

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 200/2024/DS-PT
Ngày: 20-11-2024
V/v Đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc: “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 147/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn L, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1978; Địa chỉ: D N, khu phố B, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2021)

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thái H, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn H1, Chi

nhánh Công ty L1 luật H&P, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lô A Khu dân cư H, đường T, khu phố A, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Ngô Thanh H2, sinh năm 1980

+ Bà Đỗ Thị Mỹ P, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: số D C, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Do có kháng cáo của: Bị đơn bà Trần Thị Thu T1

Tại phiên toà, có mặt: Bà Nguyễn Thị Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Văn L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Đỗ Minh T trình bày:

Ông L không quen biết gì với bị đơn bà T1.

Vào giữa tháng 6/2020, bà T1 có ra đảo P gặp ông L và đưa cho ông L xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU667683 đứng tên ông Ngô Văn L. Bà T1 cho rằng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU667683 do bà Đỗ Thị Mỹ P (em dâu ông L) đã thế chấp cho bà để mượn tiền. Lúc này ông L mới biết bà Phước đã lấy bản chính Giấy chứng nhận mà ông L không hề hay biết. Đến ngày 15/7/2020, bà T1 có đơn gửi UBND xã T đề nghị không làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Đối với giấy mượn tiền ghi ngày 19/4/2019 đứng tên ông Ngô Văn L do bà T1 cung cấp cho Tòa án, ông L không biết giấy mượn tiền nêu trên. Kết quả giám định chữ ký thể hiện là chữ ký của ông L, ông L chỉ chịu trách nhiệm đối với trang số 02 của giấy mượn tiền đề ngày 19/4/2019 về phần chữ ký (có dấu hiệu sửa chữa), riêng phần trang 01 của giấy mượn tiền nêu trên ông không chịu trách nhiệm và giấy mượn tiền này có nét chữ của nhiều người khác nhau viết.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU667683 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017 cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T1 (người đại diện theo ủy quyền), trình bày:

Bị đơn và vợ chồng ông H2, bà Phước (người liên quan) có mối quan hệ quen biết với nhau. Sau đó ông H2, bà Phước có nói với bà T1 là đang cần tiền làm ăn, đầu tư bất động sản cho nên có ngỏ ý mượn bà T1 số tiền 2,2 tỷ đồng. Vì nghĩ là chỗ bạn bè thân tình, quen biết nên bà T1 đã đồng ý cho mượn. Ngày 11/4/2019,

bà T1 cho vợ chồng ông H2, bà Phước vay số tiền 2,2 tỷ đồng (có làm hợp đồng vay viết tay).

Trước thời điểm cho vay thì bà T1 thông báo cho vợ chồng H2, P là bà cho vay theo mức lãi suất ngân hàng N (0,75%) và phải có tài sản thế chấp mới cho vay, vì đây là số tiền nhàn rỗi bà T1 dùng để thanh toán tiền xăng dầu.

Vợ chồng bà Phước, ông H2 đồng ý sẽ có tài sản thế chấp hoặc nhờ người thân trong gia đình thế chấp tài sản để vay tiền của bà T1 với lãi suất thấp.

Ngày 11/4/2019, vợ chồng Hải P1 dẫn anh ruột của mình là ông Ngô Văn L đến nhà bà T1, có mang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU667683, với mục đích thế chấp tài sản này cho ông H2, bà Phước để vay tiền.

Bà Phước, ông H2, ông L đã thuyết phục bà T1 tin tưởng để cho vay. Bà T1 tin tưởng vào mối quan hệ bạn bè thân quen và lời bảo đảm của ông L nên đã đồng ý cho vay và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU667683, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017.

Việc ông L khởi kiện bà T1 đòi Giấy chứng nhận nêu trên là không chính đáng. Việc vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H2, bà Phước và ông L. Rõ ràng việc vay tiền nêu trên có sự chứng kiến và đồng ý của ông L là anh ruột của ông Ngô Thanh H2.

Do đó ông L muốn bà T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L phải liên đới với vợ chồng ông H2, bà Phước trả hết khoản nợ 2.200.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 03/02/2020 cho đến khi vụ án được giải quyết xong cho bà T1 thì bà T1 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh H2, bà Đỗ Thị Mỹ P đều vắng mặt nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến cũng như hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn L về việc “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Thu T1.

Buộc bà Trần Thị Thu T1 phải trả cho ông Ngô Văn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số

BU667683, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017, đứng tên ông Ngô Văn L.

Nếu bà Trần Thị Thu T1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Ngô Văn L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/02/2024, bị đơn bà Trần Thị Thu T1 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến giữ nguyên toàn bộ lời khai đã trình bày trước đây. Đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T1 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhưng người này đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người này. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người này.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Ngô Văn L đòi bị đơn bà Trần Thị Thu T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 667683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

02/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 03377, đứng tên Ngô Văn L. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không quen biết bị đơn là ai, việc bị đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bị đơn bà T1 với vợ chồng ông Ngô Thanh H2 và bà Đỗ Thị Mỹ P. Vợ chồng ông H2 và bà Phước là em ruột của ông L nhưng tự ý lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 667683 của ông L đi thế chấp với bà T1 để vay tiền. Ông L hoàn toàn không biết sự việc này và cũng không biết bà T1 là ai cho đến khi ông L đi làm cấp đổi sổ mới thì bà T1 có đơn ngăn chặn nên ông L mới khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà T1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận cho ông L. Về phía bị đơn bà Trần Thị Thu T1 xác nhận hiện nay bà T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 667683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 03377, đứng tên Ngô Văn L. Bà T1 cung cấp cho Tòa án các giấy mượn tiền của vợ chồng ông Ngô Thanh H2 và bà Đỗ Thị Mỹ P, trong đó có Giấy mượn tiền ngày 11/4/2019 có nội dung ông Ngô Văn L thế chấp sổ đỏ cho khoản vay số tiền 2,2 tỷ. Mặt trước của giấy mượn tiền ghi nội dung thế chấp còn mặt sau của giấy có chữ ký và chữ viết của ông Ngô Văn L. Bà T1 xác nhận số tiền 2,2 tỷ này là do vợ chồng ông H2 và bà Phước vay có sự chứng kiến và đồng ý thế chấp sổ đỏ của ông L nên bà T1 mới giữ bản chính sổ đỏ của ông L. Nay ông L yêu cầu bà trả lại bản chính giấy chứng nhận thì bà yêu cầu ông L và vợ chồng ông H2, bà Phước phải liên đới trả cho bà T1 số tiền 2,2 tỷ đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T1: Bà T1 kháng cáo đề nghị Tòa án áp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn L, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông L xác định bị đơn bà Trần Thị Thu T1 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 BU667683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03377, đứng tên ông Ngô Văn L và chính người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận nội dung này. Đây là tính tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù, bị đơn bà T1 cho rằng việc vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H2, bà Phước và ông L. Nguyên đơn muốn bà T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải liên đới với vợ chồng ông H2, bà Phước trả hết khoản nợ 2.200.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 03/02/2020 cho đến khi vụ án được giải quyết xong theo các giấy mượn tiền mà bà T1 đã cung cấp trong hồ sơ vụ án thì bà T1 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên, thấy rằng đối với nội dung này, theo quy định của pháp luật tại thời điểm năm 2019 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá trị, trong vụ án này các bên chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay tài sản chứ không phải thế chấp quyền sử dụng đất và việc thế chấp giấy chứng nhận này

cũng không được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên việc bị đơn nhận thế chấp tài sản là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này là không đúng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 667683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 03377 là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Quá trình tố tụng ở sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông L trong giấy mượn tiền ngày 11/4/2019 (bút lục số 36, do bị đơn bà T1 cung cấp) so với các mẫu so sánh tại Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C, thể hiện chữ ký, chữ viết do cùng một người viết ra. Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn bà T1 không có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải liên đới với vợ chồng ông H2, bà Phước trả số tiền 2.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh nên Tòa án sơ thẩm đã không xem xét là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn thì bị đơn có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác đối với nội dung này.

[5] Từ các phân tích trên thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Trần Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 29 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; Luật Thi hành án dân sự;

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn L về việc “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Thu T1.

Buộc bà Trần Thị Thu T1 phải trả cho ông Ngô Văn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BU667683, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2017, đứng tên ông Ngô Văn L.

Nếu bà Trần Thị Thu T1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Ngô Văn L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thu T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004016 ngày 19/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị Thu T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001295 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết; Bà Trần Thị Thu T1 đã nộp đủ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (20/11/2024)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND TP Phan Thiết;
- VKSND TP Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Lê Minh Tuấn