

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 16/2025/DS-PT

Ngày: 11-4-2025

V/v: “Đòi lại tài sản là Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với đất.”

**NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang.

Ông Hàng Lâm Viên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc: “Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐ-PT ngày 27/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ánh T – sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố H phường Đ, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Minh H – sinh năm 1962. (có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2024.

Địa chỉ: Khu phố G, phường P, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh N – sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, Phường P, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1 – sinh năm 1975. (có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2024.

Địa chỉ: Khu phố E, P. M, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ liên lạc: 502 Quốc lộ E, ấp C, xã Đ, TP ., tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà Phương Thanh H2 – sinh năm 1998. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường P, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Trương Thị D – sinh năm 1979. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường Đ, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh N.

- Ông Trần Văn T1 – sinh năm 1985. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường Đ, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Minh H trình bày:

Giữa bà Phạm Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh N, bà Phương Thanh H2 không có quan hệ họ hàng, không quen biết nhau, giữa bà T và bà D là chị em bạn dâu trong gia đình.

Khoảng giữa năm 2022, do bà T có nhu cầu vay vốn tại Ngân hàng nên đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207515 do UBND thành phố P – T cấp ngày 25/10/2012 (được viết tắt là Giấy chứng nhận) cho bà Trương Thị D, mục đích là nhờ bà D làm thủ tục để bà T vay vốn của Ngân hàng. Ngày 25/7/2022, bà T nhận được điện thoại từ số 097449988 tự giới thiệu tên Nguyễn Minh N được bà D giao bản chính Giấy chứng nhận của bà T cho ông N, đồng thời đề nghị bà T mang theo Giấy đăng ký kết hôn, bản chính Hợp đồng ủy quyền của ông Trần Văn T1 là chồng của bà T đến Văn Phòng C để giao cho ông N. Sau khi bà T giao các giấy tờ trên cho ông N cùng với việc bà D giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông N trước đó, cho đến nay ông N vẫn chưa hoàn tất được thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Do thủ tục vay vốn tại Ngân hàng không được, bà T nhiều lần đề nghị ông N trả lại bản chính Giấy chứng nhận nhưng ông N không đồng ý. Ông N tiếp tục chiếm giữ bản chính Giấy chứng nhận của bà T là trái pháp luật, trong khi bà T không vay mượn tài sản của ông N, không thể chấp, cầm cố để bảo lãnh, bảo đảm nghĩa vụ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào đối với ông N. Nay bà T khởi kiện ông Nguyễn Minh N và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận số BM 207515 do UBND thành phố P – T cấp ngày 25/10/2012 cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên lời khai tại giai đoạn sơ thẩm và trình bày bổ sung bà T cho bà D mượn giấy chứng nhận để bà D làm thủ tục vay tiền ngân hàng phụ cha chồng bà xây nhà chứ không phải bà có nhu cầu vay tiền.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh N và người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông N xác định ông N đang quản lý bản chính Giấy chứng nhận số BM 207515 do UBND thành phố P – T cấp ngày 25/10/2012 cho bà T. Tuy nhiên, ông N

không nhận trực tiếp giấy chứng nhận từ bà Phạm Thị Ánh T mà được bà Phương Thanh H2 mang Giấy chứng nhận đến nhà ông N để giao trực tiếp cho ông N vào ngày 20/6/2022. Ngoài ra, Giấy chứng nhận nêu trên có liên quan đến một vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà bị cáo là bà Trương Thị D, bị hại chính là ông N.

Ông N không phải là cán bộ Ngân hàng nên việc bà T cho rằng ông N nhận bản chính Giấy chứng nhận để làm giúp thủ tục cho bà T vay vốn tại Ngân hàng là không đúng; bà H2 giao bản chính Giấy chứng nhận nêu trên cho ông N là do bà H2 vay số tiền 1,9 tỷ đồng của ông N nên bà H2 thế chấp Giấy chứng nhận cho ông N, giữa ông N và bà H2 chỉ nói miệng với nhau mà hai bên không lập văn bản, không lập hợp đồng thế chấp theo đúng quy định pháp luật.

Do bà T không trực tiếp giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông N, hơn nữa Giấy chứng nhận có liên quan là vật chứng trong vụ án hình sự lừa đảo chiếm đoạt tài sản nêu trên và hiện nay ông N đang tố giác bà Phương Thanh H2 đến Cơ quan cảnh sát điều tra về hành vi lừa đảo nên ông N chỉ đồng ý giao lại bản chính Giấy chứng nhận nêu trên cho bà Phương Thanh H2 khi bà H2 trả hết nợ vay cho ông N. Ông N không đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận cho bà T, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại Giấy chứng nhận của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông N xác định ông N không quen biết hay có bất cứ một giao dịch dân sự nào với bà T và ông T1. Ông N không phải là người trực tiếp nhận giấy chứng nhận số BM 207515 mà bà S (vợ ông N) là người trực tiếp nhận giấy chứng nhận do bà H2 giao, hiện nay giấy chứng nhận ông N đang giữ, bà H2 là người mang giấy chứng nhận đến giao cho vợ ông chứ không phải bà D.

Tháng 2/2022 ông N cho bà H2 vay 1,9 tỷ đồng không có biện pháp bảo đảm nào và đến tháng 4/2022 bà H2 mới mang giấy chứng nhận đến giao cho vợ ông N giữ nhưng việc giao giấy chứng nhận này cũng không phải là để bảo đảm khoản vay 1,9 tỷ đồng giữa ông N và bà H2, ngoài giao giấy chứng nhận cho vợ chồng ông N giữ thì bà H2 không giao bất cứ giấy tờ nào kèm theo liên quan tới giấy chứng nhận,

khi nhận giấy chứng nhận do bà H2 giao, ông N cũng không hỏi bà H2 về việc người sử dụng đất này là ai và lý do vì sao bà H2 có giấy này.

Bà D đã bị khởi tố trong vụ án hình sự trong vụ việc lừa đảo 1,9 tỷ đồng của ông, vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vào tháng 4/2024 và bản án phúc thẩm đã giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, cả hai bản án đều không giải quyết cũng như không nhận định gì về giấy chứng nhận, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị D trình bày:

Bà và bà T có quan hệ họ hàng là chị em bạn dâu trong gia đình. Do cần vay vốn nên bà có trao đổi với bà Phạm Thị Ánh T nhờ bà T dùng tài sản quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207515 do UBND thành phố P – T cấp ngày 25/10/2012 thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn giúp bà tại Ngân hàng. Bà T đồng ý theo đề nghị của bà nên bà T giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bà làm thủ tục cho bà T vay tại Ngân hàng. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận, bà giao cho bà Phương Thanh H2 là nhân viên tín dụng của Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H, chi nhánh N1 (viết tắt: Ngân hàng H3) để bà H2 làm giúp thủ tục cho bà T vay tại Ngân hàng H3. Sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận, bà H2 thông báo là Ngân hàng H3 không cho vay (siết room tín dụng); đồng thời bà H2 trao đổi với bà là ông Nguyễn Minh N quen nhiều người ở Ngân hàng khác có thể giúp làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng khác. Khi đó, bà đồng ý nên bà H2 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh N. Khi ông N nhận được bản chính Giấy chứng nhận nêu trên, ông N điện thoại cho bà để bà thông báo bà Phạm Thị Ánh T đến Phòng C1, tỉnh Ninh Thuận ký giấy tờ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Khi ký xong giấy tờ tại Phòng công chứng, ông N điện thoại báo với bà đã ký xong hồ sơ và ông N trực tiếp mang hồ sơ đề nghị vay vốn nộp tại Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh N1 (viết tắt Ngân hàng V). Vài ngày sau, có người tên L chủ động điện thoại thông báo cho bà về việc Ngân hàng V, chi nhánh N1 đã nhận được

hồ sơ vay vốn và hẹn ngày thẩm định tài sản. Tuy nhiên sau thời gian dài bà không thấy nhân viên Ngân hàng V đến thẩm định nên bà điện thoại hỏi ông N, ông N cho rằng cũng không biết lý do vì sao, sau đó ông Nhật B lại không vay được. Mặc dù, Ngân hàng không đồng ý cho vay nhưng đến nay ông N vẫn tiếp tục giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không trả lại cho bà T là không đúng quy định. Theo bà, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T không liên quan đến số tiền bà vay của ông N 1,9 tỷ đồng nhưng sau đó, ông N tố cáo bà lừa đảo ông N để chiếm đoạt số tiền này và đang được xử lý trong vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà bà là Bị cáo, ông N là Bị hại; tại Kết luận điều tra, Cáo trạng mà bà được nhận đều không thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông T1 là tang vật, vật chứng hoặc có liên quan đến vụ án hình sự. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị ông N nên trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T.

Tại giai đoạn phúc thẩm:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2025 bà D giữ nguyên các lời khai tại cấp sơ thẩm và xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương Thanh H2 trình bày:

Bà và bà Trương Thị D, ông Nguyễn Minh N không có quan hệ họ hàng nhưng có quen biết nhau. Bà làm việc tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H, chi nhánh N1 (viết tắt: Ngân hàng H3). Khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2022, bà D nhờ bà giúp làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng H3 chi nhánh N1. Bà đồng ý nên bà D 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 BM 207515 do UBND thành phố P – T cấp ngày 25/10/2012 đứng tên chủ sử dụng ông Trần Văn T1, bà Phạm Thị Ánh T; đồng thời bà D cho bà biết ông T1 là em ruột của chồng bà D. Sau khi xác minh hồ sơ vay, Ngân hàng H3 xét thấy hồ sơ vay không phù hợp với chính sách tín dụng, hơn nữa tại thời điểm đó room tín dụng của Ngân hàng H3 rất hạn chế nên Ngân hàng từ chối hồ sơ vay. Bà thông báo lại cho bà D biết Ngân hàng H3 không cho vay. Sau đó, bà D nhờ bà giao lại giấy tờ vay vốn trong đó có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông Nguyễn Minh N, theo bà D thì ông N quen nhiều Ngân hàng khác nên để ông N nhờ làm hồ sơ vay cho nhanh. Ông N cũng là người bà quen biết nên bà giao giấy tờ, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà T cho ông N. Từ khi giao cho ông N xong, bà không biết, không liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nữa. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của phía Nguyên đơn, theo bà ông N nên 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 BM 207515 do U – T cấp ngày 25/10/2012 cho bà T, ông T1.

Tại giai đoạn phúc thẩm:

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 17/3/2025 bà H2 không trình bày gì thêm và giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông và bà Phạm Thị Ánh T là vợ chồng. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đòi ông Nguyễn Minh N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207515 ngày 25/10/2012 của UBND thành phố P – T, cho vợ chồng ông.

Từ trước đến nay, vợ chồng ông không vay mượn tài sản, không thế chấp, cầm cố cho ông N, cũng không bảo lãnh – bảo đảm nghĩa vụ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào đối với ông N. Do đó, ông N đang chiếm giữ trái pháp luật bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông. Ông có ý kiến, ông N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông.

Tại giai đoạn phúc thẩm:

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 26/3/2025 ông T1 trình bày không có ý kiến nào khác ở giai đoạn phúc thẩm, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân TP. Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận, quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 14 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 262 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 của Bộ luật dân sự

năm 2015; Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh T. Buộc Bị đơn ông Nguyễn Minh N 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 BM 207515 ngày 25/10/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố P – T, cho Nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh T và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1.

Trường hợp ông Nguyễn Minh N không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Văn T1 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Minh N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Minh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn không rút đơn kháng cáo, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Đơn kháng cáo của ông N làm trong hạn luật định là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N trình bày rõ nội dung kháng cáo: Ông đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 119/2024 ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- T vì có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cụ thể:

- Xác định ông là bị đơn là không chính xác vì bà H2 giao giấy chứng nhận cho vợ ông là bà S chứ không phải giao trực tiếp cho ông.

- Việc ông giữ giấy chứng nhận không phải là giao dịch dân sự giữa ông và bà T nên buộc ông trả giấy chứng nhận cho bà T là không đúng quy định của pháp luật.

- Hiện nay bà D đang bị xét xử trong vụ án hình sự lừa đảo của ông 1,9 tỷ đồng nhưng sau khi xét xử phúc thẩm vụ án hình sự đối với bà D, ông thấy vẫn còn những điểm chưa rõ ràng, ông hiện đang làm đơn tố cáo bà H2 đến cơ quan Công an liên quan đến giấy chứng nhận này, vì vậy ông không đồng ý trả lại giấy chứng nhận.

3.1 Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh N:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N không bổ sung chứng cứ nào mới.

Căn cứ vào lời khai của bà T, ông N, bà D, bà H2, ông T1 có cơ sở khẳng định giữa ông N và bà T không có bất cứ một giao dịch dân sự nào (vay mượn tài sản hay chuyển nhượng) cũng không có bất cứ một thỏa thuận nào về việc thế chấp, cầm cố hay bảo lãnh cho bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến Giấy chứng nhận số BM

207515, như vậy có cơ sở khẳng định, ông N hoàn toàn không có bất kỳ quyền nào để giữ giấy chứng nhận số BM 207515 mang tên bà T và ông T1.

Tại lời khai và bản tự khai (BL 37,38, 85) bà T và bà D đều xác nhận bà T giao Giấy chứng nhận cho bà D (cho mượn) để bà D làm thủ tục vay tiền ngân hàng để phụ gia đình chồng bà D xây nhà, bà D giao giấy chứng nhận cho bà H2 nhờ bà H2 làm thủ tục vay tiền ngân hàng (BL 37,38, 39) như vậy giữa bà T với bà H2 không có bất cứ một giao dịch đối trừ nghĩa vụ nào liên quan đến giấy chứng nhận, vì vậy giả sử trong trường hợp lời khai của ông N về việc bà H2 là người trực tiếp giao giấy chứng nhận cho ông N là có thật thì việc bà H2 tự ý mang Giấy chứng nhận giao cho ông N là hành vi vượt quá giới hạn về quyền sở hữu, đồng thời vi phạm quy định của pháp luật.

Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 207515 là tài sản chung của bà T và ông T1. Theo quy định pháp luật, mọi giao dịch liên quan đến tài sản chung, như cầm cố hay thế chấp, đều phải có sự đồng ý của các đồng sở hữu. Trong trường hợp này, không hề có bằng chứng cho thấy ông T1 đồng thuận với bất kỳ giao dịch nào liên quan đến tài sản. Do đó, việc ông N giữ Giấy chứng nhận của bà T và ông T1 là hoàn toàn trái pháp luật.

Ông N lập luận rằng ông chỉ trả lại Giấy chứng nhận khi bà H2 thanh toán xong khoản vay 1,9 tỷ đồng của ông. Tuy nhiên, lập luận này không có cơ sở, bởi Giấy chứng nhận của bà T không phải là tài sản bảo đảm cho giao dịch giữa ông N và bà H2. Đây là tài sản hợp pháp thuộc sở hữu, sử dụng chung của bà T, ông T1, và bà T, ông T1 có toàn quyền đòi lại tài sản bị chiếm giữ trái pháp luật theo quy định tại Điều 166 Bộ luật tố tụng Dân sự. Ông N, với tư cách người đang chiếm giữ tài sản không có căn cứ pháp luật phải hoàn trả cho bà T giấy chứng nhận là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông N còn cho rằng, bà T không trực tiếp giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông, mà do bà H2 trực tiếp giao cho vợ ông là bà S, vì vậy ông không phải là bị đơn. Tại BL 34 ông N khai "... đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không nhận trực tiếp từ bà Phạm Thị Ánh T mà ông nhận giấy chứng nhận này từ một

người khác giao trực tiếp cho ông vào ngày 20/6/2022...” và tại phiên tòa hôm nay ông N thừa nhận hiện ông là người đang trực tiếp giữ giấy chứng nhận, vì vậy lời trình bày trên của ông N không được chấp nhận. Ngoài ra ông N kháng cáo cho rằng ông không phải là bị đơn trong vụ án này. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì có đủ cơ sở xác định ông N là bị đơn trong vụ án. Ngoài ra ông N còn cho rằng ông đang làm đơn tố cáo đến cơ quan Công an đối với bà H2, vấn đề này không liên quan nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà T khởi kiện ông N yêu cầu ông N phải trả lại cho bà giấy chứng nhận số BM 207515 là hoàn toàn có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Ông N kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được bất kỳ tài liệu hay chứng cứ nào làm thay đổi nội dung vụ án vì vậy kháng cáo của ông N không được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 Nguyễn Minh N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: Các điều 26, 37, 147, 148 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh T đối với ông Nguyễn Minh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh N phải trả cho bà Phạm Thị Ánh T

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207515 ngày 25/10/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố P – T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh N 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 BM 207515 ngày 25/10/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố P – T, cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1.

Trường hợp ông Nguyễn Minh N không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Văn T1 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Ông Nguyễn Minh N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Ánh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Ánh T 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000549 ngày 28/11/2023 của Chi cục thi hành án thành phố Phan Rang - T tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Minh N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003440 ngày 22/11/2024 của Chi cục thi hành án thành phố Phan Rang - T tỉnh Ninh Thuận. Ông Nguyễn Minh N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 11/4/2025)/.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND TP. Phan Rang – Tháp Chàm;
- Chi cục THADS TP. Phan Rang – Tháp Chàm;
- Phòng TTKT&THA;

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

- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP.

Trần Thị Diệu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Diệu

