TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 201/2020/DS-ST
Ngày: 31-7-2020
V/v Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ 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 Trương Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Văn Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 602/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1976 (Có mặt).
Địa chỉ: Số A đường Đ, tổ F, ấp N, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

2. Bị đơn: Ngân hàng X.
Địa chỉ hội sở: Số L, phường C, quận B, Thành phố H1.
Địa chỉ liên lạc: Số Q Tỉnh lộ W, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, sinh năm: 1959. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kim N1, sinh năm: 1985. Chức vụ: Cán bộ pháp chế (Có mặt).
Theo Giấy ủy quyền số 29/GUQ-NHNo.CC-TH ngày 06/01/2020 của Ngân hàng X - Chi nhánh Củ Chi.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé L1, sinh năm: 1975 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A1 Tỉnh lộ G, tổ M, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

3.2. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T1, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 18/11/2019, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nộp ngày 26/5/2020, lời khai, các biên bản làm việc, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn T trình bày:*

Vào năm 2008 ông và vợ cũ là bà Nguyễn Thị Bé L1 sống không hợp nhau nên ly thân. Tháng 6/2008, bà L1 lén trộm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông để thế chấp vay tiền của Ngân hàng X - Chi nhánh huyện Củ Chi (sau đây gọi tắt là Ngân hàng X) theo Hợp đồng tín dụng số 08060510256/HĐTD ngày 06/11/2008. Đến khoảng năm 2010 thì ông và bà L1 ly hôn.

Khi bà L1 vay tiền tại Ngân hàng X, ông hoàn toàn không có ủy quyền cho bà L1 làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng X, không đến Ngân hàng X và cũng không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C để ký giao dịch thế chấp, do đó ông không biết lý do tại sao Ngân hàng X lại có thể làm hồ sơ cho bà L1 vay tiền và bảo đảm thanh toán bằng tài sản là quyền sử dụng đất của ông. Trước đó ông cũng đã từng làm hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của mình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay Ngân hàng X nhưng không được duyệt cho vay vì thửa đất không có đường đi vào.

Năm 2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng X và bà L1, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1961/2010/QĐST-CNTT-KDTM ngày 23/12/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng X đồng ý không yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 337,1m^2, thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông, do không hiểu biết nên ông không có ý kiến gì về việc ông không ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng X.

Ông được biết cho đến nay đã quá hạn thanh toán nợ cho Ngân hàng X nhưng bà L1 vẫn chưa thanh toán hết số nợ như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X trình bày. Ông đã nhiều lần liên hệ với Ngân hàng X để yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình nhưng Ngân hàng X không đồng ý trả lại. Theo văn bản số 629/2019/CV-NHNo.CC-TH ngày 04/6/2019 của Ngân hàng X thì Ngân hàng X không đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ông là người dân kém hiểu biết về pháp luật, bị bà L1 trộm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền Ngân hàng X, ông không biết vì sao không có giấy ủy quyền của ông mà Ngân hàng X vẫn làm hồ sơ thế chấp để cho bà L1 vay tiền. Ông đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giám định chữ ký và chữ viết của ông tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008, kết quả giám định cho thấy chữ viết và chữ ký tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008 không phải chữ ký và chữ viết của ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết 02 vấn đề sau:

- Buộc Ngân hàng X phải trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008 vô hiệu.

** Tại văn bản số 629/2019/CV-NHNo.CC-TH ngày 04/6/2019, các bản tự khai ngày 07/01/2020, 26/5/2020, các biên bản hòa giải, biên bản làm việc và tại phiên tòa, bị đơn là Ngân hàng X - có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim N1 trình bày:*

Ngày 06/11/2008, Ngân hàng X và bà Nguyễn Thị Bé L1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 08060510526/HĐTD, theo đó Ngân hàng X cho bà L1 vay số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để sử dụng vào mục đích chăn nuôi 10 con bò sữa, thời hạn vay là 12 tháng (đến hạn vào ngày 10/11/2009). Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 931,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 941694, số vào sổ cấp giấy 107 QSDĐ/HTH ngày 21/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà L1;

- Quyền sử dụng đất có diện tích 337,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Tài.

Cả 02 quyền sử dụng đất nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi chứng thực số 128, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/11/2008, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi.

Do bà L1 không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng X buộc phải khởi kiện yêu cầu bà L1 trả nợ, sau đó do các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1961/2010/QĐST-CNTT-KDTM ngày 23/12/2010 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đến thời hạn theo thỏa thuận, bà L1 vẫn không trả được nợ nên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đã tiến hành phát mãi, bán đấu giá tài sản thế chấp của bà L1 để thu hồi nợ, tiền bán đấu giá thành được 203.500.000đ (Hai trăm lẻ ba triệu

năm trăm ngàn đồng), sau khi trừ chi phí, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đã trả cho Ngân hàng X số tiền 121.311.250đ (Một trăm hai mươi mốt triệu ba trăm mười một ngàn hai trăm năm mươi đồng), Ngân hàng X đã hạch toán thu gốc đối với toàn bộ số tiền này, số tiền gốc bà L1 còn nợ là 78.681.750đ (Bảy mươi tám triệu sáu trăm tám mươi mốt ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

Về đề nghị nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/HTH ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T của ông T Ngân hàng X không đồng ý trả lại với các lý do sau:

- Số tiền nợ gốc và lãi (với tài sản bảo đảm còn lại là quyền sử dụng đất diện tích 337,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T) vẫn chưa được thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng X;

- Tài sản thế chấp nêu trên được thế chấp đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật (được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1961/2010/QĐST-CNTT-KDTM ngày 23/12/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không buộc Ngân hàng X phải trả lại cho ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T. Vì vậy Ngân hàng X chỉ đồng ý hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nếu bà L1 hoặc ông T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Sau khi có kết quả giám định chữ ký và chữ viết của ông T tại Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (Viện Khoa học Hình sự), Ngân hàng X đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bé L1 vắng mặt.*

** Tại văn bản số 835/UBND ngày 16/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C trình bày:*

Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** 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; Tòa án cấp, tống 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 đúng quy định; Tại phiên tòa Thẩm phán và 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 khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008 vô hiệu.

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 18/11/2019, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nộp ngày 26/5/2020, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu, đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" quy định tại Khoản 14 và Khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại Số Q Tỉnh lộ W, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 được ký kết ngày 07/11/2008, năm 2019 ông T có đơn xin nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do biết quyền lợi của mình bị xâm phạm, ngày 04/6/2019, Ngân hàng X ban hành văn bản số 629/2019/CV-NHNo.CC-TH trả lời đơn của ông T, như vậy khoảng thời gian từ năm 2008 đến năm 2019 không tính vào thời hiệu khởi kiện vì đây là trở ngại khách quan quy định tại Khoản 1 Điều 156 của Bộ luật Dân sự năm 2015, làm cho ông T không thể biết quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm, không phải lỗi của ông T. Ông T nộp đơn vào ngày 18/11/2019 là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bé L1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không đến Tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C có đơn xin vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành phiên Tòa vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Về áp dụng pháp luật giải quyết:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 được ký kết ngày 07/11/2008, năm 2019 phát sinh tranh chấp, do vậy áp dụng Bộ luật

Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tấn T yêu cầu Ngân hàng X trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008 vô hiệu.

Xét ông T trình bày khi bà L1 vay tiền tại Ngân hàng X theo Hợp đồng tín dụng số 08060510526/HĐTD ngày 06/11/2008 và có thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay, ông không có ủy quyền cho bà L1 làm thủ tục thế chấp và đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C ký giao dịch thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235, ngày 07/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C chứng thực số 128, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/11/2008, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của ông T, ngày 02/3/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 07/2020/QĐ-TCGĐ chữ viết họ tên *"Nguyễn Tấn T"* và chữ ký *"T"* của ông T tại *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008"* và "*Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 07/11/2008"* trong bộ hồ sơ tín dụng do Ngân hàng X cung cấp. Tại Kết luận giám định số 1767/C09B ngày 24/4/2020 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (Phân viện Khoa học Hình sự) thể hiện: *"Chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Tấn T" dưới mục "Bên thế chấp" trên "Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 07/11/2008" (ký hiệu A1); dưới mục "Các đồng sở hữu tài sản" trên "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008" (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Tấn T trên 08 (Tám) tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 là không phải do cùng một người ký ra, viết ra".*

Như vậy việc ông T trình bày ngày 07/11/2008, ông không đến Ngân hàng và cũng không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C để ký giao dịch thế chấp tài sản theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008"* là có căn cứ. Việc Ngân hàng X cho bà L1 vay tiền và bảo đảm nghĩa vụ thanh toán bằng *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008"* nhưng chữ viết họ tên và chữ ký của người sở hữu tài sản là ông T không phải do chính ông T viết và ký ra là vi phạm quy định tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên…"*, ông T không đến Ngân hàng và cũng không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C để viết họ tên và chữ ký của mình trong Hợp đồng thế chấp nêu trên nghĩa là giữa ông và Ngân hàng X không có sự thỏa thuận thực hiện giao dịch dân sự này, tuy Ngân hàng X đã thực hiện đúng quy định về hình thức bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp của khách hàng vay và tài sản của bên thứ ba tại Điều 119 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003:

*"**Điều 119.** Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền*

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

...

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất..."

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xét xử có cơ sở khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C chứng thực số 128, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/11/2008, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi là giao dịch dân sự do bị lừa dối về chủ thể và vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005, vì chủ thể xác lập giao dịch (bên thế chấp) không phải là ông Nguyễn Tấn T, do vậy Hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét ông Nguyễn Tấn T được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/05 ngày 19/3/2007 theo quy định tại Điều 49 của Luật đất đai năm 2003, theo đó ông T có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai năm 2013, đây là các quyền dân sự của ông Tài được quy định tại Điều 8 của Bộ luật Dân sự năm 2015, để thực hiện được các quyền của chủ sử dụng đất thì điều kiện là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 (thời điểm hiện tại). Xét việc Ngân hàng X không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/HTH ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất là ông Tài, hơn nữa do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008 vô hiệu nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

[6] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

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.

[7] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 26 của 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, bị đơn là Ngân hàng X phải chịu án phí dân sự do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, đồng thời hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 14, Khoản 11 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 122, Điều 127, Điều 137, Điều 342, Điều 350 và Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- 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 Điều 26 của 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn T.

1. Buộc Ngân hàng X trả lại cho ông Nguyễn Tấn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945139, số vào sổ cấp giấy H00080/HTH ngày 19/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông T.

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

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08060235 ngày 07/11/2008, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C chứng thực số 128, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/11/2008, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng X phải chịu án phí là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng);

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0022992 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0083880 ngày 26/5/2020 ông T đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

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. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản 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