

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 01/2024/DS-ST

Ngày: 26/01/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH GIA LAI

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Thới

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Rmah Et và bà Nguyễn Thị Huê

***- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Linh – Thư ký Toà án nhân dân
Huyện P, tỉnh Gia Lai ghi biên bản.***

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Ngọc Minh – Kiểm sát viên.***

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân Huyện P, xét
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2023/TLST- DS, ngày 05 tháng 12
năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐST-DS
ngày 27/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày
23/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Duy L, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, Thị Trấn P, Huyện P, tỉnh Gia Lai

- Bị đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn J, xã S, Huyện P, tỉnh Gia Lai,

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Đinh Thị V, sinh năm 1989

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, Thị Trấn P, Huyện P, tỉnh Gia Lai.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2023, bản tự khai cùng các tài liệu có trong
hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Duy L trình bày:*

Ngày 01/6/2023, ông Đinh Văn T là chỗ quen biết với tôi, có đến nhà tôi và
ủy quyền cho tôi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài
sản gắn liền với đất đứng tên ông Đinh Văn T và vợ là Đinh Thị V để đảm bảo

khoản vay tôi với số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), số tiền này Ông T vay tôi làm 02 lần:

Lần 1: Ngày 29/01/2019 vay 709.000.000đồng (Bảy trăm lẻ chín triệu đồng), có viết giấy vay tiền, ông Đinh Văn T hẹn 03 tháng sẽ trả.

Lần 2: Trong năm 2019 vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để Ông T, bà V trả nợ Ngân hàng để lấy sổ đỏ thế chấp ra. Tuy nhiên, kể từ thời điểm đó đến nay mặc dù tôi đã nhiều lần liên lạc yêu cầu Ông T thanh toán nợ cho tôi nhưng Ông T vẫn không trả số tiền đã mượn cho tôi. Do đó, tôi yêu cầu Ông T phải trả cho tôi số tiền nợ gốc cho tôi, tôi giảm cho Ông T số tiền 7.000.000đồng, còn lại: 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng), tôi yêu cầu ông Đinh Văn T trả cho tôi, tôi không yêu cầu lãi suất.

Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp bảo đảm kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU13316. Tại Thôn J, xã S, Huyện P, tỉnh Gia Lai để đảm bảo thi hành án đối với khoản vay cho tôi.

- *Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:* Về khoản nợ 900 triệu đồng ông Đào Duy L là đúng sự thật. Tôi có viết giấy nợ và ký tên. Vào ngày 20/6/2023, thì ông Đào Duy L có viết giấy ủy quyền với nội dung thế chấp phần quyền sử dụng đất của tôi và bà Đinh Thị V cho ông L để đảm bảo khoản vay, tôi có ký tên chứ tôi không chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên hiện tại, tôi đang khó khăn, chưa có điều kiện để trả nợ. Tôi công nhận còn nợ lại ông Đào Duy L số tiền 900 triệu đồng. Nay tôi cam kết trả 150 triệu mỗi tháng cho ông L cho đến khi hết nợ.

-*Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị V trình bày:* Trong thời gian là vợ chồng, tôi và anh Đinh Văn T có khối tài sản chung là diện tích đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU13316. Tại Thôn J, xã S, Huyện P. Ngày 20/5/2020, ông Đinh Văn T có viết giấy thỏa thuận cho tôi toàn quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Ngày 11/01/2023, tôi và anh Đinh Văn T đã ly hôn. Tuy nhiên, ngày 21/9/2020, anh Đinh Văn T đã tự ý chuyển nhượng lại cho ông Đào Duy L mà tôi không được biết. Ông Đào Duy L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Duy L và ông Đinh Văn T. Qua hòa giải tại Tòa án ông T và ông L đều thừa nhận, chữ ký Đinh Thị V trong hợp đồng chuyển nhượng là giả. Kết luận giám định cũng xác định chữ ký Đinh Thị V là giả mạo cho nên hợp đồng này bị vô hiệu, vậy các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của tôi và ông Đinh Văn T. Ngày 19/6/2023, chúng tôi đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất diện tích đất trên mang tên Đinh Văn T và Đinh Thị V. Tuy nhiên, khi có bìa đỏ thì ông Đào Duy L tự ý đến Văn phòng đăng ký đất đai Huyện P lấy và giữ luôn bìa đỏ nêu trên, không chịu trả cho tôi. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân Huyện P đã công nhận sự thỏa thuận của

tôi và ông Đinh Văn T. Ông Đinh Văn T đồng ý giao lại cho tôi toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU13316. Nay tôi yêu cầu ông Đào Duy L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Việc vay nợ giữa ông T và ông L tôi không hề biết.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 85, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đinh Văn T trả số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) còn nợ cho ông Đào Duy L, ông L không yêu cầu tính lãi suất nên không xem xét. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V. Buộc ông Đào Duy L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị V,

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy L yêu cầu ông Đinh Văn T trả lại số tiền đã vay là 900 triệu đồng không tính lãi suất, bà Đinh Thị V yêu cầu ông Đào Duy L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; các đương sự đều cư trú tại Huyện P, tỉnh Gia Lai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Ông Đào Duy L khởi kiện ông Đinh Văn T trả khoản vay 900 triệu đồng, không yêu cầu lãi suất. Khoản vay này bao gồm: Vay 709 triệu đồng vào ngày 29/01/2019 và vay 200 triệu đồng trong năm 2019 để ông T rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng. Ngày 20/06/2023, ông Đinh Văn T mới viết lại “Giấy mượn tiền” và “Giấy ủy quyền” có nội dung ông Đinh Văn T vay ông L tổng cộng 900 triệu đồng và ủy quyền phân quyền sử dụng đất của mình chung với bà Đinh Thị V cho ông Đào Duy L và thế chấp cho ông L 01 Giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU13316. Có đăng ký biến động ngày 19/6/2023 mang tên ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị V.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Văn T thừa nhận số nợ ông Đào Duy L số tiền tổng cộng 900 triệu đồng, hai bên không thỏa thuận lãi, Ông T cam kết trả trong vòng 03 tháng kể từ ngày viết giấy nợ ngày 20/06/2023, như ông Đào Duy L khởi kiện là đúng sự thật. Nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do điều kiện khó khăn nên ông T chưa thanh toán số tiền nợ cho ông L như thỏa thuận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy L yêu cầu ông Đinh Văn T thanh toán khoản nợ 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), không yêu cầu lãi suất là có căn cứ.

Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V thì thấy rằng: Thửa đất số 58; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 133316, mang tên Đào Duy L đã được đăng ký biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Đinh Văn T và bà Đinh Thị V ngày 19/6/2023, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện P, tỉnh Gia Lai, Như vậy, đây là tài sản chung của ông T, bà V. Ngày 20/6/2023, ông Đinh Văn T viết giấy ủy quyền cho ông L phần quyền sử dụng đất của mình đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316; Xét “Giấy ủy quyền” lập ngày 20/06/2023 có nội dung ông T ủy quyền sử dụng phần quyền sử dụng đất của mình chung với bà Đinh Thị V đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316 cho ông Đào Duy L để đảm bảo khoản vay 900 triệu đồng. Tại thời điểm viết “Giấy ủy quyền” thửa đất này là tài sản chung của ông T, bà V chưa chia khi Ông T, bà V ly hôn nên đây là tài sản chung hợp nhất của Ông T, bà V. Ông Đinh Văn T một mình tự ý thế chấp đối với tài sản chung này mà bà V không biết, là vi phạm về quyền sử dụng, định đoạt tài sản chung, theo quy định của pháp luật. Mặc khác, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực đã vi phạm khoản 3 Điều 163 Luật đất đai. Do đó “Giấy ủy quyền” này bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

Ngày 23/11/2023, giữa ông Đinh Văn T và bà Đinh Thị V đã thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316. Tòa án nhân dân Huyện P ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự số 21/2023/QĐST-DS công nhận ông Đinh Văn T giao toàn lại cho bà Đinh Thị V toàn bộ quyền sử dụng đất của mình trong khối tài sản chung với bà V là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316. Do đó bà Đinh Thị V có quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Việc ông Đào Duy L nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật. Xét yêu cầu của bà Đinh Thị V yêu cầu ông Đào Duy L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông Đào Duy L có yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “kê biên tài sản” đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316. Xét thửa đất này không thuộc quyền sử dụng của người có nghĩa vụ là ông Đinh Văn T nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ gây thiệt hại cho bên thứ ba là chủ sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông Đào Duy L.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. (36.000.000đ + 3% x 100.000.000đ = 39.000.000đ)

Ông Đào Duy L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Đinh Thị V được chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 122; 166; Điều 218 Khoản 1 Điều 275, Điều 357, Điều 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy L.

Buộc ông Đinh Văn T trả cho ông Đào Duy L số tiền 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V.

Buộc ông Đào Duy L trả lại cho bà Đinh Thị V 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU133316; đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46; diện tích 244,3m²; do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29/01/2021.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn T phải chịu 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đào Duy L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông L đã nộp theo biên lai thu số 0008902 ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện P, tỉnh Gia Lai. Trả lại cho ông Đào Duy L số tiền còn lại: 19.200.000đ (Mười chín triệu hai trăm ngàn đồng)

Trả lại cho bà Đinh Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008902 ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện P, tỉnh Gia Lai.

4. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (26/01/2024), nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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 Điều 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:

- VKSND H. Phú Thiện;
- Chi cục THADS (khi án có hiệu lực);
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Phạm Bá Thới

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Huê

Rmah Et

Phạm Bá Thới

