 xin xét xử vắng mặt.

- Bà Văn Anh K, Ông Nguyễn Thanh B vắng mặt.

- Đại diện Ủy ban nhân dân quận T có đơn đề ngày 22/11/2018 xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn chấm dứt hành vi chiếm giữ giấy chứng nhận trái pháp luật và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Văn Anh M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bà Văn Anh M khởi kiện yêu cầu: Buộc bà K chấm dứt hành vi chiếm giữ Giấy chứng nhận trái pháp luật; Buộc bà K trả Giấy chứng nhận cho bà M. Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản (đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bị đơn (bà Văn Anh K) cư trú ở nước ngoài. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[1.2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của các đương sự.

- Tòa án đã tiến hành ủy thác tư pháp để tống đạt thông báo thụ lý, lấy lời khai, ngày giờ mở phiên họp hòa giải và thời gian mở phiên tòa xét xử cho bà Văn Anh K và ông Nguyễn Thanh B. Theo Công văn số 673/BTP-PLQT ngày 18/3/2020 và Công văn số 674/BTP-PLQT ngày 18/3/2020 của Bộ Tư pháp thì Cơ quan có thẩm quyền đã tống đạt trực tiếp thông báo và hồ sơ cho đương sự theo địa chỉ do Tòa án cung cấp nhưng bà K, ông B đều không có hồi âm. Bà K và ông B được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, 228, 474, 475, 476, 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Văn Anh K và ông Nguyễn Thanh B.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bị đơn bà Văn Anh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên bị đơn không cung cấp chứng cứ hay đưa ra ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*

ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất".

Theo Văn bản số 743/CN-VPĐKĐĐ ngày 27/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T: *"Qua kiểm tra thì trường hợp của bà M đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006. Sau đó các anh chị em của bà M đã giữ bản chính giấy chứng nhận này (theo đơn tường trình của bà Văn Anh K gửi Ủy ban nhân dân quận T ngày 06/3/2009). Ngày 25/11/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có biên bản làm việc với ông Nguyễn Thanh B (là chồng bà Văn Anh K) heo Hợp đồng ủy quyền số 03040 ngày 03/7/2009 tại Phòng Công chứng Gia Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B có xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 cho đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường"*. Nội dung văn bản này thể hiện từ năm 2009 đến nay bà Văn Anh K là người đang chiếm giữ Giấy chứng nhận mặc dù Giấy chứng nhận được cấp cho bà Văn Anh M, như vậy việc chiếm giữ Giấy chứng nhận này của bà Văn Anh K là trái pháp luật.

Do đó, việc bà Văn Anh K đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Văn Anh M đã hạn chế quyền của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Văn Anh M: Buộc bà K chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật Giấy chứng nhận; Buộc bà K trả Giấy chứng nhận cho bà M là có căn cứ theo quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Anh M.

[3]. Về chi phí ủy thác tư pháp: Nguyên đơn đã tự nguyện nộp và không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Văn Anh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Văn Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 477, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Anh M:

Buộc bà Văn Anh K chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Văn Anh M.

Buộc bà Văn Anh K trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H07623 ngày 25/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Văn Anh M.

2. Về chi phí ủy thác tư pháp: Phía nguyên đơn đã nộp xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Văn Anh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Văn Anh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0047219 ngày 17/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Văn Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Bà Văn Anh K, ông Nguyễn Thanh B được quyền kháng cáo bản án trong hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

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 dân sự, 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 và 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.

Thành viên Hội đồng xét xử		Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thành Châu	**Trần Ngọc Thực**	**Đào Quốc Thịnh**