

Bản án số: 06/2024/DS-ST  
Ngày 02/04/2024  
*Về việc “Tranh chấp  
các quyền khác đối với tài sản”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN – TỈNH THANH HÓA**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Đình Hợp
- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Hữu Thủy và ông Nguyễn Mạnh Hùng
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Ngọc Thành, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2023/TLST-DS về việc “*Tranh chấp các quyền khác đối với tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐXXST-DS ngày 06/3/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 22/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953.  
Nơi cư trú: Số nhà X, đường L, thị trấn T, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lại Minh H, sinh năm 1998.  
Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Mai A, Luật sư của Công ty Luật TNHH An Thiện Minh, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.
- Bị đơn: Ông Lê Đình Ph, sinh năm 1968.  
Nơi cư trú: Số nhà N, đường L, phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.  
Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền và luật sư về quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đều có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2007 ông Ph cần vốn làm ăn nên có nhờ bà X thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên bà Nguyễn Thị X để vay vốn Ngân hàng NN&PTNT – Chi nhánh huyện Triệu Sơn. Do tin tưởng ông Ph nên bà X đã đứng ra thế chấp vay tiền hộ cho ông Ph. Đến ngày 01/4/2010 ông Ph đã tắt toán khoản vay trên và làm thủ tục xóa thế chấp. Bà X yêu cầu ông Ph trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ph tìm đủ lý do thoái thác không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014 lấy lý do muốn làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bìa đỏ sang bìa hồng, bà X yêu cầu ông Ph trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ph chỉ đưa cho bà X bản phô tô. Sau khi nhận được bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà X mới biết từ năm 2010, sau khi xóa thế chấp khoản vay tại ngân hàng nông nghiệp Triệu Sơn, ông Ph đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp cho quỹ tín dụng thị trấn vay tiền nhiều lần mà bà không được biết. Xét thấy ông Ph đã lợi dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền nhiều lần mà không được sự đồng ý của mình, bà X đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, Công an huyện Triệu Sơn giải quyết buộc ông Ph phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Quá trình làm việc với các cơ quan chức năng ông Ph thừa nhận đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 của bà X nhưng vẫn cố tình không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Đình Ph phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X cho bà X.

Việc ông Ph nói bà còn nợ tiền ông Ph chưa trả, yêu cầu bà phải trả số tiền khoảng 4.000.000.000đ thì mới trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Bà X khẳng định đã trả hết tất cả các khoản nợ cho ông Ph từ lâu không còn nợ nần gì ông Ph. Hơn nữa, tất cả các khoản nợ của bà với ông Ph trước đây không liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ông Ph bất cứ khoản vay nào, nếu ông Ph

chứng minh được bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông Ph, bà sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối với bị đơn ông Lê Đình Ph: Quá trình giải quyết vụ án không đến tham gia tố tụng tại Tòa án lần nào nhưng có giấy báo (BL số 18) ông Ph giao nộp cho Tòa án kèm theo 01 bản sao giấy nhận nợ và 01 bản phô tô Hợp đồng tín dụng lập ngày 16/8/2006, giấy báo cáo có nội dung: Tháng 10/2002 ông Ph đứng ra vay cho bà X một khoản tiền và đứng ra mua chịu nguyên vật liệu cho bà X xây nhà cho con gái, tính đến tháng 3/2003 là 144.500.000đ. Đến tháng 6/2007 ông tiếp tục đứng ra trả nợ hộ bà X tại ngân hàng số tiền 53.463.400đ. Sau đó bà X vay thêm ông Ph số tiền 30.000.000đ cho con bà X đi xuất khẩu lao động. Tổng các khoản bà X còn nợ ông Ph tính đến ngày 12/6/2006 là 227.963.400đ. Ngoài ra, bà X còn nhờ ông Ph vay quỹ tín dụng thị trấn số tiền khoảng 230.000.000đ, khoản tiền trên ông phải đứng ra vay nợ lãi xuất cao, đến nay đã 20 năm, bà X chưa trả đồng nào, nay bà X khởi kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu bà X phải trả cho ông số tiền cả gốc và lãi khoảng 4 tỷ đồng thì ông sẽ trả lại giấy tờ đất cho bà X.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích của luật sư cho nguyên đơn: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 166, 167 và 168 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Đình Ph phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ - UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X cho bà X.

Nguyên đơn thống nhất quan điểm của luật sư, không bổ sung gì.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

\*> Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tiến hành các hoạt động tố tụng như ra thông báo thụ lý, thông báo phiên họp và hòa giải đúng trình tự tố tụng.

\*> Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa được tiến hành xét xử công khai, liên tục, đúng thời gian, địa điểm và thành phần ghi trong quyết định xét xử, quyết định phân công Thẩm phán, việc xét hỏi, thẩm tra các tài liệu chứng cứ và tranh luận tại phiên tòa khách quan.

\*> Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Cơ bản các đương sự chấp hành các yêu cầu cung cấp các tài liệu chứng cứ kịp thời và có tính

pháp lý, tại phiên tòa tôn trọng Hội đồng xét xử, giữ gìn trật tự và tuân theo sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa, riêng bị đơn không chấp hành thông báo, triệu tập của Tòa án, dẫn đến việc giải quyết vụ án kéo dài.

## II. Về nội dung:

- Đề nghị HĐXX căn cứ vào các Điều 39, 72, khoản 2 Điều 92 BLTTDS, Điều 164, 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Đình Ph trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị X. Trường hợp bị đơn không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 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] Về thẩm quyền: Các đương sự đều đang cư trú tại thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn.

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp và hòa giải nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc, chỉ gửi báo cáo ý kiến đến Tòa án nên vụ thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 22/3/2024, bị đơn vắng mặt lần thứ nhất, Tòa án đã quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, HĐXX quyết định tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xí yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lê Đình Ph phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X cho bà X.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X có thửa đất số 48, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính thị trấn Triệu Sơn, đất có nguồn gốc trước năm 1980, ngày 01 tháng 06 năm 2007 bà X được Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X. Như vậy bà Nguyễn Thị X là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 48, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Phố Giắt, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, nên UBND Triệu Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 983840 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H225/QSDĐ/822/QĐ-UBND) ngày 01/06/2007 cho bà Nguyễn Thị X. Do đó, kể từ thời điểm này, bà X có đầy đủ quyền của người sử dụng đất.

Quan hệ giữa bà X và ông Ph là chị em cùng xã, thân thiết với nhau nên khi được ông Ph nhờ thế chấp giấy tờ đất nêu trên, bà X đã đồng ý thế chấp giấy tờ đất cho ông Ph vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Triệu Sơn. Tuy nhiên, ngày 01/04/2010, sau khi kết thúc việc thế chấp tại Agibank, bà X đã yêu cầu ông Ph trả lại Giấy chứng nhận nhưng ông Ph cố ý thoái thác. Kể từ đó đến nay, ông Ph tiếp tục chiếm giữ trái pháp luật bản gốc Giấy chứng nhận nói trên mặc kệ việc bà X liên tục yêu cầu ông Ph chấm dứt hành vi chiếm giữ.

Hành vi chiếm giữ bản gốc Giấy tờ kể trên của ông Ph đã trực tiếp cản trở bà Nguyễn Thị X – chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình theo quy định tại các Điều 166, 167 và 168 Luật Đất đai. Bởi lẽ, các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải thực hiện dưới hình thức văn bản được công chứng, chứng thực và bắt buộc chủ sử dụng phải xuất trình bản gốc Giấy chứng nhận thì mới được công chứng, chứng thực.

Kể từ ngày 01/04/2010, thông qua việc chiếm giữ trái pháp luật bản gốc Giấy chứng nhận số AB 983840, ông Lê Đình Ph đã có hành vi xâm phạm quyền của chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị X.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự, bà X có quyền yêu cầu Tòa án buộc ông Ph phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và bồi thường thiệt hại.

Như vậy, việc bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph phải trả lại tài sản là bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSDĐ: H225/QSDĐ/822/QĐ-UBND) ngày 01/06/2007 cho bà là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật dân sự nên chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án mặc dù bị đơn ông Lê Đình Ph không tham gia tố tụng nhưng căn cứ tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp bút lục số 03 đến 06, Tòa án thu thập và báo cáo của ông Ph tại bút lục số 18, ông Ph thừa nhận đang giữ

bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X và yêu cầu bà X phải trả nợ mới trả lại giấy quyền sử dụng đất cho bà X, như vậy việc ông Ph đang chiếm giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSDĐ: H225/QSDĐ/822/QĐ-UBND) ngày 01/06/2007 của bà X là sự kiện đã được xác định quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực, chính ông Ph cũng thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Đối với lời nại của ông Ph cho rằng bà X còn nợ tiền ông tính đến nay cả gốc và lãi khoảng 4 tỷ đồng và yêu cầu bà X phải trả đủ số tiền trên mới giao trả giấy tờ đất cho bà X: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà X trình bày, trước đây bà có nợ ông Ph một khoản tiền nhưng đã trả hết, không còn nợ nần gì, hơn nữa các khoản nợ đều không có thể chấp quyền sử dụng đất, nên bà không đồng ý để ông Ph giữ giấy tờ đất của bà.

Đối chiếu với tài liệu chứng cứ ông Ph cung cấp, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh các khoản bà X vay ông Ph có liên quan hoặc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H225/QSDĐ/822/QĐ-UBND ngày 01/06/2007, nên trình bày của ông Ph không có căn cứ chấp nhận trong vụ án nay, dành quyền khởi kiện vụ án dân sự cho ông Ph bằng vụ án dân sự khác.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/QH14.

*Vì các lý lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Điều 26, Điều 92, Điều 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167 và 168 Luật Đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Lê Đình Ph phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 983840, số vào sổ QSDĐ: H 225/QSDĐ/822/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp ngày 01 tháng 06 năm 2007 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị X cho bà X.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án, Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án, người phải thi hành 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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân.

Về án phí: Bị đơn ông Lê Đình Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết. Thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Triệu Sơn;
- CCTHADS huyện Triệu Sơn;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TAND;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Lê Đình Hợp**