

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **33/2023/DS-ST**

Ngày: 22-5-2023

*V/v đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ
và đòi lại tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chiêm Ngọc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phước.
2. Ông Nguyễn Phước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày **22/5/2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022 về việc “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2023/QĐXXST-DS ngày 12/4/2023 giữa các đương sự:

– *Nguyên đơn:* Bà Ký Thị H. Sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Đường Q, khóm B, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

– *Bị đơn:* Ông Thạch Si P. Sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, khóm B, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ký Thị H trình bày:* Ngày 24/4/2009 bà H được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 122403, thửa số 01, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.739,6m², đất tọa lạc tại khóm B, phường F, thành phố S. Năm 2015 nhà nước thu hồi một phần diện tích 960,9m² loại đất CLN để thực hiện công trình tuyến tránh, diện tích còn lại là 778,7m². Đến năm 2019, bà H chuyển nhượng cho ông Thạch Si P một phần trong thửa đất trên diện tích ngang 5,20m, dài 25m với giá 78.000.000 đồng (Bảy mươi tám triệu đồng). Do ông P là cháu của bà nên bà chuyển nhượng với giá rẻ hơn giá thị trường, với điều kiện ông P chỉ được ở, nếu ông P chuyển nhượng lại cho người khác thì phải cho bà H biết

để bà H gặp người nhận chuyển nhượng thỏa thuận phải trả thêm cho bà H 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) thì bà H ký giấy tờ sang tên, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P làm hồ sơ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P đã cất nhà và không lâu sau đó ông P chuyển nhượng nhà và đất cho ông Lý Quang Ph. Ông P có cho bà H biết và bà H cùng với ông P đã gặp người nhận chuyển nhượng là ông Lý Quang Ph để thỏa thuận việc nhận 50.000.000 đồng, ông Ph đồng ý và đã trả cho bà H 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) với sự chứng kiến của ông P và bà H. Đến nay ông P vẫn chưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, do bà H cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng vay vốn làm ăn nên có yêu cầu ông P trả lại giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhưng ông P yêu cầu bà H phải trả lại cho ông P 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) thì mới trả lại giấy chứng nhận cho bà. Nay bà H yêu cầu Tòa án buộc ông P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 122403, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố S, do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/4/2009 cho bà Ký Thị H.

– Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Thạch Sĩ P trình bày: Vào năm 2019 ông P có nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất chiều ngang 6m x chiều dài 25m, thuộc một phần của thửa đất số 10, thửa 01, tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố Sóc Trăng, do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 122403 ngày 24/4/2009 cho bà Ký Thị H, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P có xây nhà cấp 4 trên phần đất diện tích 5,2 x 25m. Bà H có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P để làm thủ tục sang tên. Do lệ phí đóng thuế sang tên quá cao, một phần do mẹ ông P bệnh cần tiền nên ông P đã chuyển nhượng nhà và đất lại cho ông Lý Quang Ph với giá 390.000.000 đồng, hiện nay không biết địa chỉ của ông Ph ở đâu, vì sau đó ông Ph cũng đã chuyển nhượng nhà và đất này cho ông Trần Văn T, bà Sơn Thị Ngọc H. Ngày 11/12/2019 ông P có nhờ bà H ký nhận tiền đặt cọc bán nhà cho ông Ph 50.000.000 đồng, nhưng đến nay bà H không trả 50.000.000 đồng cho ông P. Nay ông P yêu cầu bà H trả lại cho ông 50.000.000 đồng thì ông P sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, đương sự chấp hành đúng pháp luật quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị **Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật

tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 50.000.000 đồng. Do phát sinh thêm yêu cầu nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” cho phù hợp.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ký Thị H về việc yêu cầu ông Thạch Si P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 24/4/2009 bà Ký Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 122403, đối với thửa số 01, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.739,6m², tọa lạc tại khóm B, phường F, thành phố S. Năm 2015 nhà nước thu hồi một phần diện tích 960,9m² loại đất CLN để thực hiện công trình tuyến tránh, diện tích còn lại là 778,7m².

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà H và ông P đều thừa nhận vào năm 2019, bà H chuyển nhượng cho ông P một phần thửa đất trên với giá 78.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, diện tích ông P thực tế sử dụng và cất nhà là 5,20m, dài 25m. Bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông P để ông P đi làm thủ tục sang tên. Ông P thừa nhận có sự việc trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ông P có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Xét thấy, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai thì giấy chứng nhận quyền sử dụng 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. Ông P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và không giao trả, dẫn đến việc bà H không thể tham gia thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu hợp pháp của bà H. Theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự thì “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”. Do đó việc bà H yêu cầu ông P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông P thì đến ngày 08/6/2020 ông Lý Quang P đã chuyển nhượng lại nhà và đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Sơn Thị Ngọc H, do quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Ký Thị H nên “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” (bút lục 45) bên bán vẫn ghi tên bà H, tuy nhiên ông Trần Văn T thừa nhận người chuyển nhượng đất cho vợ ông với giá 350.000.000 đồng thực tế là ông Lý Quang P (bút lục 58). Ngoài ra bà H và ông P cũng thừa nhận sự việc trên. Ông P cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà H diện tích ngang 6m x dài 25m. Bà H thì cho rằng bà chuyển nhượng cho ông P theo diện tích thực tế ông P cất nhà là 5,2 x 25m. Tuy nhiên theo “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và sở hữu nhà” từ ông Ph cho ông T, bà H thì diện tích chuyển nhượng là ngang 5,2m x dài 25m, nên có căn cứ xác định phần đất bà H chuyển nhượng cho ông P là 5,2 x dài 25m.

[5] Diện tích đất chuyển nhượng nêu trên hiện do vợ chồng ông Trần Văn T và bà Sơn Thị Ngọc H quản lý sử dụng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà không có đương sự nào yêu cầu xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa ông P với ông Ph và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph với ông T và bà H, đồng thời các bên cũng không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất, mà chỉ yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và đòi lại số tiền 50.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét đến tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên trong vụ án này.

[6] Xét yêu cầu phản tố của ông Thạch Si P về việc yêu cầu bà Ký Thị H trả lại cho ông Phal số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), là tiền chuyển nhượng nhà và đất của ông P cho ông Lý Quang Ph mà bà H nhận đặt cọc giữm. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo bản phô tô “Biên nhận (nhận tiền cọc)”, có chữ ký và viết tên Ký Thị H nhận nhận tiền, bên trả tiền có chữ ký và viết tên Lý Quang Ph, nội dung “*Tôi Ký Thị H có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng.... giá trị căn nhà là 390.000.000 đồng ...*” (bút lục 52). Bà H thừa nhận chữ ký là của bà H và bà có nhận của ông Ph 50.000.000 đồng, tuy nhiên theo bà H thì đây là số tiền bà nhận theo thỏa thuận ban đầu khi bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, nếu chuyển nhượng lại cho người khác thì người nhận chuyển nhượng lại của ông P phải trả thêm cho bà H 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có thông báo cho ông P cung cấp địa chỉ của ông Lý Quang Ph nhưng ông P không cung cấp được. Mặc dù ông P không thừa nhận có thỏa thuận trên, tuy nhiên tại thời điểm ký tờ Biên nhận, có mặt ông P, bà H, ông Ph và ông P đã đồng ý để ông Ph trả cho bà H 50.000.000 đồng, còn ông P nhận 340.000.000 đồng, nên có cơ sở để xác định giữa bà H và ông P có thỏa thuận nêu trên. Do đó việc ông P cho rằng bà H nhận tiền cọc giữm ông P 50.000.000 đồng từ ông Ph nhưng không trả lại, nên yêu cầu bà H trả lại là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn ông Thạch Si P phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của bà H được chấp nhận và 2.500.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được Toà án chấp nhận, tổng cộng 2.800.000 đồng. Nguyên đơn bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ký Thị H.

Buộc ông Thạch Si P trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 122403, đối với thửa số 01, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.739,6m², tọa lạc tại khóm B, phường F, thành phố S, do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Ký Thị H ngày 24/4/2009.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch Si P về việc yêu cầu bà Ký Thị H trả lại số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

3/ Về án phí sơ thẩm: Ông **Thạch Si P phải chịu 2.800.000 đồng** (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000987, ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông Thạch Si P còn phải nộp thêm 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Ký Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Ký Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000875, ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- Các đương sự;
- VKSND TPST;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Chiêm Ngọc Linh

