TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 18/2019/DS-ST
Ngày: 31/10/2019
V/v: *"Tranh chấp kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI - TỈNH NINH THUẬN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ngô Minh Đăng**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Hà Văn Tiên**
2. Ông **Dương Đăng An**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Trần Thụy Anh Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải - tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tham gia phiên tòa:*** Ông **Võ Hữu Lục** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 67/2018/TLST-DS ngày 17/12/2018 về việc *"Tranh chấp kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2019/QĐXXST-DS ngày 15/10/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà N T H, sinh năm: 1952 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn A X 1, xã X H, huyện N H, tỉnh Ninh Thuận.
- *Bị đơn:* Ông Ng Ch, sinh năm: 1947 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn A X 2, xã X H, huyện N H, tỉnh Ninh Thuận.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông L Ng T, sinh năm: 1974 (vắng mặt)
2. Bà L T G, sinh năm 1972 (vắng mặt)
3. Bà Ng T P C, sinh năm 1982 (vắng mặt)
4. Bà Ng T Á H, sinh năm 1986 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn A X 2, xã X H, huyện N H, tỉnh Ninh Thuận.
Ông T, bà G, bà C và bà H ủy quyền cho bà Ng T H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 17/6/2019.
- Người làm chứng: Ông H H K – sinh năm 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn A X 2, xã X H, huyện N H, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/11/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Ng T H trình bày: Năm 1994, hộ gia đình mẹ bà Ng T D được nhà nước giao khoán 1.450m^2 đất tại thôn A X, xã X H, huyện N H. Tại thời điểm nhận đất trong hộ bà Ng T D có 04 nhân khẩu gồm: Ng T D, L N T, L T G và bà Ng T H. Ngày 22/9/1994, UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 đứng tên bà Ng T D. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn và không có người canh tác nên năm 1995 mẹ bà cho ông Ng Ch thuê lại toàn bộ diện tích đất nói trên đến thời hạn 2014 với số tiền thuê 08 chỉ vàng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm hợp đồng thuê đất. Sau khi thuê đất, ông Ch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà để vay tiền đầu tư trồng nho. Năm 2003 mẹ bà chết. Đến năm 2014 hết thời hạn thuê đất, bà đến gặp ông Ch lấy lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ch đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất và hẹn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau vì đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền. Tuy nhiên, hiện nay ông Ch không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vì ông Ch cho rằng mẹ bà đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất trên với giá 08 chỉ vàng. Ông Ch yêu cầu bà trả lại cho ông 08 chỉ vàng và ông Ch sẽ trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc ông Ch sẽ trả thêm cho bà 70.000.000 đồng và bà làm thủ tục sang tên cho ông Ch toàn bộ diện tích đất nói trên. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết buộc ông Ch phải trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ bà Ng T D, bà không đồng ý với ý kiến của ông Ch yêu cầu bà trả lại 08 chỉ vàng và ông Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc ông Ch trả thêm cho bà 70.000.000 đồng và và làm thủ tục sang tên cho ông Ch toàn bộ diện tích đất trên.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Ng Ch trình bày*: Năm 1995 ông có nhận chuyển nhượng 2.450m^2 đất của bà Ng T D với giá 08 chỉ vàng. Hai bên có làm giấy viết tay giao cho ông giữ. Ông giao cho bà H 08 chỉ vàng và nhận đất, bà D giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất khoảng 1 tuần, ông và ông H H K thỏa thuận hoán đổi đất để thuận tiện cho việc canh tác. Khi hoán đổi đất với ông K ông giao cho ông K giấy chuyển nhượng đất viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D. Hiện nay thửa đất hoán đổi với ông K thì ông K đã chuyển nhượng cho người khác. Thửa đất của bà D hiện nay bà H đã lấy lại và canh tác từ năm 2014 đến nay. Ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ng T D còn giấy chuyển nhượng đất viết tay ông K đã làm thất lạc. Bà H khởi kiện yêu cầu ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không đồng ý. Ông có yêu cầu phản tố như sau: Ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà H phải trả lại cho ông 08 chỉ vàng. Hoặc ông trả cho bà H 70.000.000 đồng và bà H ký tên làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất cho ông.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải thể hiện:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ

lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 đứng tên bà Ng T D. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ng Ch đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà H phải trả lại cho ông 08 chỉ vàng. Hoặc ông trả cho bà H 70.000.000 đồng và bà H ký tên làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất cho ông.

- Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị HĐXX buộc các đương sự phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí khác theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Ng T H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ng Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 do UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/9/1994 đứng tên bà Ng T D. Ông Ng Ch có yêu cầu phản tố cho rằng bà D đã chuyển nhượng cho ông diện tích 1.450m^2 đất, nếu bà H muốn lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho ông 08 chỉ vàng hoặc ông tiếp tục trả cho bà H 70.000.000 đồng và bà H làm thủ tục sang tên thửa đất qua cho ông. Tài sản tranh chấp và các đương sự có nơi cư trú trên địa bàn huyện Ninh Hải. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn cho rằng giữa mẹ bà Ng T D và ông Ng Ch vào năm 1995 có thỏa thuận miệng việc thuê 1.450m^2 đất, thời hạn thuê đến 2014 với giá trị 08 chỉ vàng. Mẹ bà giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, ông Ch giao 08 chỉ vàng cho bà. Đến năm 2014 hết thời hạn thuê ông Ch trả lại 1.450m^2 đất nhưng không chịu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 do UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/9/1994 đứng tên bà Ng T D. Bà H yêu cầu ông Ch phải trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chiếm giữ trái phép. Bị đơn ông Ng Ch cho rằng năm 1995 ông nhận chuyển nhượng của bà Ng T D diện tích 1.450m^2 đất với giá 08 chỉ vàng, hai bên có làm giấy tay. Sau đó ông hoán đổi đất cho ông H H K và giao giấy viết tay cho ông K và ông K làm mất. Năm 2014 gia đình bà H lấy lại diện tích đất trên và yêu cầu ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không đồng ý. HĐXX nhận thấy giữa bà D và ông Ch có thỏa thuận việc thuê đất và đã thực hiện xong nội dung thỏa thuận này, cụ thể: Năm 1995 ông Ch nhận

1.450m^2 đất, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ng T D và giao 08 chỉ vàng cho bà H. Năm 2014 ông Ch đã trả lại 1.450m^2 đất cho bà Ng T H là con bà D nhưng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Ch cho rằng bà D đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất trên với giá 08 chỉ vàng nhưng năm 2014 ông đã trả lại diện tích đất lại cho bà H là vô lý và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa ông và bà D có hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.450m^2 đất để HĐXX xem xét. Theo Điều 713 của bộ luật dân sự 2005, thể hiện: "*…Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bên thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục lại đất như tình trạng ban đầu…*" và phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên cho thuê. Như vậy việc ông Ch chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Căn cứ vào các Điều 105, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ch chỉ đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà H phải trả cho ông 08 chỉ vàng, hoặc ông tiếp tục trả cho bà H 70.000.000 đồng và bà H làm thủ tục sang tên thửa đất qua cho ông. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng T H. Buộc ông Ch phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 do UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/9/1994 đứng tên bà Ng T D.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện nộp số tiền 1.500.000 đồng để chi phí đo đạc, định giá tài sản và không yêu cầu HĐXX xem xét.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Ông Ng Ch không phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, của Bộ luật tố dụng dân sự năm 2015; Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng T H. Buộc ông Ch phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0818450 do UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/9/1994 đứng tên bà Ng T D. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ch chỉ đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà H phải trả cho ông 08 chỉ vàng, hoặc ông tiếp tục trả cho bà H 70.000.000 đồng và bà H làm thủ tục sang tên thửa đất qua cho ông.

Về chi phí tố tụng khác: Bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản 1.500.000 đồng.

Về án phí: Ông Ng Ch không phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 31/10/2019).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Ngô Minh Đăng

Nơi nhận:
- VKSND huyện Ninh Hải;
- Chi Cục THA huyện Ninh Hải;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).