TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025.
V/v "Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Tợi;

2. Ông Bành Văn Hải.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lâm Vĩ Khang, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Phượng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về "Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 211/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Bách K, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố 11, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 01, ấp P, xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

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

1. Anh Trần Trung T, sinh năm 1982 và chị Ngô Thị N, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: ấp P, xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Chị Vũ Thị Bích P, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố 11, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 8 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Bách K trình bày:

Giữa anh và anh Trần Trung T là bạn bè ngoài xã hội, không có mối quan hệ họ hàng. Ngày 14-5-2024, anh vay của anh T số tiền là 150.000.000 đồng. Để làm tin cho khoản vay, anh có ký nhận nợ và giao cho anh T giữ 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa 1338, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; theo GNCQSDĐ số CS09711 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-05-2023 cho anh và vợ là Vũ Thị Bích P đứng tên.

Sau khi vay, anh đã thanh toán khoản nợ cho anh T và chị Ngô Thị N (vợ của anh T) như sau:

Ngày 23-09-2024: anh chuyển vào tài khoản của anh T số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 07-12-2024: anh chuyển vào tài khoản của anh T số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 09-01-2025: anh chuyển vào tài khoản của anh T số tiền 30.000.000 đồng.

Sau đó, anh nhiều lần liên hệ anh T để thanh toán số tiền còn nợ và nhận lại GCNQSDĐ nêu trên. Tuy nhiên, anh T hẹn và lấy các lý do từ chối. Đến ngày 20-3-2025, chị N liên hệ và mong muốn anh trả số tiền còn lại (50.000.000 đồng) để xử lý việc gia đình. Đồng thời, chị N thông báo không thể trả lại GCNQSDĐ mà anh đã giao anh T giữ làm tin. Anh đã đồng ý thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại và yêu cầu chị N ký xác nhận về việc làm thất lạc GCNQSDĐ của vợ chồng anh.

Ngày 22-8-2025, anh nhận được thông báo yêu cầu đến tòa án để giải quyết vụ việc tranh chấp dân sự giữa vợ chồng anh T và bà Nguyễn Thị D, vì có liên quan đến bản chính GCNQSDĐ nêu trên của anh. Quá trình làm việc, anh được biết hiện bà D đang giữ bản chính GCNQSDĐ của vợ chồng anh. Anh đã trao đổi với bà D về việc trả lại bản chính GCNQSDĐ nhưng bà D không đồng ý. Bà D cho rằng đến khi nào vợ chồng anh T, chị N trả hết số nợ cho bà thì mới đồng ý trả lại bản chính giấy đất cho anh.

Nay anh yêu cầu xem xét buộc bà Nguyễn Thị D trả lại bản chính GCNQSDĐ số CS09711 do Sở Tài N và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-05-2023 cho vợ chồng anh đứng trên. Bởi vì, anh không có liên quan đến khoản vay giữa anh T, chị N với bà D, nhưng bà D hiện đang giữ bản chính giấy đất của vợ chồng anh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà và chị N có mối quan hệ họ hàng, cụ thể chồng bà là cậu ruột của chị N. Ngày 28-6-2024, vợ chồng chị N có đến nhà hỏi mượn bà số tiền 150.000.000 đồng, mục đích là để lấy vé cáp treo núi bà Đen bán lại cho người khác, hẹn 01 tháng trả. Khi vay hai bên có lập tờ giấy

mượn tiền; đồng thời, chị N, anh T giao cho bà giữ làm tin bản chính GCNQSDĐ đứng tên anh Nguyễn Bách K, chị Vũ Thị Bích P. Khi đó, anh T cho rằng giấy đất là của người anh thứ 2 (anh của anh T), giao làm tin 01 tháng sẽ trả lại tiền vay nên bà mới nhận. Tuy nhiên, đến hẹn vợ chồng chị N không trả, hai bên mới thỏa thuận tiền lãi với mức lãi suất 4%/tháng. Bà xác định có nhận tiền lãi của chị N từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 02 năm 2025, tổng cộng là 08 tháng với số tiền 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng. Từ tháng 3 năm 2025 cho đến nay, chị N không còn trả tiền lãi cho bà nữa. Bà đã nhiều lần yêu cầu trả tiền nhưng chị N hẹn lần này đến lần khác. Nay bà khởi kiện yêu cầu chị N, anh T trả số tiền 150.000.000 đồng và Th tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 28-3-2025 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh K, bà chỉ đồng ý trả bản chính giấy đất nêu trên cho anh K với điều kiện chị N, anh T trả đủ số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng cho bà.

Ngày 04-9-2025, bà D có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với chị N, anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Ngô Thị N trình bày: Ngày 28-6-2024, chị cùng chồng tên Trần Trung T đến nhà bà D hỏi mượn số tiền 150.000.000 đồng, mục đích là mượn dùm anh K, hẹn 01 tháng trả lại. Khi vay hai bên có lập tờ giấy mượn tiền, chị cùng anh T ký tên nhận nợ và giao cho bà D giữ làm tin bản chính GCNQSDĐ đứng tên anh K. Sau khi mượn, anh T giao tiền cho anh K cụ thể như thế nào thì chị không biết. Tuy nhiên, đến hẹn anh K không trả tiền cho vợ chồng chị. Từ đó, chị thỏa thuận với bà D là hàng tháng đóng tiền lãi với mức lãi suất 4%/tháng cho đến khi trả hết số tiền gốc. Chị xác định đóng tiền lãi cho bà D từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 02 năm 2025, tổng cộng là 08 tháng với số tiền 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng. Từ tháng tháng 3 năm 2025 cho đến nay chị không còn trả tiền lãi cho bà D nữa. Nay chị đồng ý cùng anh T trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà D, yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã đóng vượt quá quy định và đồng ý tiếp tục trả tiền lãi cho đến khi trả hết nợ.

Đối với khoản nợ của anh K: sau khi anh T bị bắt tạm giam, anh K có đến gặp chị để trả hết số tiền còn nợ. Khi đó, anh K có cung cấp thông tin đã chuyển khoản cho anh T 03 lần tiền với tổng cộng là 100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng chị trực tiếp nhận. Do đó, hiện anh K không còn nợ vợ chồng chị. Về bản chính GCNQSDĐ, chị đã nhiều lần yêu cầu trả lại nhưng bà D không đồng ý. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K, bà D phải trả lại bản chính giấy đất cho anh K, vì chị cùng anh T trực tiếp mượn tiền nên có nghĩa vụ trả, không liên quan đến anh K.

Đối với việc rút đơn khởi kiện của bà D, chị không có ý kiến. Sau này bà D có khởi kiện về số tiền 150.000.000 đồng mà vợ chồng chị đã mượn thì giải quyết bằng vụ án khác.

Anh Trần Trung T trình bày: Anh xác định có cùng chị N hỏi vay bà D số tiền 150.000.000 đồng, mục đích là vay dùm người bạn tên Nguyễn Bách K. Khi vay, vợ chồng anh có ký nhận nợ và giao bản chính GCNQSDĐ của anh K đứng tên cho bà D giữ làm tin. Sau khi vay, anh có chuyển khoản số tiền này cho anh K; đồng thời, anh K có ký nhận nợ với anh, thời hạn vay là 03 tháng. Chị N trình bày anh K hiện không còn nợ vợ chồng anh là không đúng, vì giữa anh và anh K còn các khoản khác. Tuy nhiên, anh nhận thấy việc giao bản chính giấy đất của anh K cho bà D để làm tin là không đúng với quy định của pháp luật. Anh không hiểu lý do vì sao bà D không đồng ý trả lại bản chính giấy đất cho anh K, vì vợ chồng anh là người trực tiếp vay tiền của bà D.

Nay bà D rút đơn khởi kiện về việc yêu cầu anh cùng chị N trả số tiền vay 150.000.000 đồng, anh không có ý kiến.

Tại Bản tự khai ngày 26 tháng 8 năm 2025, chị Vũ Thị Bích P trình bày: Chị và anh Nguyễn Bách K là vợ chồng. Chị hoàn toàn không biết sự việc anh K có vay tiền và giao bản chính GCNQSDĐ cho anh T, chị N. Nay chị thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của anh K.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K đối với bà D về "Tranh chấp đòi GCNQSDĐ". Buộc bà D trả lại bản chính GCNQSDĐ thửa 1338, tờ bản đồ 18; tọa lạc xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cho anh K, chị P. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D đối với chị N về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xem xét việc rút yêu cầu khởi kiện: Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu chị Ngô Thị N trả số tiền vay 150.000.000 đồng. Anh Nguyễn Bách K có

yêu cầu độc lập buộc bà D trả lại bản chính GCNQSDĐ. Sau khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà D có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với chị N; anh K vẫn giữ N yêu cầu độc lập. Nhận thấy, việc bà D rút yêu cầu khởi kiện là tự nguyện; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D. Áp dụng Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án như sau: anh K trở thành nguyên đơn, bà D trở thành bị đơn, chị N trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Anh K khởi kiện yêu cầu bà D trả lại bản chính GCNQSDĐ; bà D có địa chỉ cư trú tại xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về "Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Anh K, bà D, chị P đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án: Ngày 28-6-2024, chị N, anh T vay của bà D số tiền 150.000.000 đồng. Khi vay chị N, anh T có giao cho bà D bản chính GCNQSDĐ số CS09711 do sở Tài N và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-05-2023 cho anh K, chị P đứng tên để làm tin. Nay anh K khởi kiện yêu cầu bà D trả lại bản chính GCNQSDĐ nêu trên.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, chị N, anh T cho rằng khoản vay 150.000.000 đồng là vay dùm anh K. Anh K thừa nhận ngày 14-5-2024 vay anh T số tiền 150.000.000 đồng và giao bản chính GCNQSDĐ có thông tin nêu trên cho anh T giữ làm tin. Sau khi vay, anh K đã thanh toán hết khoản nợ nhưng vợ chồng anh T hứa hẹn mà không trả lại GCNQSDĐ. Từ đó, chị N có viết giấy cam kết đã nhận đủ tiền nhưng làm mất GCNQSDĐ của anh K. Về phía bà D thì thừa nhận hiện có giữ bản chính GCNQSDĐ nêu trên của anh K, chỉ đồng ý trả lại khi nào chị N, anh T trả hết số tiền 150.000.000 đồng cho bà.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh K, thấy rằng: việc vay tiền giữa chị N, anh T và bà D có lập giấy tờ; bà D xác định cho vợ chồng chị N vay tiền chứ không phải anh K. Đồng thời, giữa anh T, chị N và anh K, chị P cũng không có thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến thửa đất 1338, tờ bản đồ 18; tọa lạc xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ nêu trên. Do đó, bà D giữ GCNQSDĐ do anh K, chị P đứng tên để làm tin cho khoản vay của chị N, anh T là không có giá trị pháp lý, không phát sinh quyền chiếm giữ

hợp pháp đối với bà D và không có giá trị ràng buộc nghĩa vụ trả nợ của anh K. Vì vậy, cần buộc bà D trả lại bản chính GCNQSDĐ cho anh K, chị P là phù hợp.

[2.3] Đối với khoản vay giữa anh T và anh K: tại phiên tòa, anh T trình bày hiện anh K chưa thanh toán hết khoản nợ với anh. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, anh T, chị N không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với anh K nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K, và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: yêu cầu khởi kiện của N đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 227, 228, 147, 217, 244, 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với chị Ngô Thị N về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

2. Chấp nhận cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bách K đối với bà Nguyễn Thị D về "Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Bách K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1338, tờ bản đồ 18; tọa lạc tại xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; theo GCNQSDĐ số CS09711 do sở Tài N và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-05-2023 cho anh Nguyễn Bách K, chị Vũ Thị Bích P đứng tên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0005411 ngày 12-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng THADS khu vực 11); bà D còn được hoàn lại số tiền chênh lệch là 3.450.000 (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh hoàn lại cho anh Nguyễn Bách K số tiền tạm ứng án đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003507 ngày 26-8-2025.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV11;
- Thi hành án dân sự TTN;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trúc Linh