

+ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn 5, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Y R, sinh năm 1972. Địa chỉ: Buôn T, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Y S trình bày:***

Bà H là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 826293 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/9/2004 cho hộ Y R, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 49, diện tích 4.670m², đất màu; thửa đất số 70, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.100m², đất 1 lúa; thửa đất số 71, tờ bản đồ số 49, diện tích 650m², đất 1 lúa; thửa đất số 64, tờ bản đồ số 51, diện tích 650m², đất 1 lúa; thửa đất số 36, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.030m², đất 1 lúa; thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.030m², đất màu, đều tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đăng ký biến động để thừa kế cho bà H ngày 21/6/2018 (gọi tắt là GCN QSD đất).

Ngày 26/02/2020, vợ chồng bà H, ông Y R chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.030m² với giá 250.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay với nhau, bà H đã bàn giao cho ông H thửa đất và bản chính GCN QSD đất, để ông H đi làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2021, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng và đã bàn giao lại cho bà Nguyễn Thị A toàn bộ thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.030m². Vì vậy, để thuận tiện cho việc làm thủ tục, giấy tờ thì vợ chồng bà H cùng với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị A thỏa thuận, thống nhất với nhau là bà H sẽ trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A.

Tuy nhiên, sau khi nhận GCN QSD đất bà H giao cho thì ông Nguyễn Văn H không làm thủ tục tách thửa mà tự ý thế chấp cho bà Nguyễn Thị H, nên giữa vợ chồng bà H, ông Y Răng Byă với bà Nguyễn Thị A không có giấy chứng nhận quyền sử dụng để tách thửa.

Vì vậy, nay bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H ngày 28/10/2021 về việc thế chấp GCN QSD đất là vô hiệu;

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho bà H GCN QSD đất.

**** Quá trình tố tụng bị đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Vào khoảng cuối năm 2021 bà H có nhận thế chấp GCN QSD đất của bà H Loan từ ông Nguyễn Văn H, nguyên nhân là do ông H đang nợ tiền của bà Hạnh 700.000.000 đồng và có giữ GCN QSD đất của bà H, nên khi bà H đứng ra trả nợ thay cho ông H thì bà H1 đã đưa lại GCN QSD đất cho bà H. Tuy nhiên, vào khoảng tháng 4 năm 2024 bà H đã trả lại GCN QSD đất này cho ông Nguyễn Văn H. Hiện tại bà H không giữ GCN QSD đất của bà H, bà H không còn liên quan đến GCN QSD của bà H. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.030m² với giá 250.000.000 đồng vào ngày 26/02/2020 của vợ chồng bà H, ông Y Răng Byă. Hai bên có lập giấy tay với nhau, bà H đã bàn giao cho ông Nguyễn Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 826293 của bà H để ông Nguyễn Văn H đi làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến nay các bên vẫn chưa thực hiện được thủ tục tách và chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Chữ ký trong giấy thỏa thuận ngày 05/10/2023 giữa ông H, bà A và vợ chồng bà H, ông Y Răng Byă không phải của ông H. Ông H không chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.030m².

Giấy chứng nhận QSD đất của bà H ông H đã thế chấp cho bà Nguyễn Thị H. Hiện nay bà H đang giữ. Do đang bị tạm giam nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông H.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A trình bày:***

Theo giấy thỏa thuận ngày 05/10/2023 giữa vợ chồng bà H, ông Y R, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị A thì ông Nguyễn Văn H phải giao lại GCN QSD đất số W 826293 cho bà A để bà A và bà H làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 cho bà An theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị H hiện đang giữ bản gốc GCN QSD đất này nên đề nghị bà H trả lại GCN QSD đất cho bà H để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà An theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y Răng Byă trình bày:*** Ông Y R là chồng của bà H. Ông Y R đồng ý với ý kiến

trình bày của bà H, đề nghị bà H có trách nhiệm trả lại GCN QSD đất cho vợ chồng bà H, ông Y R để thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với GCN QSD đất.

*** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

- Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn chưa đủ căn cứ.

Căn cứ Khoản 2, Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 192, Điều 217, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ Điều 105, 115 Bộ luật dân sự; Căn cứ Khoản 16, Điều 3 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đề nghị HĐXX tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H về Tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông H và bà H đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 826293 do UBND huyện M cấp cho hộ Y R ngày 23/9/2004, đăng ký biến động thừa kế cho bà H ngày 21/6/2018 là vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 826293 do UBND huyện M cấp cho hộ Y R ngày 23/9/2004, đăng ký biến động thừa kế cho bà H ngày 21/6/2018 cho bà H.

Nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp lại giấy tờ bị mất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu tiền án phí theo quy định, tuy nhiên do nguyên đơn là người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng kinh tế đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp GCN QSD đất vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả lại GCN QSD đất, nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của BLTTDS. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Răng Byă, ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của BLTTDS nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện thì bắt nguồn từ việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Sau khi nhận GCN QSD đất của bà H, ông H không thực hiện đúng các nguyên tắc về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật Đất đai mà chuyển nhượng lại cho người khác, đồng thời thế chấp GCN QSD đất trái với quy định của pháp luật. GCN QSD đất đứng tên quyền sử dụng của bà H Loan nhưng các đương sự thế chấp, chuyển giao qua lại cho nhiều người nắm giữ, nên bà H yêu cầu trả lại GCN QSD đất.

[2.1.] Đối với yêu cầu về việc Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H ngày 28/10/2021 về việc thế chấp GCN QSD đất là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự thừa nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật và đề nghị tuyên bố vô hiệu, tuy nhiên các đương sự không cung cấp cho Tòa án hợp đồng thế chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét được về hình thức cũng như nội dung để xác định tính đúng đắn của hợp đồng, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông H và bà H là vô hiệu.

[2.2.] Về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho bà H GCN QSD đất. Như đã phân tích ở trên, việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ về quyền sử dụng đất và thế chấp GCN QSD đất của bà H được thực hiện có nhiều người tham gia, việc giao nhận GCN QSD đất không lập văn bản cụ thể, nên không xác định được ai là người cuối cùng và hiện tại đang lưu giữ GCN QSD đất của bà H. Do đó, yêu cầu trả lại GCN QSD đất của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bà H có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn là

người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 105, Điều 166; Điều 167; Điều 168 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc:

+ Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H ngày 28/10/2021 về việc thế chấp GCN QSD đất là vô hiệu;

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho bà H GCN QSD đất số W 826293 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk

Lắk cấp ngày 23/9/2004 cho hộ Y R.

Đương sự, bà H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Nguyên đơn là người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận :

-TAND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND huyện M;
-THADS huyện M;
-Đương sự;
-Lưu HS.

(đã ký)

Võ Đức Hợi