

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST.

Ngày: 26 - 5 - 2023.

V/v “Yêu cầu trả lại giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Mai Thị Huệ.

2. Ông Nguyễn Văn Ba.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Viết Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long THnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về việc “Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định hoãn phiên tòa số: 153/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trương Thị TH**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị TH: Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 226 P, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Lê Văn S, sinh năm 1972.

2/ Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: ấp 5, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Ngô Anh TR, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Đất Mới, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Đ đề nghị xét xử vắng mặt; Ông S, bà L, ông TR vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do biết bà Nguyễn Thị H có sự quen biết với cơ quan chức năng có thẩm quyền gia hạn quyền sử dụng đất nên vào ngày 06/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, bà TH ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H theo giấy ủy quyền có số chứng thực: 211, quyền số 03-SDCT/CK, thay mặt bà TH L hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các công việc sau: Nộp hồ sơ và nhận hồ sơ làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 384671; được nhận biên nhận, đóng các loại thuế theo quy định pháp luật, được nhận giấy chứng nhận QSDĐ bản chính tại cơ quan có thẩm quyền.

Thực tế bà TH đã giao cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 07/10/2010, số vào sổ cấp giấy: 08085, người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Lê Văn S, bà Huỳnh Thị L. Ông S và bà L ủy quyền cho ông Ngô Anh TR theo hợp đồng ủy quyền số 228/2011, được phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 25/5/2011. Ông TR ủy quyền cho bà TH theo hợp đồng ủy quyền số 369/2014, được phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 26/4/2014.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà H tự mình hay nhờ người khác thực hiện công việc do bà TH ủy quyền thì bà TH không biết.

Giữa bà TH và bà Nguyễn Thị H chỉ là quan hệ giữa người ủy quyền và người được ủy quyền, không có việc vay mượn tiền.

Sau khi nhận ủy quyền thì bà H đã tiến hành các thủ tục để gia hạn đối với thửa đất trên. Nhận thấy thời gian quá lâu, bà TH L hệ nhưng bà H không nghe điện thoại, trốn tránh không gặp, bà TH L hệ cơ quan có thẩm quyền thì được biết bà H đã thực hiện xong việc ủy quyền. Bà TH nhiều lần L hệ yêu cầu bà H giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H luôn tránh không gặp.

Nay công việc ủy quyền cho bà H đã hoàn thành, tuy nhiên bà H không hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TH nên yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho bà TH Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 384671 ngày 07/10/2010 cho bà TH.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn TR, bà Huỳnh Thị L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đã

thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, việc bà Trương Thị TH có lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T với nội dung ủy quyền thể hiện bà H được thay mặt bà TH L hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các công việc: Nộp hồ sơ và nhận hồ sơ làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất đối với thửa số 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, được nhận biên nhận, đóng các loại thuế theo quy định của pháp luật, được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tại cơ quan có thẩm quyền. Thực tế bà TH đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 07/10/2010. Tuy nhiên, sau khi thực hiện xong công việc được ủy quyền thì bà H không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, khi bà TH L hệ yêu cầu trả lại thì bà H luôn tìm cách né tránh. Khi Tòa án thụ lý giải quyết gửi giấy triệu tập và gửi các quyết định tố tụng hợp lệ cho bà H nhưng bà H từ chối nhận và không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy cho thấy, việc nguyên đơn bà TH khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà H hoàn trả lại cho TH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị TH về việc buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả lại cho TH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào 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 của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là tranh chấp dân sự thuộc khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại huyện Long Thành, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Trương Thị TH là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H là bị đơn. Còn ông Lê Văn S, bà Huỳnh Thị L là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ngô Anh TR là người nhận ủy quyền của ông S, bà L và là người ủy quyền cho bà TH nên xác định ông S, bà L, ông TR là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn S, bà Huỳnh Thị L, ông Ngô Anh TR đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiền Hnh xét xử vắng mặt ông S, bà L và ông TR.

[4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch ủy quyền giữa bà TH và bà H ký kết vào năm 2021 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết về nội dung tranh chấp của vụ án.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[5.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 xã Long Phước, huyện Long THnh, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Long THnh cấp ngày 07/10/2010 đứng tên ông Lê Văn S, bà Huỳnh Thị L. Ông S và bà L ủy quyền cho ông Ngô Anh TR theo hợp đồng ủy quyền số 228/2011, quyền số 01/2011 được phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 25/5/2011, có nội dung ủy quyền cho ông TR được quản lý, sử dụng tặng cho, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp vay vốn đối với 14 thửa đất trong đó có thửa đất số 28 nêu trên. Ông TR ủy quyền cho bà Trương Thị TH theo hợp đồng ủy quyền số 369/2014, quyền số 01/2014 được phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 26/4/2014, có nội dung ủy quyền cho bà TH được chuyển nhượng, thế chấp vay vốn đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 28 nêu trên. Bà TH ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H theo Giấy ủy quyền ngày 06/02/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T – tỉnh Đồng Nai để thay mặt bà TH thực hiện các công việc: Nộp hồ sơ và nhận hồ sơ làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Long Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 384671; được nhận biên nhận, đóng các loại thuế theo quy định pháp luật, được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tại cơ quan có thẩm quyền. Theo tài liệu, chứng cứ là các hợp đồng ủy quyền do Tòa án thu thập được tại phòng công chứng thì hợp đồng ủy quyền giữa ông S, bà L cho ông TR có thời hạn từ ngày công chứng 25/5/2011 đến tháng 8 năm 2018. Hợp đồng ủy quyền giữa ông TR với bà TH có thời hạn là 20 năm tính từ ngày công chứng 26/4/2014. Nên ông TR ủy quyền cho bà TH là còn trong thời hạn ủy quyền. Còn giấy ủy quyền giữa bà TH với bà H thì từ ngày công chứng đến khi hoàn tất thủ tục và nhận kết quả. Bà TH xác định giữa bà TH và bà H chỉ là quan hệ giữa người ủy quyền và người được ủy quyền, không có việc vay mượn tiền. Còn bà H, ông S, bà L, ông TR đã được tổng đạt các văn bản tố tụng, riêng bà H từ chối nhận văn bản và không đến Tòa án làm việc, không có lời khai nộp cho Tòa án.

[5.2] Bà TH đã giao cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất nhưng bà TH không biết là bà H tự đi gia hạn hay nhờ người khác thực hiện nhưng bà TH biết là bà H đã gia hạn quyền sử dụng đất xong. Theo tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được thì tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 thể hiện quyền sử dụng đất đã được gia hạn vào ngày 08/02/2021, được tiếp tục sử dụng đất đến ngày 01/8/2068. Như vậy, bà H đã thực hiện xong công việc do bà TH ủy quyền, bà TH L hệ yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H né tránh. Theo quy định tại Điều

105 Bộ luật dân sự thì “Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”. Tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”. Vì vậy, việc bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không trả cho bà TH là không đúng quy định pháp luật và vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại giấy ủy quyền giữa bà TH và bà H. Do đó, bà TH yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc bà H trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 384671 cho bà TH là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà TH được chấp nhận nên bà TH không phải chịu án phí, trả lại cho bà TH tiền tạm ứng phí đã nộp. Bà H phải chịu 300.000 đồng.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các 105, 115, 166, 562, 563, 565, 568 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị TH về việc “Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Trương Thị TH bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 384671 đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 07/10/2010.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho bà Trương Thị TH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005363 ngày 25/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Luật thi hành án dân sự,

thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hình án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND H.Long THnh;
- Chi cục THADS H.Long THnh;
- Dương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thanh Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thanh Hoa