

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 49/2023/DS-ST

Ngày: 13-7-2023

*V/v: Đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và tranh chấp
hợp đồng vay tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Văn Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đô

2. Bà Đặng Thị Ngọc Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Hà là Thư ký viên của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Đại diện Việt kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thụ lý số 116A/2023/TLST-DS ngày 22/02/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đức T, sinh năm 1968

Nơi cư trú: Khu phố 0, phường P, Tp P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn B, sinh năm 1971, nơi cư trú: Thôn T xã T, Tp P, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 30/5/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý, số công chứng: 002300, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Khu phố 0, phường L, Tp P, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trần Đặng Q, sinh năm 1986, nơi cư trú: Khu phố 0, phường P, Tp P, tỉnh Bình Thuận;

3.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961, nơi cư trú: Khu phố 04, phường Đức Long, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt Ông B, Bà H; vắng mặt Bà Q, Bà Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ông Trương Văn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Khoảng cuối năm 2020 trong lúc dọn dẹp nhà cửa Ông Hoàng Đắc T phát hiện bị mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T.

Sau khi làm đơn báo mất và xin cấp lại thì đến ngày 30/5/2021 Ông T nhận được thông báo số 1128 ngày 28/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cho biết hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận không được chấp nhận vì có đơn ngăn chặn của Bà Nguyễn Thị H.

Qua làm việc tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết Bà Nguyễn Thị H thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận nêu trên, lý do là Bà H nhận thế chấp của Bà Trần Đăng Q, sinh năm 1986, có hộ khẩu tại khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận để vay tiền.

Bà H giữ bản chính giấy chứng nhận nêu trên của Ông T là trái pháp luật vì Bà H biết rõ giấy chứng nhận này không đứng tên Bà Q, mà đứng tên Ông T, trong khi Ông T và Bà Q không phải là vợ chồng nhưng vẫn nhận thế chấp nên Ông T khởi kiện yêu cầu Bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Bà H có cung cấp cho tòa giấy hợp đồng cho vay mượn ngày 25/8/2021 thể hiện Bà H có vay của Bà Lê Thị Th số tiền 500.000.000đồng và có thế cho Bà Th 02 giấy chứng nhận, trong đó có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T và Bà Th cũng thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận này. Việc Bà H thế bản chính giấy chứng nhận của Ông T cho Bà Th, Ông T hoàn toàn không biết, là trái pháp luật nên tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/6/2023 đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Bà Th là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hoàng Đắc T trả lại cho Ông T.

Tại phiên tòa hôm nay Ông B đại diện cho Ông T yêu cầu Bà Th trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T cho Ông Hoàng Đắc T.

**** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/6/2023 bị đơn Bà Lê Thị Th trình bày:***

Vào năm 2021 bà có cho Bà Nguyễn Thị H vay số tiền là 500.000.000đồng, Bà H có thế cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 giấy đứng tên Bà H, còn 01 giấy đứng tên Ông Hoàng Đắc T, giấy này hiện nay Ông T đang yêu cầu Bà H trả lại.

Bà chỉ có quan hệ vay mượn tiền với Bà H, còn Ông T thì bà không biết. Vì vậy khi nào Bà H trả tiền thì bà mới trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận cho

Bà H. Còn Ông T thì bà không có liên quan. Việc vay tiền và thế sổ đứng tên Ông T giữa bà và Bà H thì Ông T không biết.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Ngày 27/7/2020 Bà Trần Đặng Q có ký hợp đồng vay của bà số tiền là 200.000.000đồng, theo thỏa thuận thì mỗi ngày Bà Q trả cho bà 150.000đồng và đã đưa cho bà được 4.500.000đồng tiền lãi, sau đó không đưa nữa, khi đưa tiền không có làm giấy biên nhận gì cả.

Khi vay tiền Bà Q có đưa cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 cho Hoàng Đắc T để làm tin.

Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà đã thế cho Bà Lê Thị Th, sinh năm 1992, nơi cư trú: Khu phố 07, phường Lạc Đạo, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để vay tiền theo giấy hợp đồng cho vay mượn ngày 25/8/2021.

Trong vụ án bà có làm đơn yêu cầu Bà Q trả lại số tiền 200.000.000đồng và đã được tòa thụ lý, trong quá trình tòa giải quyết bà yêu cầu cả Bà Q và Ông Hoàng Đắc T trả số tiền nêu trên. Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà rút lại toàn bộ yêu cầu Bà Q, Ông T trả nợ đối với số tiền nêu trên, không yêu cầu hội đồng xét xử xem xét, giải quyết trong vụ án này nữa.

**** Quá trình giải quyết vụ án Bà Trần Đặng Q trình bày:***

Bà thừa nhận có vay của Bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000đồng và có thế cho Bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T, giữa bà và Bà H có làm hợp đồng vay tiền và hợp đồng này Bà H đã cung cấp cho tòa.

Nay bà muốn khắc phục hậu quả là đồng ý trả tiền cho Bà H để Bà H trả bản chính giấy chứng nhận số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 cho Ông Hoàng Đắc T. Do bà đi làm tiền công chỉ có hơn 04 triệu đồng, nên xin trả cho Bà H hàng tháng 1.000.000đồng cho đến khi hết nợ. Đối với số tiền 4.500.000đồng đã trả cho Bà H thì đó là tiền lãi nên không yêu cầu tòa xem xét nữa.

Sau khi những người tham gia tố tụng trình bày ý kiến, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của đương sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của đương sự đối với Bà H và Bà Th.

Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ông T buộc Bà Th là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T trả lại cho Ông T; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Bà Q, Ông T trả số tiền 200.000.000đồng do tại phiên tòa Bà H tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đơn khởi kiện Ông Hoàng Đắc T yêu cầu Bà Nguyễn Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T (sau đây bắt đầu viết tắt là giấy chứng nhận CO 749XXX), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Bà Lê Thị Th trả lại bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX do hiện nay đang giữ. Đối tượng Ông T yêu cầu trả lại là bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX nhưng đã chuyển dịch từ Bà H sang Bà Th nên việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu từ Bà H sang Bà Th là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời hội đồng xét xử xác định lại tư cách đương sự trong vụ án, cụ thể như sau: Nguyên đơn là Ông Hoàng Đắc T; bị đơn Bà Lê Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Đăng Q, Bà Nguyễn Thị H.

[2] Tại phiên tòa Bà Nguyễn Thị H rút toàn bộ yêu cầu Bà Trần Đăng Q, Ông Hoàng Đắc T trả nợ số tiền 200.000.000đồng. Việc rút yêu cầu của Bà H là tự nguyện phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Đăng Q và Bà Lê Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xử vắng mặt Bà Th, Bà Q.

[4] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông T yêu cầu Bà Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà Th có nơi cư trú tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn Ông Hoàng Đắc T yêu cầu Bà Lê Thị Th trả lại bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX. Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 2020 Bà Trần Đăng Q có thể cho Bà Nguyễn Thị H bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX để vay 200.000.000đồng; đến năm 2021 Bà H tiếp tục thế 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Lê Thị Th, trong đó có bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX để vay số tiền 500.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Bà Q, Bà H và Bà Th đều thừa nhận việc Bà Q thế bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX cho Bà H và Bà H cho Bà Th Ông T đều không biết. Ông T yêu cầu Bà Th trả lại bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX nhưng Bà Th cho rằng không liên quan, khi nào Bà H trả tiền cho bà thì bà mới trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H. Chứng tỏ việc Bà H nhận

từ Bà Q và Bà Th nhận từ Bà H bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX khi không được sự đồng ý của Ông T là không đúng quy định của pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Nên chấp nhận yêu cầu của Ông T, buộc Bà Th là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận CO 749XXX phải có trách nhiệm trả lại cho Ông T.

[6] Liên quan đến việc thế giấy chứng nhận CO 749XXX, có quan hệ vay mượn tiền giữa Bà Q và Bà H, Bà H và Bà Th nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên hội đồng xét xử không xem xét; dành quyền khởi kiện cho các bên trong vụ án khác nếu có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[7] *Về án phí:* Bà Lê Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; 35, 39, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hoàng Đắc T về việc “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Bà Lê Thị Th.

Buộc Bà Lê Thị Th phải trả cho Ông Hoàng Đắc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/10/2018 đứng tên Hoàng Đắc T.

2. Đình chỉ yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Bà Q, Ông T trả số tiền 200.000.000 đồng.

3. Án phí: Bà Lê Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ông Hoàng Đắc T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009676 ngày 11/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

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.

Ông Hoàng Đức T, Bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 13/7/2023); Bà Lê Thị Th, Bà Trần Đặng Q có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp PT;
- CCTHADS Tp PT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Quách Văn Hoàng