

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN K,
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 38/2023/DS-ST

Ngày: 22/03/2023

V/v: “Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của chủ sở hữu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc B.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Trần Thị D

2/ Bà Hồ Thị Kim L

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều T – Thư ký Tòa án nhân dân quận K, thành phố C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận K, thành phố C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích T – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận K, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 476/2022/TLST- DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của chủ sở hữu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2023/QĐST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/Bà Võ Đường Mộ B, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: 1A/11 khu vực L, phường B, quận B, thành phố C.

- Bi đơn: Ông Phạm Mạnh H, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: 340/4 khu vực M, phường A, quận K, thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: 27/29 Nguyễn TP, khu vực 1, phường A, quận K, thành phố C.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thi D, sinh năm: 1974

Địa chỉ: 17Y2/3 khu vực 3, phường A, quận K, thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: 82 NĐ, phường A, quận B, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/06/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 05 tháng 9 năm 1996 ông Võ Văn P là cha của nguyên đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000, thửa số 37, tờ bản đồ số 6 phần đất tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố C.

Năm 2017 ông Võ Văn P chết, các đồng thừa kế của ông P đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có công chứng vào ngày 19/03/2020 với nội dung tặng cho nguyên đơn toàn bộ phần di sản của ông P để lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003).

Ngày 14/04/2020 nguyên đơn và bà Dương Thị D có ký hợp đồng đặc cọc tại phòng công chứng Đỗ Thị H số công chứng hợp đồng 591 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất theo giấy quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003), nguyên đơn đã nhận 720.000.000đ tiền cọc từ bà D.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc phần đất trên đang là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ngân hàng nông nghiệp chi nhánh B đồng thời Chi cục thi hành án dân sự quận B có quyết định ngăn chặn việc chuyển nhượng.

Do không nắm vững thủ tục hành chính về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn có gặp bị đơn để giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn và bị đơn có làm biên nhận ngày 21/02/2020. Từ thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay đã 02 năm nhưng bị đơn vẫn không hoàn thành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003).

Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để thực hiện thủ tục hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa

vụ liên quan vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chính lý biến động ngày 21/11/2003). Đối với việc nguyên đơn và bà D đã ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu bà D muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn và bà D cùng nhau làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Bị đơn trình bày: Bị đơn có ký nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D và bà B có thỏa thuận bà D là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Việc thỏa thuận trên chỉ là thỏa thuận bằng lời nói giữa các đương sự. Hiện tại bà D là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Hiện tại tôi đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc đối với phần đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 06, phần đất tọa lạc tại hẻm 9 đường Bùi H, phường B, quận B thành phố C. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ngân hàng giữ để phát mãi thi hành án, ông P – cha của B là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc xong tôi đã giao tiền cho ngân hàng để nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cất giữ để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tại thửa số 26 (liền kề thửa 61 – thửa tôi ký hợp đồng đặt cọc) thiếu 16 m² do đó nguyên đơn không chịu ký bản trích đo địa chính nên không thể cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho tôi. Tôi không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải hoàn tất thủ tục cấp giấy để chuyển nhượng phần đất cho tôi.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- **Về tuân theo pháp luật tố tụng:** Tòa án tiến hành thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định về thủ tục tố tụng tại phiên tòa.

- **Về nội dung giải quyết vụ án:** Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003). Do đó quan hệ pháp luật được xác định: “*Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của chủ sở hữu*”. Bị đơn ông Phạm Mạnh H có địa chỉ: 340/4 khu vực 4, phường A, quận K, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận K, thành phố C theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Nguyên đơn căn cứ vào bản chính biên nhận ngày 21/02/2020 để yêu cầu bị đơn ông Phạm Mạnh H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003). Ông H thừa nhận đã ký nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng đã giao lại cho bà D. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh: Cơ quan cảnh sát điều tra công an quận Ninh Kiều xác định bà Dương Thị D là người đang quản lý, cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003) (theo Công văn số 580/CSĐT-ĐTTH ngày 06/10/2020). Tại phiên tòa, bà D thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Nguyên đơn là một trong

những đồng người thừa kế của ông P, các đồng thừa kế khác của ông P đã tặng cho nguyên đơn toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Đường Mộ B.

Buộc bị đơn ông Phạm Mạnh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003). Nếu bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000 ngày 05 tháng 9 năm 1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Võ Văn P (chỉnh lý biến động ngày 21/11/2003) cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Đường Mộ B được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000063 ngày 30/09/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận K. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án

được niêm yết theo quy định của pháp luật), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 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:

- Đương sự;
- TAND Tp.C;
- VKSND Q.K;
- VKSND TP. C.
- Chi cục THADS Q.K;
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Thị Ngọc B