

Bản án số: 123/2023/DS-ST

Ngày: 28/9/2023

*“Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Oanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Ngô Văn Cơ.
- Bà Nguyễn Hồng Phượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa:**  
Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc *“Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2023/QĐXXST-DS ngày 30/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Thạch Thị S**, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số C ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị S: Ông **Lâm Văn T**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy ủy quyền ngày 12/7/2023 – Có mặt).

Bị đơn: **Quỹ tín dụng nhân dân T2**. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần P**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A đường H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy ủy quyền số 24/2023/GUQ-HĐQT ngày 15/8/2023 – Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2023 của nguyên đơn bà Thạch Thị S cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lâm Văn T trình bày:*

Cha của bà Thạch Thị S tên Thạch C (chết năm 2008) có thửa đất số 1154, diện tích 12.325m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 2, toạ lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **D**462334 ngày 10/3/2000 cho hộ ông Thạch C.

Ngày 04-5-2004 ông C chuyển nhượng cho ông Lâm Tân T1 một phần đất diện tích 3.515m<sup>2</sup> của thửa số 1154.

Năm 2012, bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H (đã chết) một phần đất diện tích 2,4 công tầm cây của thửa số 1154. Sau đó, ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Thạch C để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phiên hòa giải ngày 24-11-2022 bà S được đại diện Quỹ tín dụng nhân dân T2 thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Thạch C (đã chết) do ông Nguyễn Văn H thế chấp vay với số tiền 275 triệu đồng. Tuy nhiên gia đình bà S không thế chấp và không ký hợp đồng thế chấp phần đất của gia đình cho Quỹ tín dụng nhân dân T2.

Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết: Buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho bà Thạch Thị S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **D**462334 ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C.

Tại phiên tòa người đại diện hợp của nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 1154, diện tích 12.325m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 2, toạ lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch C, do thời gian dài Quỹ tín dụng nhân dân T2 giữ bản chính, phía nguyên đơn chỉ có bản photo nên nhìn không rõ. Nay tại phiên tòa nguyên đơn xác định số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **O** 462334 và giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho bà Thạch Thị S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **O**462334 ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/8/2023 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T2 là ông Trần P trình bày: Quỹ tín dụng nhân dân T2 có đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **O** 462334 ngày 10/3/2000 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C. Quỹ tín dụng nhân dân T2 không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **D** 462334 ngày 10/3/2000 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Quỹ tín dụng nhân dân T2 không đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với lý do: Bà S là người thừa kế duy nhất hợp pháp đối với tài sản

của ông C để lại là Quyền sử dụng đất của hộ ông Thạch C, bà S đồng ý giao tài sản này cho ông Nguyễn Văn H (đã chết) để đảm bảo khoản vay của ông H tại Quỹ tín dụng nhân dân T2. Trong biên bản hoà giải ngày 19/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, bà S thừa nhận có bán cho ông Nguyễn Văn H (đã chết) và bà Lâm Thị U phần đất có diện tích 3.020m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thạch C. Phần đất này là để đảm bảo cho khoản vay của ông H tại Quỹ tín dụng nhân dân T2. Mặc dù tại thời điểm cho vay Quỹ tín dụng nhân dân T2 không có lập hợp đồng thế chấp nhưng bà S có uỷ quyền cho ông H theo giấy uỷ quyền ngày 29/11/2012 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T theo đó bà S đồng ý cho ông H thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay của ông H. Ngoài ra đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T2 cho rằng giấy uỷ quyền đứng tên Thạch Thị S sinh năm 1957, đơn khởi kiện đứng tên Thạch Thị S sinh năm 1948 là không đúng đối tượng, bà S trình bày không biết chữ không nên không ký giấy uỷ quyền cho ông H thế chấp tài sản là không có căn cứ vì giấy uỷ quyền ngày 29/11/2012 đã được Ủy ban nhân dân xã T là cơ quan có thẩm quyền chứng thực thì đã hợp pháp và Quỹ tín dụng nhân dân T2 không cần chứng minh vấn đề này. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Thạch C, tuy nhiên chưa làm rõ thời điểm cấp giấy cho hộ ông Thạch C có bao nhiêu thành viên trong hộ nên một mình bà S khởi kiện là cũng không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các 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 nguyên đơn và tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại đơn khởi kiện ghi ngày 04/01/2023 của nguyên đơn bà Thạch Thị S yêu cầu giải quyết buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D462334 ngày 10/3/2000 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C. Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thạch C là số O462334, do thời gian đã lâu và có sai sót trong việc đánh máy nên có sự nhầm lẫn. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O462334 ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C. Hội đồng xét xử xác định lại đối tượng tranh chấp là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O462334 do Ủy ban nhân dân

huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000 (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)”.

[2] Nguyên đơn cho rằng năm 2012 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H (đã chết) và vợ Lâm Thị U một phần đất diện tích 2,4 công tằm cây của thửa số 1154 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H không làm mà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân T2 vay vốn. Tuy nhiên trong vụ án này nguyên đơn chỉ khởi kiện bị đơn để đòi lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đang giữ không có căn cứ ngoài ra không có yêu cầu gì khác, bị đơn không đồng ý trả giấy cho nguyên đơn và cũng không có yêu cầu gì khác nên khi giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H (đã chết) và vợ Lâm Thị U. Do đó Toà án không đưa bà Lâm Thị U và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H vào tham gia tố tụng. Trong trường hợp các bên có tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện thành 01 vụ án khác.

[3] Xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000, ông Thạch C chết năm 2008 theo giấy trích lục khai tử số 3431/TLKT-BS ngày 23/12/2022, hàng thừa kế thứ nhất của ông Thạch C chỉ có duy nhất bà Thạch Thị S theo tờ khai quan hệ thừa kế ngày 03/4/2023, căn cước công dân của bà S thể hiện họ tên bà Thạch Thị S, sinh năm 1948. Hiện nay hộ ông Thạch C chỉ có duy nhất bà Thạch Thị S. Do vậy có đủ căn cứ để xác định bà S là người thừa kế duy nhất hợp pháp đối với tài sản của ông Thạch C để lại là Quyền sử dụng đất có diện tích 12.325m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1154, tờ bản đồ 2, toạ lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 462334 ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C (ngày 29/11/2007 Phòng tài nguyên môi trường xác nhận đã chuyển nhượng một phần diện tích 5.060m<sup>2</sup> cho bà Lâm Thị S1, thửa 1154 còn lại diện tích 7.265 m<sup>2</sup>). Theo quy định tại khoản 1 Điều 105 Bộ luật dân sự 2015 thì tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản, do vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000 là giấy tờ có giá nên căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015 thì nguyên đơn có quyền khởi kiện để đòi lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000. Thấy rằng người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T2 thừa nhận hiện nay Quỹ tín dụng nhân dân T2 có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thạch C. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đây là tình tiết, sự việc không cần chứng minh. Hội đồng xét xử xác định Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số O462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000, hiện nay do Quỹ tín dụng nhân dân T2 đang giữ.

[5] Quỹ tín dụng nhân dân T2 cho rằng bà Thạch Thị S không phải là đối tượng có quyền đòi lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không có giữ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ nhưng chưa làm rõ hiện nay trong hộ có bao nhiêu thành viên, do đó Quỹ tín dụng nhân dân T2 không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị S. Như đã phân tích ở mục [1], [3] thì những lý do Quỹ tín dụng nhân dân T2 đưa ra là không có căn cứ để chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ngoài ra đối với lý do Quỹ tín dụng nhân dân T2 không đồng ý trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà S là người thừa kế duy nhất hợp pháp đối với tài sản của ông C để lại là Quyền sử dụng đất nêu trên và bà S thừa nhận có bán cho ông Nguyễn Văn H (đã chết) và bà Lâm Thị U một phần đất có diện tích 3.020m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 12.325m<sup>2</sup> và bà S đồng ý giao tài sản này cho ông H (đã chết) để đảm bảo khoản vay của ông H tại Quỹ tín dụng nhân dân T2, do người vay chưa thanh toán được nợ nên Quỹ tín dụng nhân dân T2 không đồng ý trả. Tuy nhiên theo nguyên đơn trình bày thì giữa nguyên đơn và Quỹ tín dụng nhân dân T2 không có ký bất kỳ giấy tờ giao dịch gì liên quan đến tài sản thế chấp và cũng không có ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay của ông H. Nhận thấy, theo lời trình bày của bà S, đồng thời căn cứ vào lời thừa nhận của Quỹ tín dụng nhân dân T2 về việc giữ giấy chứng nhận nhưng không thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp và không đăng ký tài sản bảo đảm. Do đó theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định đối với hợp đồng về quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác có liên quan. Do đó, việc Quỹ tín dụng nhân dân T2 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chiếm giữ là hợp pháp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Thạch C, tuy nhiên hộ ông C hiện nay chỉ còn bà S là hàng thừa kế duy nhất hợp pháp nên Hội đồng xét xử tuyên buộc trả cho bà S là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị S. Buộc Quỹ tín dụng nhân dân T2 trả lại cho bà Thạch Thị S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 462334 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Thạch C ngày 10/3/2000 tại thửa đất số 1154, tờ bản đồ 2, diện tích 12.325m<sup>2</sup> tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (ngày 29/11/2007 Phòng tài nguyên môi trường xác nhận đã chuyển nhượng một phần diện tích 5.060m<sup>2</sup> cho bà Lâm Thị S1, thửa 1154 còn lại diện tích 7.265 m<sup>2</sup>).

Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì người được thi hành án có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

3. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

4. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Trần Thị Kiều Oanh**



