

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 444/2019/DS-ST

Ngày: 18-11-2019

V/v Tranh chấp đòi lại giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn;

2. Bà Trần Thị Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lua - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 489/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2019/QĐST-DS ngày 18/10/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị G, sinh năm: 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm: 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

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

3.1. Ông Lê Văn P, sinh năm: 1970 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh B.

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường số 113, tổ 10, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

3.3. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1979 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tỉnh lộ 15, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

3.4. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1982 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

3.5. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm: 1985 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 483/1B Tỉnh lộ 15, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

3.6. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm: 1987 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1185 Tỉnh lộ 15, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố H.

3.7. Ông Liêu Văn B, sinh năm: 1944 (Xin vắng mặt);

3.8. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm: 1944 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 26/6/2019, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Dương Thị G trình bày:*

Ngày 05/10/2010, chồng bà là ông Lê Văn T, sinh năm 1956, mất năm 2017 có làm giấy tay hợp đồng mua bán đất với bà Trần Thị Kim Y, phần đất chồng bà bán cho bà Y thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 34, diện tích 87m² (ngang 4,9m, dài 17m), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13 ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T, giá mua bán là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng). Bà Y có mượn vợ chồng bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục tách thửa, tuy nhiên sau đó bà Y không tách thửa được và cũng không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà dù vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu bà Y trả. Hiện bà Y đã bán lại phần đất có diện tích 87m² cho vợ chồng ông Liêu Văn B và bà Võ Thị Kim C và bỏ đi nơi khác, bà không liên lạc được.

Năm 2017 chồng bà mất, nay bà kiện bà Y ra Tòa án nhân dân huyện Củ Chi yêu cầu Tòa án buộc bà Y phải trả cho bà và các con bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T.

** Bị đơn là bà Trần Thị Kim Y vắng mặt.*

** Tại các bản tự khai ngày 09/8/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H, ông Lê Văn P, ông Lê Văn H, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H và bà Lê Thị Thu V trình bày:*

Ba mẹ các ông, bà là ông Lê Văn T và bà Dương Thị G. Hiện ba đã mất, các ông, bà thống nhất với ý kiến của mẹ, yêu cầu bà Trần Thị Kim Y phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T cho mẹ con các ông, bà.

** Tại các bản tự khai ngày 18/10/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Văn B và bà Võ Thị Kim C trình bày:*

Vào ngày 01/10/2011, bà Trần Thị Kim Y có bán cho vợ chồng ông bà phần đất có diện tích 87m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T. Phần đất này trước đây bà Y mua của vợ

chồng ông T, bà G nhưng chưa sang tên được, vì vậy khi bà Y bán đất cho ông bà, bà Y kêu ông T ký hợp đồng với ông bà. Khi mua đất ông bà thấy có sổ đỏ mang tên ông T nên mới mua, bà Y có hứa sẽ trả lại sổ đỏ cho ông T, bà G để làm thủ tục sang tên cho ông bà nhưng cho đến nay bà Y bỏ đi đâu không biết.

Nay bà G khởi kiện ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, còn chuyện mua bán đất giữa ông bà và bà Y ông bà sẽ kiện bà Y ở một vụ án khác.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 26/6/2019, nguyên đơn là bà Dương Thị G yêu cầu bị đơn là bà Trần Thị Kim Y trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị Kim Y có nơi cư trú cuối cùng tại số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi không thể tổng đạt được Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp

cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nên phải niêm yết các văn bản tố tụng nêu trên, kết quả niêm yết của Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn thể hiện bà Trần Thị Kim Y có cư trú tại số 483/1 Tỉnh lộ 15, tổ 1, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H nhưng đã bán nhà đi đâu không rõ, như vậy nguyên đơn được coi là đã ghi đúng địa chỉ của bị đơn theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 40 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Tại Biên bản hòa giải đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, bà G và bà Y đều thừa nhận giữa hai bên có giao dịch dân sự mua bán đất vào ngày 05/10/2010, bị đơn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T.

Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét tại Biên bản hòa giải đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015 của Ủy ban nhân dân xã Tân Thạnh Đ, huyện C, bà Y trình bày: *“Hiện tại tôi đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13 ngày 02/7/2014 của ông Lê Văn T vì ông T có làm giấy bán cho tôi phần đất có diện tích 87m²/296,6m² và ông T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, vì vậy tôi phải giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào nhà nước có chủ trương cho tách thửa thì tôi sẽ tách thửa phần đất của tôi và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tám”*.

Căn cứ vào lời trình bày nêu trên của bà Y, Hội đồng xét xử xét việc bà Y giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13, ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T là trái với quy định của pháp luật và là hành vi cản trở chủ sử dụng đất, chủ sở hữu thực hiện quyền dân sự của mình. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản theo quy định tại Điều 105 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai năm 2013 nhưng tại Khoản 2 Điều 14 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“...2. Tòa án không được từ chối giải quyết vụ, việc dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng; trong trường hợp này, quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Bộ luật này được áp dụng”*, đồng thời tại Khoản 2 Điều 4 của

Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định: “...2. Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng. Vụ việc dân sự chưa có điều luật để áp dụng là vụ việc dân sự thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật dân sự nhưng tại thời điểm vụ việc dân sự đó phát sinh và cơ quan, tổ chức, cá nhân yêu cầu Tòa án giải quyết chưa có điều luật để áp dụng”. Do đó yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Gái là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “Trường hợp quyền dân sự bị xâm phạm hoặc có tranh chấp thì việc bảo vệ quyền được thực hiện theo pháp luật tố tụng tại Tòa án hoặc Trọng tài”.

[4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Văn B và bà Võ Thị Kim C là những người mua đất của bà Y nhưng ông B, bà C có ý kiến sẽ khởi kiện bà Trần Thị Kim Y ở một vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xét.

[5] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận đề nghị này.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xét buộc bị đơn là bà Trần Thị Kim Y phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 14 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 14 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn là bà Dương Thị G:

Buộc bà Trần Thị Kim Y phải trả lại cho bà Dương Thị G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01417/13 ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T.

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Trường hợp bà Trần Thị Kim Y không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H01417/13 ngày 20/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn T cho bà Dương Thị G, đồng thời cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trên và bà Dương Thị G có yêu cầu thi hành án thì Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền được quyền căn cứ vào Điều 28 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn Luật Thi hành án dân sự để giải quyết yêu cầu của bà Gái.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim Y phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 của 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.

4. Bà Dương Thị G có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị Kim Y vắng mặt được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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