TAND Q. NINH KIỀU, **TP. CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2021/DS-ST
Ngày: 13/01/2021
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy CNQSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa*: Ông Nguyễn Quốc Sử.

+ *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Công Ny

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 22/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 908/2020/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn***: Bà Tạ Thị K, sinh năm 1945

Địa chỉ: 38P Đường C, phường B, quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn A, sinh năm 1982 (có mặt, theo giấy ủy quyền ngày 23/8/2018)

Địa chỉ: Số 10, KDC tổ X, KV4, p. D, quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ.

* ***Bị đơn***: Bà Nguyễn Thị V (có mặt)

Địa chỉ: 38B Đường C, phường B, quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ.

* ***Người có quyền, nghĩa vụ liên quan***:

- Ông Nguyễn Thanh H (vắng mặt)

Địa chỉ: 38C Đường C, phường B, quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ.

- Ông Hồ Thanh S (vắng mặt)

Địa chỉ: xã T, quận Y, Tp Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2008 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày: Trước đây vào ngày 19/3/2012 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng một phần đất của bị đơn có diện tích 80 m2 với giá 120.000.000 đồng và bà K đã xây dựng nhà trên đất nhưng các bên vẫn chưa làm thủ tục đăng ký biến đống đối với quyền sử dụng đất. Đến khi nguyên đơn thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều cho rằng phần đất nguyên đơn đang sử dụng đã cấp giấy chứng nhận cho ông H, nguyên đơn có đến gặp bà V để trao đổi thì bà V cho rằng có sự nhầm lẫn trong việc cấp giấy chứng nhận cho bà V. Tuy nhiên, khi nguyên đơn yêu cầu bà V, ông H cung cấp giấy chứng nhận của bà V, ông H để bà thực hiện việc tách thửa nhưng ông H, bà V không cũng cấp cho nguyên đơn. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V. Bà K thống nhất với bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm Kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị V có đơn phản tố và trình bày: Bà thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho bà K là 80 m2 với giá 120.000.000 đồng, bà K cất nhà ở trên đất từ năm 2012, khi bà V yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận để bà K thực hiện việc tách thửa thì bà có cung cấp, nhưng phía bà K hứa 15 ngày trả lại nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Việc mua bán đất với bà K thì bà không có thỏa thuận việc thực hiện việc làm giấy đất cho bà K. Đến năm 2018 bà K thực hiện việc cấp giấy thì phát hiện việc lộn thửa giữa đất của bà K đang sử dụng và đất cấp cho ông H (con ruột bà V), việc cấp nhầm thửa là do cơ quan quản lý đất đai có sự nhầm lẫn, không phải do bà không đồng ý tách thửa cho bà K. Bà thống nhất với bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm Kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường thành

phố Cần Thơ. Nay bà yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất cho bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Thanh S trình bày: Trước đây, bà V có nợ ông số tiền 200.000.000 đồng và thế chấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, sau đó bà K có thỏa thuận cùng ông với bà V để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V thực hiện việc tách thửa đất, bà K có "thế chân" lại số tiền 20.000.000 đồng. Nay ông đề nghị bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, để ông trả lại cho bà V như thỏa thuận.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm kĩ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Rút lại yêu cầu đối với việc ông H phải liên đới cùng bà V thực hiện việc tách thửa cho nguyên đơn. Thống nhất trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn khi bản án có hiệu lực.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do hành vi của nguyên đơn gây ra.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký, đương sự là đúng theo quy định của luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn là vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, khi nguyên đơn thực hiện việc đăng ký, biến động về quyền sử dụng đất thì bà V, ông H không cũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp, đồng thời bị đơn có nơi cư trú tại quận Ninh Kiều nên

HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đồng thời bà V có yêu cầu phản tố buộc bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án Nhân dân quận Ninh Kiều theo qui định Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xác định Ủy ban Nhân dân quận Ninh Kiều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP546832 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 12/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03890 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 01/10/2009 cho bà Nguyễn Thị Hồng T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03889 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 01/10/2009 ông Nguyễn Thanh H được cấp đúng quy định nên không cần thiết xác định Ủy ban Nhân dân quận Ninh Kiều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Nguyễn Thanh H, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu ông H cùng liên đới với bà V có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại yêu cầu trên và đồng thời nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông H nên không cần thiết xác định ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất. HĐXX nhận thấy tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên được xem là các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau nên HĐXX ghi nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn thống nhất trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên cũng được xem là sự thỏa thuận của các đương sự nên chấp nhận.

Đối với "Sơ đồ chỉnh lý biến động", tỷ lệ 1/500 do Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều cấp ngày 11/9/2009 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP546832 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 12/6/2009, HĐXX nhận thấy việc ban hành "Sơ đồ chỉnh lý biến động" đã có sự nhầm lẫn. Bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03890 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 01/10/2009 cho

bà Nguyễn Thị Hồng T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03889 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 01/10/2009 ông Nguyễn Thanh H và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều có công văn số 745 ngày 01/11/2019 cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho bà T, ông H đúng quy định. Theo đó, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất của ông H, bà T sử dụng trên thực địa phù hợp với "Sơ đồ thửa đất" trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông H như công văn số 745 đã nêu. Tuy nhiên, qua đối chiếu các tài liệu là "Sơ đồ thửa đất" trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông H, bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm kĩ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đối với "Sơ đồ chỉnh lý biến động", tỷ lệ 1/500 do Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều cấp ngày 11/9/2009 thì có sự không phù hợp, mà cụ thể "Sơ đồ chỉnh lý biến động", tỷ lệ 1/500 do Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều cấp ngày 11/9/2009 không phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông H, bà T, bà K, cho thấy việc ban hành "Sơ đồ chỉnh lý biến động" là chưa chính xác. Do đó, cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Ninh Kiều chỉnh lý lại "Sơ đồ chỉnh lý biến động", tỷ lệ 1/500 do Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều cấp ngày 11/9/2009 cho phù hợp, tránh xảy ra các tranh chấp tương tự.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà V là vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu nên HĐXX không xem xét giải quyết, bà V có thể khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với ông Hồ Thanh S, quá trình tham gia vụ án, ông tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, nhận thấy ý kiến trình bày của ông về việc yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận cho ông để ông trả lại cho bà V là trùng với yêu cầu phản tố của bà V. Như đã phân tích nêu trên, việc trả lại giấy chứng nhận cho bà V đã được nguyên đơn và bà V thỏa thuận xong.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.404.000 đồng, do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên HĐXX ghi nhận, nguyên đơn đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do bà K sinh ngày 20/6/1945, bà V sinh ngày 14/4/1952, các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận quyền sử dụng đất của bà Tạ Thị K có diện tích 79,2 m2. Bà K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. (gồm mục A, B, C của bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm Kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Buộc bà Tạ Thị K có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP546832 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 12/6/2009 (bản gốc).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều chỉnh lý "Sơ đồ chỉnh lý biến động", tỷ lệ 1/500 do Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều cấp ngày 11/9/2009 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP546832 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 12/6/2009 cho phù hợp với Bản trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2020 của Trung tâm Kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- *Về chi phí tố tụng:* Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.404.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong).

- *Về án phí*: Miễn nộp tiền án phí đối với nguyên đơn, bị đơn. Bà Tạ Thị K được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000822 ngày 18/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Bà Nguyễn Thị V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002266 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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 và thời hiệu Thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án, đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Nguyễn Quốc Sử

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TPCT;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu.