

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: **138/2024/DS-ST**

Ngày: 16-9-2024

V/v: “*Đòi lại Giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bích N
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn T; Ông Nguyễn B
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Giang Ngọc H - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa:* Bà Cao Thị H - Kiểm sát viên.

Từ ngày 12 đến ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 100/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 3 năm 2023, về việc: “*Đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 375-TB-TA, ngày 03/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 624/2024/QĐST-DS, ngày 09/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim B, sinh năm 1961

Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Ủy quyền cho bà Lê Li L, sinh năm 1989, văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024; số công chứng 03875.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thảo N, sinh năm: 1988

Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1984

Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Ủy quyền cho bà Huỳnh Thảo N, sinh năm 1988, văn bản ủy quyền ngày 12/8/2023; số công chứng 06898.

2. Chi nhánh Văn phòng Đ

Địa chỉ: số C, đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, bị đơn, có mặt, vắng mặt Chi nhánh Văn phòng Đ.

Người làm chứng: ông Huỳnh Chí T, sinh năm: 1964

Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim B do bà Lê Li L đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 04/10/2018, mẹ bà và bà Huỳnh Thảo N cùng góp tiền để nhận

chuyển nhượng một phần thửa đất số 211C, tờ bản đồ số 3TC, diện tích 405 m² tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Huỳnh Thế K (đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số R232457 mang tên ông K), giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận giữa các bên, trong 405 m² mua từ ông K thì phần đất mẹ bà mua sẽ có chiều ngang 5,5 m, diện tích 92,1 m², giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, phần đất còn lại là của bà N với giá trị chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Các bên thống nhất bà N sẽ là người đại diện đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K cũng như đứng tên trên Giấy CNQSD đất sau khi đăng bộ sang tên cho bà N. Khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông K, bà N sẽ thực hiện thủ tục chuyển mục đích, tách thửa thành 02 Giấy CNQSD đất với diện tích tương ứng theo phần của mẹ bà và bà N, phần diện tích 92,1 m² cho mẹ bà. Thỏa thuận này được thể hiện thông qua “Giấy biên nhận tiền” lập ngày 04/10/2018, văn bản này là hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa mẹ bà với bà N. Sau khi hoàn thành toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đất từ ông K và được đứng tên trên Giấy chứng nhận theo thỏa thuận, bà N đã thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và đã được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSD đất đối với 02 phần diện tích đất tương ứng theo phần của mẹ bà và bà N (trong đó, phần diện tích đất của mẹ bà được tách thành thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m², được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSD đất số CP 528166 ngày 28/12/2018, thửa đất vẫn đứng tên bà N). Bà N sau đó đã giao lại phần diện tích đất này cho mẹ bà đồng thời gia đình bà cũng đã xây dựng hàng rào ranh giới xung quanh thửa đất và trồng cây trên phần đất của mình.

Tuy nhiên, bà N không thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho mẹ bà như thỏa thuận mà lại khởi kiện vụ việc này đến Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, bà N yêu cầu giải quyết không công nhận Hợp đồng CN QSD đất (kiêm) Giấy biên nhận tiền lập ngày 04/10/2018 với lý do số tiền chuyển nhượng đất từ ông K là tài sản chung của vợ chồng (giữa bà N với ông Nguyễn Ngọc H) nhưng bà N tự quyết định việc chuyển nhượng với người khác mà không có sự đồng ý của ông H và ông H không chấp nhận việc chuyển nhượng này.

Vụ án trên đã được giải quyết bởi Bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tuyên xử: “- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thảo N về việc yêu cầu Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ kèm Giấy biên nhận tiền ngày 04/10/2018 giữa bà N và bà Huỳnh Thị Kim B và việc trả lại cho bà B 300.000.000 đồng đã nhận, cùng tiền lãi suất quá hạn do Nhà nước quy định.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận Hợp đồng CNQSD đất kèm Giấy biên nhận tiền ngày 04/10/2018 giữa bà N và bà B về việc CN QSD đất có diện tích 92,1 m² tại phường X, thành phố P là hợp pháp. Buộc vợ chồng ông H, bà N phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 92,1 m² tại phường X, thành phố P cho bà Huỳnh Thị Kim B, theo Giấy CNQSD đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 đứng tên bà Huỳnh Thảo N.”

Vụ án sau đó được cấp phúc thẩm thông qua Bản án số 82/2020/DS-PT ngày 24/12/2020, qua đó tuyên xử: “- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thảo N về việc yêu cầu Tòa án không công nhận Hợp đồng CNQSD đất kèm Giấy

biên nhận tiền ngày 04/10/2018 giữa bà N và bà Huỳnh Thị Kim B và việc trả lại cho bà B 300.000.000 đồng đã nhận, cùng tiền lãi suất quá hạn do Nhà nước quy định.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Kim B: Xác định thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Kim B. Bà Huỳnh Thị Kim B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy CN QSD đất số CP 528166, ngày 28/12/2018 do UBND thành phố P cấp đổi với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, từ bà Huỳnh Thảo N sang bà Huỳnh Thị Kim B theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Như vậy, theo phán quyết phúc thẩm có hiệu lực của Tòa án tỉnh Bình Thuận thì mẹ bà được Tòa án công nhận QSD đất đổi với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, đồng thời được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy CN QSD đất số CP 528166, ngày 28/12/2018 do UBND thành phố P cấp.

Sau đó mẹ bà làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo nội dung phán quyết của Tòa án thì cơ quan đăng ký đất đai (Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố P) thì không thể nào điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 528166, ngày 28/12/2018 (do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp) từ tên bà N sang tên mẹ bà, lý do là bà N (và chồng là ông H) đang giữ bản chính Giấy CN QSD đất này và không hợp tác cung cấp cho cơ quan đăng ký đất đai. Do không thể thu hồi được bản chính giấy chứng nhận nên thủ tục cập nhật biến động từ tên bà N sang tên mẹ bà không thể thực hiện (do cần phải in nội dung thay đổi trực tiếp lên giấy chứng nhận). Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố P cũng đã có Văn bản số 1140 ngày 29/01/2021 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đề xin ý kiến nhưng đến nay mẹ bà không thấy Tòa án có hướng dẫn cũng như phản hồi gì, thực tế mẹ bà vẫn chưa được giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của mình căn cứ theo phán quyết của Tòa án, mẹ bà đã gửi Đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận với yêu cầu buộc bà N phải giao Giấy CN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 528166 để thuận tiện cho việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ bà. Yêu cầu này đã bị từ chối bởi văn bản số 24/CCTHADS ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phan Thiết với lý do nội dung yêu cầu thi hành án không liên quan đến nội dung Bản án. Cụ thể, Chi cục thi hành án dẫn chiếu quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, quy định: “Cơ quan thi hành án dân sự từ chối yêu cầu thi hành án đối với bản án, quyết định không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 31 Luật Thi hành án dân sự trong trường hợp bản án, quyết định không xác định rõ khoản phải thi hành hoặc không xác định rõ người phải thi hành án”.

Khi xem lại nội dung của Bản án phúc thẩm mẹ bà cũng không thấy Tòa án tuyên buộc vợ chồng bà N, ông H phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao nộp Giấy

chứng nhận bản chính, để cơ quan chức năng có thể cập nhật quyền sử dụng đất sang tên mẹ bà lên Giấy chứng nhận. Mẹ bà cũng không thấy nội dung Tòa án tuyên xử kiến nghị cơ quan chức năng thực hiện thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N, ông H đang giữ trong trường hợp họ không giao nộp, để có thể cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ bà. Theo bà thì Bản án phúc thẩm đã giải quyết xong tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa hai bên, xác định thửa đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng của mẹ bà. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm lại không tuyên xử về phần nghĩa vụ của ông H, bà N dẫn đến việc cơ quan đăng ký đất đai cũng như cơ quan thi hành án có thẩm quyền hiện tại không thể thi hành được nội dung của Bản án phúc thẩm.

Do Bản án phúc thẩm đã xác định thửa đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng của mẹ bà, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 cho bà Huỳnh Thảo N đối với phần diện tích này đã không còn là tài sản của bà N mà là tài sản của mẹ bà, bà N không giao trả Giấy chứng nhận cho mẹ bà để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai là cố tình chiếm dụng tài sản của mẹ bà. Do đó, mẹ bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết buộc bà Huỳnh Thảo N giao cho mẹ bà bản chính Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 528166 nêu trên để mẹ bà nộp đến cơ quan đăng ký đất đai nhằm thực hiện thủ tục cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Huỳnh Thị Kim B theo đúng nội dung Bản án phúc thẩm số 82/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Về án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Huỳnh Thảo N trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì theo bản án số: 82/2020/DS-PT ngày 24/12/2020, bỏ qua hàng loạt sai phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dân sự và nội dung vụ án không khách quan, không đảm bảo quyền lợi của đương sự, Tòa tuyên xử: “Bà Huỳnh Thị Kim B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động”. Tuy nhiên, bà không có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận hợp pháp mang chính tên bà cho bất kỳ ai. Đồng thời, Tòa phúc thẩm nhận định: “bà Huỳnh Thảo N được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác, UBND thành phố P đã 02 lần trả lời bằng văn bản khi Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết gửi công văn xác minh tính pháp lý của trình tự thủ tục cấp Giấy CN QSD đất của bà là “đúng trình tự, thủ tục theo quy định” (Theo phúc đáp công văn số 15/CV-TA ngày 26/2/2020 và công văn số 72/CV-TA ngày 16/10/2023), thể hiện rõ quan điểm, bà là chủ sở hữu hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Theo công văn số 182/CV-TDS về việc trả lời đề nghị của bà B, yêu cầu Tòa án ghi bổ sung nội dung: “bà Huỳnh Thảo N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 528166 cho bà Huỳnh Thị Kim B”, Tòa nhân mạnh “Không thể buộc bà Huỳnh Thảo N phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 528166 cho bà Huỳnh Thị Kim B” với lý do “Giấy chứng nhận UBND thành phố P cấp cho bà Huỳnh Thảo N chứ không phải cấp cho bà Huỳnh Thị Kim B và bà B cũng chưa chi trả các chi phí hợp lý cho bà Huỳnh Thảo N trong việc làm thủ tục ...”. Tòa phúc thẩm 1 lần nữa thể hiện lập trường nhất quán: “Tòa án đã dành cho bà Huỳnh Thảo N được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác”.

Công văn số 24/CCTHADS về việc trả lời yêu cầu thi hành án của bà B thể hiện: “Nội dung yêu cầu không liên quan đến nội dung Bản án, nên Cơ quan Thi hành án dân sự Phan T1 không có sở sở thụ lý, từ chối thi hành án theo đơn của bà Huỳnh Thị Kim B” yêu cầu của bà B là vô lý, không một cơ quan thực thi pháp luật nào có thể đáp ứng được.

Ngày 01/10/2021 Chi nhánh Văn phòng Đ có công văn số 1507/CVVP-ĐKĐĐPT về việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của bà B với lý do: Nội dung bản án không buộc bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận và Chi cục Thi hành án thành phố Phan Thiết cũng không có sở sở buộc bên thi hành án bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận, nên không có cơ sở giải quyết.

Ngày 29/7/2022, bà B tiếp tục khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp sổ cho bà. Sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, bà B rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vào ngày 27/01/2023 theo Quyết định số 03/2023/QĐST-HC.

Ngày 29/3/2023, bà B lại tiếp tục với vụ án dân sự “Đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” là hết sức vô lý. Bà xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản (Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015) và đương nhiên cũng không phải là giấy tờ có giá (Công văn số 141/TANDTC-KHXX của Tòa án Tối cao ngày 21/9/2011), việc bà Huỳnh Thị Kim B “Đòi” là hết sức vô lý.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Kim B do không có cơ sở theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Ngọc H vắng mặt, đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thảo N trình bày, ông H đã ủy quyền cho bà nên mọi ý kiến của bà cũng là ý kiến của ông H.

Chi nhánh Văn phòng Đ: có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng ông Huỳnh Chí T trình bày: ông cũng là họ hàng với cả bà B và bà N, nguồn gốc đất của hai bên góp tiền mua là của ông Huỳnh Thế K được chia, ông K cũng là người họ hàng. Khi các bên mua bán đất và làm giấy tờ ông không chứng kiến nhưng việc góp tiền mua chung mảnh đất mà hai bên đang kiện đòi Giấy chứng nhận QSD đất là có thật, việc các bên kiện đòi ông không có ý kiến, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết cho rằng: Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đương sự đã thực hiện theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Huỳnh Thảo N và ông Nguyễn Ngọc H phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 cho bà Huỳnh Thị Kim B.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của BLTTDS; Nghị quyết 326/2016 của UBTV Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Huỳnh Thị Kim B khởi kiện bà Huỳnh Thảo N về việc Tranh chấp “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Bà Huỳnh Thảo N có nơi cư trú tại thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc xin vắng mặt là ý chí, nguyện vọng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Huỳnh Thị Kim B yêu cầu bà Huỳnh Thảo N phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 mang tên bà Huỳnh Thảo N cho bà.

Hội đồng xét xử xét thấy: theo điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: “Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;” và theo khoản 21, Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này....*” tại khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất: “*Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*”.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 mang tên bà Huỳnh Thảo N nhưng thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² thuộc Giấy chứng nhận nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà B đã được bản án dân sự phúc thẩm số 82/2020/DS-PT, ngày 24/12/2020, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà N cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần của bà B đã góp và giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà N, bà N

đã tách thửa và giao đất tương đương với tỷ lệ phần vốn góp cho bà B. Như vậy trên thực tế thửa đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà B do nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Thế K, việc UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận cho diện tích 92,1 m² cho bà N là trên cơ sở thỏa thuận giữa bà B với bà N nhằm phù hợp với trình tự thủ tục nhưng không đúng với thực tế chủ sử dụng đất hợp pháp, thửa đất nêu trên đứng tên bà Huỳnh Thảo N là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Kim B, nên được pháp luật bảo vệ.

Bà Huỳnh Thảo N xác định hiện nay bà ông Nguyễn Ngọc H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà và bà B mua bán đất với nhau bằng giấy tay, các bản án cấp sơ và phúc thẩm đã xác định đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà B bà không tranh chấp, bà B cũng đang quản lý sử dụng nay lại kiện Đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là hết sức vô lý, việc trình bày này của bà N là không phù hợp vì cũng tại bản án phúc thẩm nêu trên quyết định *bà Huỳnh Thị Kim B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP528166, ngày 28/12/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, từ bà Huỳnh Thảo N sang bà Huỳnh Thị Kim B theo quy định của pháp luật về đất đai*, nên việc bà N không thực hiện việc giao bản chính Giấy CNQSD đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 cho bà B đã gây khó khăn trong quá trình bà B thực hiện quyền của mình đã được Tòa cấp phúc thẩm phán quyết, bà B tiếp tục khởi kiện Đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại vụ án này để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của mình là phù hợp.

Việc bà Huỳnh Thảo N giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP528166, ngày 28/12/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Huỳnh Thị Kim B mang tên bà Huỳnh Thảo N là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản của bà B.

Theo khoản 2 Điều 164 của Bộ luật Dân sự quy định: *“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.”*, nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim B, buộc bà Huỳnh Thảo N và ông Nguyễn Ngọc H phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP528166, ngày 28/12/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận mang tên bà Huỳnh Thảo N cho bà Huỳnh Thị Kim B.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn bà Huỳnh Thảo N vẫn không yêu cầu bà B trả chi phí bà đã chi để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 528166 do UBND thành phố P cấp ngày 28/12/2018 nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận bà Huỳnh Thị Kim B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thảo N phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm theo quy định tại khoản 01 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

[4] Về các vấn đề khác: những người làm chứng do bà Huỳnh Thảo N yêu cầu Tòa án triệu tập, chỉ có ông Huỳnh Chí T đến tham gia phiên tòa và cam kết khai đúng những gì mình biết, Chi nhánh Văn phòng Đ không gửi văn bản nêu ý kiến của mình mà chỉ gửi đơn xin vắng trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 21, Điều 3, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024.
- Khoản 2 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 Huỳnh Thị Kim B về việc: “Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Buộc bà Huỳnh Thảo N và ông Nguyễn Ngọc H phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 528166, ngày 28/12/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 25, diện tích 92,1 m² ở khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận mang tên bà Huỳnh Thảo N cho bà Huỳnh Thị Kim B để đăng ký biến động, điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên từ bà Huỳnh Thảo N sang bà Huỳnh Thị Kim B theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nếu bà Huỳnh Thảo N và ông Nguyễn Ngọc H không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Huỳnh Thị Kim B được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc bà Huỳnh Thảo N và ông Nguyễn Ngọc H giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đăng ký biến động, điều chỉnh tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên từ bà Huỳnh Thảo N sang bà Huỳnh Thị Kim B theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Án phí:

- Bà Huỳnh Thị Kim B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Huỳnh Thảo N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Bích N