

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 428/2023/DS-PT

Ngày: 22 – 12 - 2023

“V/v: Kiện đòi GCNQSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Huồn

2. Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/TLPT-DS, ngày 17/10/2023, về việc: “Kiện đòi GCNQSD đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 310/2022/QĐ-PT, ngày 30/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2023/QĐ-PT ngày 24/11/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn B, sinh năm 1970 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980 (Vắng mặt). Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hồ Đình H – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đình Hiền. Địa chỉ: K13 L, phường T, thành phố B (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày có nội dung như sau:***

Bà T có em trai là Phạm Văn T2, trước đó ông T2 có vay tiền của vợ chồng ông B, bà T1. Vào khoảng đầu năm 2019, ông T2 có nhu cầu vay thêm tiền của ông B, bà T1, nên ông T2 có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà T để thế chấp cho ông B, bà T1 vay thêm tiền, khi ông T2 vay thêm tiền của ông B, bà T1, bà T có thể chấp cho ông B, bà T1 01 GCNQSDĐ số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu K (ông K chồng bà T, ông K đã chết), hai bên chỉ viết giấy vay tiền và thế chấp tài sản. Việc ông T2 đã trả tiền cho ông B, bà T1 hay chưa bà T không biết. Ngày 05/5/2022 do ông T2 không có tiền trả nợ cho ông B, bà T1, nên giữa bà T, ông T2 và ông B thỏa thuận nếu bà T trả cho ông B số tiền 260.000.000 đồng thì ông B sẽ trả lại GCNQSDĐ cho bà T, nên bà T có trả cho ông B số tiền 260.000.000 đồng ông B có ký nhận, sau khi ông B nhận tiền của bà T nhưng ông B không trả GCNQSDĐ cho bà T. Vì vậy, nay bà T yêu cầu ông B, bà T1 phải có trách nhiệm trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003.

Đối với số tiền mà bà T đã trả cho ông B, bà T và ông T2 sẽ tự giải quyết. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu nào khác.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Trước năm 2019 vợ chồng ông T2, bà T3 có vay ông B số tiền 263.000.000 đồng. Đến ngày 18/5/2019 âm lịch vợ chồng ông T2, bà T3 vay thêm ông B số tiền 425.000.000 đồng, khi vay ông T2, bà T3 có dẫn bà T đến và thế chấp cho ông B 01 GCNQSDĐ số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003, việc thế chấp này chỉ viết giấy viết tay không có công chứng, chứng thực.

Do ông T2, bà T3 không có tiền trả nợ cho ông B, nên ngày 05/5/2022 ông B có nhận của bà T 260.000.000 đồng số tiền này bà T trả nợ thay cho ông T2, bà T3.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông B trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, ông B không đồng ý, vì bà T thế chấp để ông T2 vay tiền, nhưng hiện ông T2, bà T3 vẫn chưa trả hết số tiền gốc và lãi suất cho ông B, khi nào ông T2, bà T3 trả hết nợ thì ông B sẽ trả lại GCNQSDĐ cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B tự nguyện xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Quá trình xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ bà T1 là bị đơn và ông T2, bà T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cố tình lẩn tránh, không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến của bà T1 và ông T2, bà T3 và ông T2, bà T3 cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến vụ án cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 105, 115, 164, 166, 319 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

1.1. Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Phạm Thị T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kiên.

1.2. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông B đã rút.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/8/2023, bị đơn ông Phạm Văn B có đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông B trả lại cho bà Phạm Thị T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu K là vô lý, việc bà T đứng ra để thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T2 vay tiền là đảm bảo việc thanh toán nợ cho người vay, bà T mang GCNQSD đất để thế chấp là hoàn toàn tự nguyện và có sự thỏa thuận giữa các bên. Đây là quan hệ dân sự do các bên tự nguyện, không có sự ép buộc nào; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến, với nội dung: Đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn và hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Do kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B là không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B:

Tại Giấy vay tiền có thể chấp tài sản ngày 18/5/2019 Âm lịch (tức ngày 20/6/2019 Dương lịch) có nội dung “ông *Phạm Văn T2* và vợ bà *Nguyễn Thị T3* thế chấp bìa đỏ nhà đất thổ cư tại thôn 3 mang tên *Phạm Văn T2* và 01 bìa đỏ đất rẫy cà phê tại thôn 6 xã Ea Nam mang tên *Nguyễn Hữu K*, vợ *Phạm Thị T*. Tổng cộng 02 bìa đỏ đất thế chấp vay tiền của ông *Phạm Văn B* và vợ bà T1 để cho ông *Phạm Văn T2* vay các khoản tiền trước và sau tổng số tiền là 263.000.000 đồng. Những giấy vay tiền trước khi làm giấy này không còn giá trị pháp lý gì. Hai bên thống nhất với lãi suất, thời hạn trả lãi vào cuối năm âm lịch. Bên vay nếu có điều kiện trả bớt tiền gốc bất cứ khi nào cũng được”. Giấy vay tiền tại mục người vay tiền có chữ ký, chữ viết đề tên *Phạm Văn T2*, tại mục người có bìa đỏ thế chấp vay tiền có chữ ký, chữ viết đề tên *Phạm Thị T*.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận ngày 18/5/2019 Âm lịch bà Phạm Thị T thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 818922 ngày 18/11/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu K cho ông Phạm Văn B để đảm bảo cho vợ chồng ông Phạm Văn T2 vay tiền của ông B. Ngày 05/5/2022 bà Phạm Thị T đã trả cho ông Phạm Văn B 260.000.000 đồng, đây là tiền bà T trả nợ thay cho khoản vay mà vợ chồng ông T2 vay ông B.

Bị đơn ông Phạm Văn B cho rằng bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng để đảm bảo cho khoản vay 263.000.000 đồng vào ngày 28/12/2018 Âm lịch (tức ngày 02/02/2019 Dương lịch) và khoản vay 425.000.000 đồng vào ngày 22/4/2019 Âm lịch (tức ngày 26/5/2019 Dương lịch), tổng cộng là 683.000.000 đồng. Việc vay mượn này được ông T2 viết giấy vay, ghi bổ sung và ký xác nhận đính chính tại trang 1 và trang 2 của giấy vay tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Phạm Thị T không thừa nhận và cho rằng, theo cam kết trong Giấy vay tiền có thế chấp tài sản ngày 18/5/2019 Âm lịch, bà T chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho ông T2 vay ông B 260.000.000 đồng. Ngày 05/5/2022 bà T đã trả nợ thay cho ông T2 260.000.000 đồng, đúng như cam kết nên ông B phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thuý.

Tại các dòng từ thứ 01 đến thứ 06 trang 01 và các dòng thứ 01 trang 02 của Giấy vay tiền có thế chấp tài sản ngày 18/5/2019 Âm lịch thể hiện nội dung “...các lần vay các khoản dồn lại trước và sau tổng 28/012/2018 số tiền là 263.000.000 / 28/012/2018 Âm lịch (hai trăm sáu mươi ba triệu đồng). Những giấy vay tiền trước khi làm giấy này không còn giá trị 22/01/2019 Âm lịch tiền gốc là 4250.000.000 425.000.000 (bốn trăm hai mươi năm triệu đồng) pháp lý gì của hai bên kể từ ngày làm giấy này”. Tại đoạn văn bản này thể hiện, chữ “28/012/2018” được viết vào lề trái của trang 01, trước dòng chữ “số tiền là 263.000.000 đồng”; chữ “(22/4/2019 Âm lịch tiền gốc là 4250.000.000 425.000.000 (bốn trăm hai mươi năm triệu đồng))” được viết vào ở cuối cùng của trang 01, phần không có dòng kẻ ngang. Bị đơn ông B trình bày, các dòng chữ viết thêm này do ông T2 tự thêm vào còn viết vào thời gian nào thì ông không để ý. Tuy nhiên, tại các dòng chữ viết thêm này không có chữ ký xác nhận của bà Phạm Thị T, phần đính chính có chữ ký của ông T2 cũng được viết ở cuối cùng của trang 02, sau mục người vay tiền và mục người có bìa đồ thế chấp bà Phạm Thị T ký xác nhận. Đồng thời, đoạn văn bản này có câu từ không liên mạch, logic về ngữ, nghĩa. Do vậy, có căn cứ xác định các bên đương sự thỏa thuận bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T1 để đảm bảo cho khoản vay 263.000.000 đồng mà ông T2, bà T3 vay vợ chồng ông B. Ngày

05/5/2022 bà T đã trả nợ thay ông T2, bà T3 260.000.000 đồng cho vợ chồng ông B là đã thực hiện xong nghĩa vụ của người thế chấp. Bên cạnh đó, các bên không lập hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, nên việc thế chấp này không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Phạm Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng các Điều 105, 115, 164, 166, 319 Bộ luật dân sự; khoản 16 Điều 3 Luật đất đai; Điều 26, Điều 29 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 bà Phạm Thị T.

[1.1]. Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Phạm Thị T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 818922 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 18/11/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kiên.

[1.2]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B.

[2]. Về án phí:

[2.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn Bình 15.686.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2021/0011244 ngày 31/3/2023.

Trả lại cho bà Phạm Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2021/0010695 ngày 27/9/2022.

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0011577, ngày 29/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H'leo;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'leo;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân