

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 45/2017/DS-ST

Ngày: 26/9/2017

*“V/v yêu cầu trả lại Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Như Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Quách Đình Hoàng.
2. Bà Ngô Thị Thao.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lệ Quyên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2017/TLST- DS ngày 20 tháng 02 năm 2017 về việc *“Yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2017/QĐST- DS ngày 08 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1968

Địa chỉ: Làng N, phường T, thành phố P, tỉnh G. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1965

Địa chỉ: 10/4 hẻm T, phường T, thành phố P, tỉnh G. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/02/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị P trình bày:

Vào năm 2010, bà có vay của Ngân hàng TMCP NTGL số tiền 150.000.000 đồng. Đến năm 2013, do bà đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam Gia Trung nên bà đã ủy quyền cho con gái bà là Vũ Ngọc H (và cũng là con dâu của ông Lê Minh T) để trả số tiền vay gốc 150.000.000 đồng, lãi 84.000.000 đồng, tổng cộng 234.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi tư triệu đồng) để lấy lại tài sản đã thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 702975 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/03/2008 mang tên Hoàng Thị P. Do con gái bà Vũ

Ngọc H sống chung với gia đình chồng là nhà ông Lê Minh T nên ông T đã chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà một cách bất hợp pháp. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) nói trên cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T yêu cầu bà phải trả số tiền 234.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi tư triệu đồng), bà thừa nhận ngày 26/9/2015 bà có viết giấy biên nhận nợ số tiền trên. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh của bà khó khăn không có khả năng thanh toán một lúc số tiền trên. Nếu ông T đồng ý thì bà sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà là 4m x 24m đất tại làng N, phường T, thành phố P, tỉnh G để trừ số tiền nợ mà ông T yêu cầu bà trả. Nếu ông T không đồng ý với phương án trên thì bà yêu cầu được trả dần hàng tháng 2.000.000 đồng cho ông T cho đến khi hết nợ.

2. Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 29/3/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Năm 2010, bà Hoàng Thị P có vay của Ngân hàng TMCP NTGL số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đến tháng 6/2014 là đến hạn trả toàn bộ tiền gốc và lãi nhưng do bà P đang chấp hành án tại trại giam G về tội chứa mại dâm nên có nhờ con gái đồng thời là con dâu của ông là Vũ Ngọc H trả tiền vay. Do không có tiền nên con dâu Vũ Ngọc H có nói vợ chồng ông cho vay 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) để trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Do chỗ sui gia nên vợ chồng ông đồng ý cho con dâu Vũ Ngọc H vay tiền để trả nợ cho bà P. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng và lấy GCNQSDĐ của bà P ra, con dâu Vũ Ngọc H đã đưa GCNQSDĐ cho ông để đi xóa đăng ký thế chấp. Khi xóa đăng ký thế chấp xong, ông đã giữ lại GCNQSDĐ của bà P. Nay bà Hoàng Thị P yêu cầu ông trả lại GCNQSDĐ, ông đồng ý trả khi bà P trả cho ông số tiền nợ.

Tại đơn phản tố, ông yêu cầu bà Hoàng Thị P trả cho ông số tiền nợ 240.000.000 đồng và lãi 30.000.000 đồng. Nay ông thay đổi yêu cầu, vì tại giấy biên nhận bà P viết ngày 26/9/2015 thể hiện bà P sẽ trả lại cho ông số tiền 234.000.000 đồng khi bà P có công việc ổn định. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị P trả cho ông số tiền 234.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi tư triệu đồng) và không yêu cầu bà P trả lãi. Ông không đồng ý với phương án trả nợ của bà P là trừ dần bằng việc chuyển nhượng đất và cũng không đồng ý với phương án bà P yêu cầu được trả dần hàng tháng là 2.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Hoàng Thị P khởi kiện về việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu này của bà P chưa có điều luật áp dụng. Tuy nhiên căn cứ vào khoản 2 Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật áp dụng. Ông Lê Minh T có yêu cầu phản tố yêu cầu bà P trả nợ tiền. Các bên đương sự đều cư trú trên địa bàn thành phố Pleiku nên đây là vụ án tranh chấp “*Yêu cầu trả lại*

GCNQSDĐ” và “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku theo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 43, 44, khoản 3 điều 45 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của bà Hoàng Thị P yêu cầu ông Lê Minh T trả lại GCNQSDĐ số AL702975 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 21/8/2008, đứng tên người sử dụng Hoàng Thị P cho bà thì thấy: Giữa bà P và ông T không có văn bản thỏa thuận về việc ông T trả nợ thay cho bà P và được giữ lại GCNQSDĐ của bà P. Việc ông T tự ý giữ GCNQSDĐ của bà P mà không có sự đồng ý của người sử dụng là không hợp pháp, việc chiếm giữ GCNQSDĐ của ông T là trái quy định của pháp luật. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P, buộc ông Lê Minh T trả lại cho bà Hoàng Thị P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL702975 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 21/8/2008, đứng tên người sử dụng Hoàng Thị P.

Xét yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T yêu cầu bà Hoàng Thị P trả số tiền 240.000.000 đồng và lãi 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông T thay đổi yêu cầu phản tố yêu cầu bà P trả số tiền 234.000.000 đồng và không yêu cầu bà P trả lãi. Việc thay đổi yêu cầu của ông T không vượt quá phạm vi phản tố ban đầu và yêu cầu này cũng có lợi cho bà P nên chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T.

Tại phiên tòa và tại giấy biên nhận do bà Hoàng Thị P viết ngày 26/9/2015, bà P công nhận sẽ trả cho ông T số tiền 234.000.000 đồng. Tuy nhiên bà P yêu cầu được cản trừ nợ bằng việc chuyển nhượng đất hoặc được trả dần hàng tháng 2.000.000 đồng cho ông T cho đến khi hết nợ nhưng ông T không chấp nhận các phương án trả nợ của bà P. Do các bên không thỏa thuận được phương án trả nợ, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu của bà P.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T, buộc bà Hoàng Thị P trả cho ông Lê Minh T số tiền 234.000.000 đồng (**Hai trăm ba mươi tư triệu đồng**).

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P và yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T được chấp nhận nên các bên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 43, 44, khoản 3 điều 45, 147, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 283, 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Minh T.

- Buộc ông Lê Minh T trả lại cho bà Hoàng Thị P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL702975 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 21/8/2008, đứng tên người sử dụng Hoàng Thị P.

- Buộc bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh T số tiền 234.000.000đ (**Hai trăm ba mươi tư triệu đồng**).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự.

Buộc bà Hoàng Thị P phải chịu án 11.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0002861 ngày 20/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P. Bà Hoàng Thị P còn phải nộp 11.400.000 đồng (**Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng**) tiền án phí.

Buộc ông Lê Minh T phải chịu án 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 6.750.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003030 ngày 29/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P. Ông Lê Minh T được hoàn trả số tiền 6.450.000 đồng (**Sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng**).

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đinh Thị Như Phượng