TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:78A/2019/DS-ST
Ngày: 22/11/2019
V/v : " Tranh chấp về quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Bình và bà Bùi Thị Út

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Từ Công Từ Rượu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan rang - Tháp chàm.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh Diệu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 22 tháng 11 năm 2019 tại phòng xử án Toà án nhân dân thành phố Phan rang - Tháp chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2019/TLST- DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất", thụ lý bổ sung số 25A ngày 15/7/2019 về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2019/QĐXXST – DS ngày 30/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 78/9 đường Trương Định, phường P, thành phố P.

-Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 10, phường P, TP. P

Ông Nguyễn Lê Khắc H1, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà 68/21 đường Trương Định, khu phố 8, phường P, thành phố P.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lê Khắc H1: Ông Hứa Thanh K, sinh năm 1955 (theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2017), (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 13 Hàm Nghi, phường P, thành phố P

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

2/. Ông Hà Văn L1, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 506A đường 21/8, khu phố 6, phường B, thành phố P.

3/. Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 10, phường P, thành phố P.

4/. Bà Đào Thị Kim H3, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, phường K, TP. P

Bà H3, bà H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 09/7/2019 và ngày 04/10/2019).

5/. Ông Võ Văn Kh, sinh năm 1981(vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 7, phường P, TP. P

6/. Bà Ninh Thị Mai Kh, sinh năm 1989

Bà Kh ủy quyền cho ông Hứa Thanh K tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền ngày 05/10/2019).

Địa chỉ: Số nhà 68/21 đường Trương Định, khu phố 8, phường P, thành phố P.

7/. Văn phòng công chứng An Khang (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị V - Trưởng phòng.

Địa chỉ văn phòng: Số 164 đường 21 tháng 8, Phường P, TP. P

8/. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo pháp luật: ông Lưu Xuân V – Chủ tịch

Địa chỉ trụ sở: Số 450 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Ngọc V - Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận (theo giấy ủy quyền số: 2362/UQ-CTUB, ngày 05/6/2018), (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn là bà Lê Thị N trình bày: Ngày 30/12/2016 thông qua người môi giới là ông Võ Văn Kh, tại Văn phòng công chứng An Khang, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 378, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2 giá chuyển nhượng là 300.000.000^đ (Ba trăm triệu đồng) nhưng do trốn nộp thuế nên ghi trong hợp đồng là 24.000.000^đ (Hai mươi bốn triệu đồng) của bà Nguyễn Thị L và ông Hà Văn L1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015, chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L. Sau khi công chứng xong hợp đồng thì bà ra ngoài đường luồn chỗ bàn ghế đá của văn phòng công chứng An Khang để giao nhận tiền, bà đã đưa cho bà L số tiền 300.000.000^đ và bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền có ông Võ Văn Kh làm chứng. Trước khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì ông Kh có dắt bà ra xem đất nhưng đất trống, không thấy đóng cọc và có nói bà L đồng ý bán, sau đó bà tiến hành sang tên và được điều chỉnh trang 3 nhận chuyển nhượng vào ngày 27/3/2017, bà tiếp tục làm thủ tục cấp đổi sổ và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 ngày 12/6/2017. Trước đây ông Kh có hỏi mượn bà số tiền 300.000.000^đ, khi mượn nhưng bà không đồng ý nên ông Kh mới nói với bà là "Nếu bà mua được đất thì bà giao tiền cho người bán đất, còn nếu bà không mua được đất thì ông Kh sẽ trả lại tiền cho bà", nhưng khi bà tìm hiểu biết là đất của bà L thì bà đã lấy lại tiền ngay tức khắc để trả tiền mua đất cho bà L, giấy mượn tiền (bản photo) của ông Kh viết là do bà nộp cho Tòa án nhưng trên thực tế bà không cho ông Kh vay tiền, giữa bà và ông Kh không có nợ nần gì cả. Sau đó, bà phát hiện thửa đất bị

Nguyễn Lê Khắc H1 chiếm 180m^2, ông Nguyễn Thanh H chiếm 120m^2 để xây nhà. Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Lê Khắc H1 và ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho bà diện tích đất trên, ngoài ra bà không tranh chấp gì khác. Toàn bộ chi phí đo đạc, định giá số tiền 1.500.000^đ bà tự nguyện chịu. Bà xác định vụ việc này là do bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn Kh đồng lõa, một thửa đất đem chuyển nhượng cho nhiều người nhưng bà không yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xử lý hình sự. Bà không khởi kiện bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn L1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, bà thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại diện tích 103m^2 theo đo đạc thực tế ông H sử dụng, ông H1 phải trả lại 152m^2 theo đo đạc thực tế vì toàn bộ diện tích đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai và biên bản biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn ông Nguyễn Lê Khắc H1, người đại người đại diện theo ủy quyền của ông H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ninh Thị Mai Kh là ông Hứa Thanh K trình bày:

Ngày 09/12/2014, vợ chồng ông Nguyễn Lê Khắc H1 có nhận chuyển nhượng diện tích 180m^2 đất thuộc một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311395 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 21/11/2014 của bà Nguyễn Thị L với số tiền 130.000.000^đ, hai bên chỉ làm giấy viết tay chứ chưa làm hợp đồng có công chứng, do diện tích chuyển nhượng 180m^2 đất không đủ điều kiện làm thủ tục tách thửa nên ông H1 chưa sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi mua đất thì ông H1 đã được giao đất và có cắm cọc phân chia ranh giới thửa đất từ năm 2014. Việc bà Lê Thị N đã được UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 ngày 12/6/2017 trên thửa đất của ông H1 mà bà N cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L năm 2016 thì ông H1 không biết, vì thửa đất này ông H1 đã nhận chuyển nhượng của bà L từ năm 2014. Các yêu cầu của bà N đòi ông H1 trả lại đất thì ông H1 không đồng ý. Đồng thời, ông Nguyễn Lê Khắc H1 yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017 đứng tên bà Lê Thị N. Ông H1 không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản về giá trị nhà, đất và trích đo diện tích đang tranh chấp và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn ông Nguyễn Thanh H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Kim H3 trình bày: Ngày 25/8/2015, ông có nhận chuyển nhượng 100m^2 đất (5m x 20m) của ông Võ Văn Kh, việc mua bán giữa hai bên chỉ làm giấy viết tay không có công chứng, chứng thực. Khoảng tháng 6 âm lịch năm 2017 ông xây nhà, việc xây dựng có bị chính quyền địa phương lập biên bản và đình chỉ xây dựng nhưng ông vẫn tiến hành, khi

xây sắp xong dọn về ở thì địa chính phường đến và xác định đất nhà ông xây nhà đã được cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị N. Từ khi ông nhận chuyển nhượng đất và khi xây nhà thì chỉ có bà Lê Thị N đến tranh chấp với ông thửa đất trên, còn bà Nguyễn Thị L thì không có ý kiến gì đối với thửa đất này. Việc bà Lê Thị N đã được UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 ngày 12/6/2017 trên thửa đất ông xây nhà mà bà N cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà L thì ông không biết, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N vì thửa đất nay ông đã nhận chuyển nhượng từ năm 2015 của ông Võ Văn Kh. Trên giấy tờ giao dịch mua bán là do con gái Nguyễn Thị Thanh H2 đứng tên nhưng thực tế là tiền của ông bỏ ra mua, do bản thân ông làm nghề bán vé số nên không biết chữ nghĩa nên để con gái đứng ra giao dịch. Hiện nay nhà và tài sản trên đất là của ông, do ông quản lý và sử dụng. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017 đứng tên bà Lê Thị N. Ông không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản về giá trị nhà, đất và trích đo diện tích đang tranh chấp và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và Ông Hà Văn L1 cùng trình bày:

Trước đây vợ chồng bà có một thửa đất diện tích khoảng 2.000m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311395 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 21/11/2014, sau đó bà đã phân lô tách thửa thành nhiều thửa, trong đó có thửa số 378 diện tích 300m^2 m vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lê Khắc H1 vào năm 2014 có làm giấy tay diện tích 180m^2, số diện tích còn lại 120m^2 của thửa số 378 chúng tôi cho ông Võ Văn Kh sau khi ông Khôi đã làm môi giới cho tôi bán hết toàn bộ diện tích hơn 2.000m^2. Sau đó ông Kh báo với vợ chồng ông bà là đã chuyển nhượng luôn diện tích 120m^2 và nói ra Phòng công chứng An Khang để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất. Trước khi ra văn phòng công chứng vợ chồng bà hỏi thì ông Kh nói những người mua đất (trong đó có H1) đều là người nhà nên để người tên N đứng tên, vợ chồng bà không biết bà N là ai và không hề gặp bà N. Khi ra phòng công chứng An Khang chỉ có vợ chồng bà làm thủ tục ký bên bán, vợ chồng bà chưa bao giờ gặp bà Lê Thị N và chưa bao giờ nhận tiền gì từ bà N bất kể nơi đâu. Sau đó được một thời gian dài thì ông Kh vỡ nợ thì bà N có đến nhà bà hỏi về đất này và nghe bà N nói là Kh có vay tiền bà N chưa trả (lúc này ông Kh vẫn chưa bị bắt về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản) thì vợ chồng bà vẫn trả lời là không giao dịch hay nhận tiền gì từ bà Niệm, sau đó vợ chồng bà có gọi Kh lên làm rõ thì Kh có thừa nhận do thiếu tiền nên có vay bà N và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để lừa vợ chồng bà sang tên cho bà N.

Vợ chồng bà khẳng định chỉ viết giấy tay chuyển nhượng cho ông H1 180m^2, còn 120m^2 vợ chồng bà cho ông Kh được quyền định đoạt. Vợ chồng bà không giao dịch gì với bà N đối với thửa đất trên và cũng không nhận số tiền nào của bà N hay từ ông Kh. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng là do Kh lừa dối vợ chồng bà. Vợ chồng bà không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản về giá trị nhà, đất và trích đo diện tích đang tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai tại Trại giam Sông Cái người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Kh trình bày: ông có vay tiền bà N số tiền 300.000.000^{đ}, với thời gian từ 28/12/2016 đến 28/6/2017, khi vay có làm giấy viết tay và ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 cấp ngày 14/3/2015 đối với thửa số 378, tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^2, tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L cho bà N. Ông chỉ trả lãi cho bà N trên nợ gốc, tiền lãi 15.000.000^{đ}/ tháng cho đến khi bị bắt giam, hiện tại số tiền gốc 300.000.000^{đ} vẫn còn nợ, ông xác định giấy vay tiền là do ông viết, việc thế chấp vay tiền giữa ông và bà N có ra văn phòng công chứng An Khang để làm thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp. Giữa ông và bà L có quan hệ quen biết, cùng làm ăn chung trong các giao dịch mua bán đất, trong quá trình làm ăn chung bà L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ để tiện cho việc ông môi giới cho người mua đất. Việc ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để vay nợ thì bà L không biết, ông là người đứng ra giao dịch với bà N, tuy nhiên ông chỉ thế chấp để vay tiền khi nào có tiền trả thì ông lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không chuyển nhượng đất cho bà N và bà L cũng không chuyển nhượng và nhận số tiền nào của bà N. Ngày 30/12/2016 tại văn phòng công chứng chỉ có bà N và ông mà không có bà L, ông L1 có mặt, việc có chữ ký của bà L và ông L1 trong văn bản hợp đồng công chứng An Khang là do ông lấy mẫu sẵn và cho ông L1, bà L ký khống trước hợp đồng chuyển nhượng, sau đó đưa cho ông giữ. Ông H1 mua đất của bà L là do ông môi giới, diện tích đất ông H1 nhận chuyển nhượng của bà L và đất ông chuyển nhượng cho bà H2 đều nằm trong thửa số 378, tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^2.

Tại công văn số 04/CV ngày 04/6/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng An Khang trình bày: Vào ngày 30/12/2016 vợ chồng ông Hà Văn L1, bà Nguyễn Thị L có đến văn phòng công chứng yêu cầu thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N, khi đến ký hợp đồng vợ chồng bà L không nói gì năm 2014 vợ chồng bà đã bán cho ông H1 180m^2 đất. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng bà L có xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015; Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ xác định đất không có tranh chấp. Trường hợp ông Võ Văn Kh là người đứng ra giao dịch mua bán đất với bà N thì ông Kh phải được vợ chồng bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Kh và hợp đồng ủy quyền phải được công chứng mới hợp lệ. Trong trường hợp này vợ chồng bà L, ông L1 đã ký trực tiếp vào hợp đồng chuyển nhượng nên không phải ủy quyền. Khi công chứng hợp đồng văn phòng công chứng không biết trước đó bà L đã bán đất cho ông H1 và ông Kh đã bán đất cho ông H. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L không có biến động gì về việc trước đó đã bán đất, họ thực hiện việc mua bán bằng giấy tay với nhau là không hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ý kiến, ông Trương Ngọc V là đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận - là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị N: Ngày 30/12/2016 bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015 đối với thửa đất số 378, tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^{2,} phường Phước Mỹ. Ngày 04/7/2017 bà N nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Phan rang – Tháp chàm, sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính ngày 27/3/2017 văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Phan rang – Tháp chàm đã chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận số BX 494351 với nội dung "chuyển nhượng cho bà Lê Thị N", trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật. Sau đó, căn cứ đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận của bà Lê Thị N ngày 29/5/2017, lý do đề nghị cấp đổi là đổi sổ mới cho thửa đất số 378, tờ bản đồ địa chính số 13 (chỉnh lý sang số thửa mới 508, tờ bản đồ địa chính 09) diện tích 300m^2 đất CLN phường Phước Mỹ. Việc đổi giấy chứng nhận cũ sang mới không có sự thay đổi diện tích, đường ranh giới thửa đất, không thuộc trường hợp cấp đổi lại giấy chứng nhận do không đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất nên văn phòng không đo đạc trích lục kiểm tra hiện trạng thửa đất, thực hiện trích sao thửa đất theo giấy chứng nhận đã cấp xác nhận vào đơn cấp đổi và lập phiếu đề xuất chuyển văn phòng đất đai Ninh Thuận trình Sở tài nguyên và môi trường ký giấy chứng nhận theo thẩm quyền. Trong thời gian từ khi tiếp nhận hồ sơ đến khi trả kết quả giải quyết, văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Phan rang – Tháp chàm không nhận được bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc tranh chấp đối với thửa đất nêu trên. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Lê Thị N ngày 12/6/2017 là không có cơ sở.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm phát biểu ý kiến:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án, việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp, tống đạt các giấy tờ cho Viện Kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và Tòa án xét xử vắng mặt họ là đúng pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015 giữa ông Kh và bà Nguyễn Thị Thanh H2 không đảm bảo về mặt hình thức lẫn nội dung, vi phạm điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, điều 188 Luật đất đai 2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2014 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Lê Khắc H1, xét hình thức hợp đồng trên không thực hiện công chứng theo quy định tại điều 167 Luật đất đai, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, không thực hiện đúng quy định tại khoản 3 điều 188 luật đất đai, không đảm bảo quy định

về diện tích tách thửa theo quyết định số 85/2014/QĐ – UBND ngày 18/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận nên vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2016 giữa bà L, ông L1 với bà N, hình thức phù hợp pháp luật, mặc dù bà L và ông L1 cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà N nhưng thừa nhận đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng, bà L cho rằng ông Kh lừa vợ chồng bà ký vào hợp đồng để cấn nợ cho bà N nhưng không có căn cứ để chấp nhận vì xét về khả năng nhận thức và trình độ văn hóa, bà L và ông L1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Đồng thời lời khai Kh mâu thuẫn với lời khai của bà L, ông L1 về việc có mặt tại văn phòng công chứng để ký hợp đồng. do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà N, bà N hoàn trả giá trị xây dựng tài sản trên đất cho ông H theo định giá và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì không có yêu cầu.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

- Sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, văn phòng công chứng An Khang vắng mặt, ông Võ Văn Kh hiện đang chấp hành án và vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227, điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đối chiếu với quy định pháp luật thì vụ án có quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 39; điều 34 Bộ luật của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

-Về thẩm quyền giải quyết: quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N, ông H1, ông H đã được hòa giải cơ sở theo quy định tại điều 202 luật đất đai năm 2013, do kết quả hòa giải không thành nên bà N khởi kiện tại Tòa án. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án đã chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo quyết định chuyển vụ án số 14/2017/QĐST – DS ngày 08/11/2017 nhưng đến ngày 14/01/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận chuyển lại hồ sơ vụ án theo quyết định chuyển vụ án số 01/2019/QĐ – DS ngày 08/01/2019 để giải quyết theo thẩm quyền. Thửa đất tranh chấp của các bên hiện nay bà N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định " Khi giải quyết các vụ việc dân sự, mà trong vụ việc đó có quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền trái pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và nội dung của quyết định đó liên quan đến vụ việc Tòa án giải quyết thì Tòa án phải hủy quyết định đó để khôi phục quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự".

Theo quy định tại điểm d khoản 2 điều 106 của Luật đất đai và điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/4/2014 của Chính Phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp

thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 điều 105 Luật đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cơ quan tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng vô hiệu nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, vụ án được Tòa án thành phố Phan rang – Tháp chàm giải quyết là đúng thẩm quyền quy định khoản 3, 9 điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, c khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự và không vi phạm khoản 4 điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 điều 32 luật Tố tụng Hành chính, phù hợp với hướng dẫn tại Công văn số 64/ TANDTC – PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

-Tại phiên tòa, bà N thay đổi chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại diện tích 103m^2 theo đo đạc thực tế ông H sử dụng, ông H1 phải trả lại 152m^2 theo đo đạc thực tế. xét việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và xác nhận của các bên đương sự thì diện tích đất tranh chấp là 300m^2 thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 13 nay trích lục gồm 03 thửa: thửa số 658 diện tích 152m^2, thửa số 659 diện tích 103 m^2 và thửa diện tích 660 diện tích 45 m^2. Bà N được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 ngày 12/6/2017, diện tích 300m^2 bao gồm cả 03 thửa đất trên, trong khi đó ông Nguyễn Lê Khắc H1 có giấy tờ mua bán đất viết tay với bà Nguyễn Thị L diện tích 180m^2(năm 2014) và ông Nguyễn Thanh H có giấy tờ mua bán đất với ông Võ Văn Kh diện tích 100m^2(năm 2015), trên đất ông H đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4B trên toàn bộ diện tích.

Quá trình thu thập chứng cứ nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp có diện tích 300m^2 nằm trong tổng thể thửa đất số 256, tờ bản đồ số 13 diện tích 2455m^2 được Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L số BX 311395 ngày 21/11/2014, sau đó bà L tách thành nhiều thửa trong đó có thửa số 378, tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 ngày 18/3/2015. Bà N khởi kiện yêu cầu ông H1, ông H phải giao trả đất cho bà bởi theo bà N thì thửa đất này bà L đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà và bà đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo

đúng quy định của pháp luật. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 30/12/2016 giữa bà N và vợ chồng bà L

Về mặt hình thức: được lập thành văn bản có công chứng tại văn phòng công chứng An khang, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 30/12/2016 bà Nguyễn Thị L cùng chồng là ông Hà Văn L1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thửa đất số 378, tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^2 tọa lạc tại phường Phước Mỹ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015. Văn phòng công chứng An Khang cung cấp "Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng bà L có xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Bx 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015; Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ xác định đất không có tranh chấp", bà L cho rằng bà tin lời Võ Văn Kh nên ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N chứ bà không giao dịch chuyển nhượng hay nhận tiền từ bà N, bà N cho Kh vay tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để nhằm che giấu mục đích khác. Bà N cho rằng bà mua đất thông qua Kh là người môi giới có buôn bán làm ăn chung với bà L, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng bà trả đủ tiền cho bà L và bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Xét thực tế những người như bà N, ông H1, ông H đều nhận thông tin chuyển nhượng đất từ Kh và Kh tham gia hầu hết các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L. Việc bà L cho rằng Kh nhận tiền vay của bà N và lừa dối bà chuyển nhượng đất cho bà N nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Trong khi lời khai Kh cho rằng tại văn phòng công chứng An Khang chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền bà N, không có sự tham gia của bà L, ông L1 và hợp đồng do bà L ký sẵn tại nhà thì bà L, ông L1 tự thừa nhận sự có mặt của họ tại văn phòng công chứng và có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ngày 28/12/2016 bà L cũng đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ xin xác nhận tình trạng đất không tranh chấp để chuyển nhượng hoặc tặng cho và được xác nhận ngày 30/12/2016 trùng với ngày xác lập hợp đồng tại văn phòng công chứng, điều này phù hợp với lời trình bày của văn phòng công chứng An Khang "Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng bà L có xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Bx 494351 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp ngày 18/3/2015; Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ xác định đất không có tranh chấp". Bà L, ông L1 đủ nhận thức và hiểu biết khi ký kết giao dịch thể hiện bà L đã ghi " chúng tôi đã đọc và đồng ý", mặc dù trước đó bà đã chuyển nhượng 180m^2 cho ông Nguyễn Lê Khắc H1 nhưng bà không đề cập và vẫn giao dịch chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích thửa đất 378 cho bà N. Mặt khác lời khai bà L cho rằng ông Kh lừa bà chuyển nhượng thửa đất để cấn trừ nợ vay của bà N nhưng lời khai ông Kh thì cho rằng sau khi công chứng hợp đồng vẫn tiếp tục trả lãi cho bà N cho đến trước thời điểm bị bắt giam, hiện còn nợ và không cung cấp được hợp đồng thế chấp được văn phòng An Khang công chứng. Điều này cho thấy sự mâu thuẫn trong lời khai của bà L, ông L1 và ông Kh. Giữa bà N và vợ chồng bà L không có giao dịch vay tiền và vợ chồng bà L không đưa ra được căn cứ chứng minh có sự giả tạo trong vấn đề chuyển nhượng, mặc dù cả hai bên đều không cung cấp được giấy tờ giao nhận tiền thực tế nhưng bà N và vợ chồng bà L từ trước đến giờ

không có sự quen biết, bà N mua đất qua sự môi giới của ông Kh cũng là người cùng làm ăn chung mua bán đất với bà L, sau khi hoàn thành thủ tục công chứng bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và suốt thời gian dài bà N làm thủ tục sang tên bà L, ông L1 vẫn không có ý kiến. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L1, bà L và bên nhận chuyển nhượng là bà N đã tuân thủ nguyên tắc thiện chí, trung thực và đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà N đối với thửa đất số 378 tờ bản đồ số 13, diện tích 300m^2 tọa lạc tại phường Phước Mỹ.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã đăng ký chỉnh lý trang 3 của giấy chứng nhận ngày 27/3/2017 với nội dung " chuyển nhượng cho bà Lê Thị N" và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017, thông tin thửa đất thay đổi thành thửa số 508, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2, chủ sử dụng bà Lê Thị N.

Bị đơn ông Nguyễn Lê Khắc H1 xuất trình hợp đồng ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2014 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Lê Khắc H1, bà Ninh Thị Mai Kh đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 180m^2 số tiền 130.000.000^đ, nằm trong thửa đất số 256, tờ bản đồ 13, diện tích 2455m^2 được Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L số BX 311395 ngày 21/11/2014. Tuy nhiên về hình thức hợp đồng tại khoản 2 điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật", hợp đồng ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông H1 không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức của hợp đồng, về nội dung đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L1 và bà L nhưng chỉ mỗi bà L giao kết hợp đồng là vi phạm quyền của người sở hữu chung. Đồng thời tại khoản 2 điều 699 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất " Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng" nhưng thực tế từ ngày hai bên lập hợp đồng đến nay bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng mặc dù bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đã tiến hành tách thửa nhưng cũng không thông tin cho ông H1 là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L 180m^2 ông đã tiến hành nhận đất và làm trụ rào giữ đất nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất chỉ 152m^2 và đất trống, không có trụ rào bao quanh đất, điều này chứng tỏ ông H1 cũng không quản lý, sử dụng đất nên không biết diện tích đất thiếu hay thừa. Mặt khác, quá trình nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H1 không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác định vị trí đất. Hợp đồng vi phạm về nội dung và hình thức nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông H1, bà Kh đối với thửa đất tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H xuất trình duy nhất bản hợp đồng cam kết mua đất ở lập ngày 25/8/2015 giữa bên bán là ông Võ Văn Kh, bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh H2, diện tích (5 x 20)m với số tiền 80.000.000^đ mà không rõ vị trí, số thửa, tờ bản đồ. Ông H thừa nhận do ông đi bán vé số nên để con ông là bà H2 đứng tên giao

dịch chứ thực chất là tiền của vợ chồng bỏ ra để nhận chuyển nhượng. Xét diện tích đất mà ông đang quản lý, sử dụng xây nhà ở lại nằm trong thửa đất số 508, tờ bản đồ số 9. Tuy nhiên, diện tích đất này không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, đồng thời chưa có cơ sở khẳng định đất ông H chuyển nhượng có vị trí như vị trí thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch. Vì vậy, nên chưa làm phát sinh quyền sử dụng đất của ông H.

Các bên đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự phù hợp quy định tại điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự cần chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng của giữa bà Nguyễn Thị Thanh H2 với ông Võ Văn Kh, giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Nguyễn Lê Khắc H1, bà Ninh Thị Mai Kh bị vô hiệu nhưng các bên không tranh chấp trong vụ án này vì vậy bà H2, vợ chồng ông H1 vẫn có quyền khởi kiện yêu cầu người đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích trên xét thấy bà N là người sử dụng đất hợp pháp nên bà Niệm có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại điều 166 luật Đất đai 2013. Như vậy việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại diện tích đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trên diện tích 103 m^2 đất thuộc 1 phần thửa số 508 nay được xác định là thủa số 659 có nhà xây dựng của ông Nguyễn Thanh H. Việc ông H chiếm diện tích 103m^2 xây nhà trái phép trên phần đất thuộc thửa số của bà N là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, lẽ ra ông H phải tháo dỡ nhà ở để giao trả cho bà Niệm 103m^2 vì khi tiến hành xây dựng đã không thực hiện xin phép theo quy định pháp luật và không chấp hành các quy định của pháp luật về thủ tục xây dựng, xây nhà khi chưa được chủ quyền hợp pháp đối với thửa đất và đã bị Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ đình chỉ xây dựng nhưng vẫn tiếp tục hoàn thiện nên đây là lỗi của ông H. Bà N có lỗi khi để ông Nguyễn Thanh H xây nhà ở mà không kịp thời phản đối hoặc gởi đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ngăn chặn kịp thời, trong khi đó gia đình bà N sinh sống ổn định tại địa phương, khoảng cách từ nhà bà đến đất tranh chấp chỉ khoảng 1km. Tài sản trên đất thửa số 659 đang tranh chấp hiện nay là nhà ở kiên cố gắn liền với quyền sử dụng đất không thể di dời được do vậy để bảo vệ quyền lợi các bên, tránh lãng phí về tài sản, nên cần giao cho bà N sở hữu các tài sản này và phải hoàn lại giá trị xây nhà cho ông H, bà H3 theo định giá. Tại phiên tòa, bà N tự nguyện hoàn trả giá trị xây dựng nhà trên thửa đất cho ông H theo định giá, xét đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp pháp luật, cần chấp nhận.

Theo biên bản định gía tài sản ngày 19/4/2019 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá nhà và vật kiến trúc gắn liền như sau: nhà cấp 4B (cao 1 tầng, mái tole, trần thạch cao, nền gạch men, tường xây gạch, giá trị sử dụng 80%) 147.200.000^đ, sàn lững 51.600.000^đ, sân nền gạch hoa 4.240.000^đ, tường rào xây gạch 352.000^đ, tường rào lưới B40 448.000^đ, trụ cổng 2.603.040^đ, cổng sắt 2.737.920^đ, mái che tole khung sắt 13.338.000^đ, tường rào khung sắt 4.315.584^đ, trụ tường rào 189.312^đ. Tổng

cộng 227.024.000đ (làm tròn số)**.** Sau khi thanh toán cho ông H, bà H3 giá trị tài sản thì bà N được sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất nêu trên.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Lê Khắc H1, ông Nguyễn Thanh H cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng pháp luật và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, bà N nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Phan rang – Tháp chàm, đã chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận số BX 494351 với nội dung "chuyển nhượng cho bà Lê Thị N", trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật. Sau đó, căn cứ đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận của bà Lê Thị N ngày 29/5/2017, lý do đề nghị cấp đổi là đổi sổ mới cho thửa đất số 378, tờ bản đồ địa chính số 13 (chỉnh lý sang số thửa mới 508, tờ bản đồ địa chính 09) diện tích 300m^2 đất CLN phường Phước Mỹ, không có sự thay đổi diện tích, đường ranh giới thửa đất. Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là đúng trình tự, thủ tục luật định. Ông H1, ông H cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét quan điểm của của Viện kiểm sát, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bị đơn ông H, ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ khi yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Bà N phải chịu án phí sơ thẩm 11.351.000đ tương ứng với phần thực hiện nghĩa vụ hoàn trả về tài sản 227.024.000đ. Riêng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chịu án phí theo điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC –BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp.

Chi phí định giá và trích đo bản đồ: Số tiền 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm ngàn đồng)* bà N tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 170, 688, 122, 127, 128, 697 Bộ luật Dân sự 2005; điều 117, 123, 131, 401, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; điều 100, 166 Luật đất đai 2013; điều 5, điều 6, khoản 3, 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 91, điều 92, khoản 1 điều 147, điểm b khoản 2 điều 227, điều 228, điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 về Án phí, lệ phí Tòa án; điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC –BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Niệm đối với bị đơn là ông Nguyễn Thanh H, Nguyễn Lê Khắc H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc Ông Nguyễn Lê Khắc H1, bà Ninh Thị Mai Kh có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị N diện tích 152 m^2 theo trích lục là thửa số 658, thuộc một phần đất trong tổng diện tích 300m^2 tách từ thửa số 508, tờ bản đồ địa chính số 09, tọa lạc tại phường Phước Mỹ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017 chủ sử dụng bà Lê Thị N.

Buộc Ông Nguyễn Thanh H, bà Đào Thị Kim H3 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị N diện tích 103 m^2 theo trích lục là thửa số 659, thuộc một phần đất trong tổng diện tích 300m^2 tách từ thửa số 508, tờ bản đồ địa chính số 09, tọa lạc tại phường Phước Mỹ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017 chủ sử dụng bà Lê Thị N.

Bà Lê Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H, bà Đào Thị Kim H3 toàn bộ giá trị nhà ở cấp 4B (cao 1 tầng, mái tole, trần thạch cao, nền gạch men, tường xây gạch, giá trị sử dụng 80%), sàn lững, sân nền gạch hoa, tường rào xây gạch, tường rào lưới, trụ cổng, cổng sắt, mái che tole khung sắt, tường rào khung sắt, trụ tường rào với số tiền là 227.024.000^đ *(Hai trăm hai mươi bảy triệu không trăm hai mươi bốn ngàn đồng)*. Sau khi thanh toán xong số tiền thì bà Niệm được quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất như trên và được quyền sử dụng thửa số 508 (được tách gồm thửa 658, 659, 660), tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017.

(Có trích lục bản đồ địa chính do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm trích đo, đính kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Lê Khắc H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 352949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12/6/2017 cho bà Lê Thị N.

Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Thanh H3, vợ chồng ông Nguyễn Lê Khắc H1, bà Ninh Thị Mai Kh khởi kiện yêu cầu người đã chuyển nhượng đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất được quy định tại điều 357, điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí tố tụng: Bà N tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Về án phí: Ông Nguyễn Thanh H, Nguyễn Lê Khắc H1 mỗi người phải chịu 300.000^đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0019805, 0019806 cùng ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan rang – Tháp chàm.

Bà Lê Thị N phải chịu 11.351.000^đ *(Mười một triệu ba trăm năm mươi mốt ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^đ*(Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai số 0014286 ngày 10/10/2017 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Phan rang – Tháp chàm, bà Niệm còn phải nộp thêm số tiền 11.051.000đ án phí sơ thẩm *(Mười một triệu không trăm năm mươi mốt ngàn đồng)*.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 22/11/2019); vắng mặt những người có quyền lợi liên quan - quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh NT;
- VKSND Tp. PR - TC;
- CCTHADS Tp. PR - TC;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Anh Trang