

Bản án số: 641/2018/DS -ST
Ngày: 21-11-2018
V/v tranh chấp đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phạm Thị Kim Hoàng

2/ Bà Võ Ngọc Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quý – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thu Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2017/TLST- DS ngày 23 tháng 02 năm 2017 về “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 428/2018/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Kim A, sinh năm: 1959; địa chỉ: A6/160 ấp 1, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Thái Đức L, luật sư Văn phòng luật sư L và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1957; địa chỉ: 22 đường N, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Xuân T, luật sư Công ty luật Hợp danh S thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Thị Kha L – Sinh năm: 1984

2/ Ông Đỗ Việt P – Sinh năm: 1986

3/ Ông Đỗ Việt T – Sinh năm: 1981

4/ Bà Đỗ Bích L – Sinh năm: 1982

5/ Ông Đỗ Việt T1 – Sinh năm: 1984

6/ Bà Đỗ Bích T – Sinh năm: 1979

Cùng địa chỉ: A6/160 ấp 1, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Bà Kha L, ông Việt P, ông Việt T, bà Bích L, ông Việt T1 và bà Bích T có đơn xin vắng mặt)

7/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ H; địa chỉ: 181/9 đường A, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ H là ông: Đinh Ca L, sinh năm: 1994, địa chỉ: 932 đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2018 (ông Đinh Ca L có đơn xin vắng mặt)

8/ Ngân hàng Thương mại cổ phần V; địa chỉ: 34A-34B Phố H, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V: Ông Nguyễn Tiến L – sinh năm: 1985 và ông Cao Sỹ H, sinh năm: 1987, địa chỉ: 119-121 đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số 120/2018/QUQ-TGD ngày 27/7/2018 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 23/01/2017, các bản tự khai, biên bản ghi nhận ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay nguyên đơn bà Võ Kim A trình bày:

Vào ngày 21/6/1999 hộ gia đình của bà được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ đối với các thửa đất số 253,254,255,256,257,258,259,260 tại địa chỉ A6/160 ấp 1, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 15.411 m². Vào năm 2002, bà thay mặt cho hộ gia đình chuyển nhượng cho ông Nguyễn K một phần thửa 258 với diện tích đất chuyển nhượng là 882 m² đất. Đến năm 2003, bà lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn K một phần thửa 257 (56m²) và một phần thửa 258 (692m²). Ngày 07/11/2008 bà tách một phần thửa 254 có diện tích là 1.363,8m² tương ứng 01 phần thửa 54 (1363,8m²), tờ bản đồ số 05 sang giấy chứng nhận số AN 115168 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/11/2008.

Vào năm 2008, bà Phạm Thị H có đến gặp bà và đề nghị mua lại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có diện tích là 7.927m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ ngày 21/6/1999 với giá chuyển nhượng là 221,95 lượng vàng để làm dự án. Lúc đó, bà và bà H chỉ làm giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H có giao trước cho bà hai lần số vàng cho việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên do thời gian đã lâu nên bà không nhớ mỗi lần bà H giao cụ thể số vàng là bao

hiều. Đến ngày 25/11/2008, bà H đến và giao hết toàn bộ số vàng của việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Đồng thời bà H đã làm một tờ biên nhận xác nhận là có mua đất của bà với diện tích là 7.927m² thuộc thửa đất 253, tờ bản đồ số 19 và cũng xác nhận là mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do UBND huyện B cấp ngày 21/6/1999 trong thời gian 60 ngày để làm thủ tục tách thửa. Toàn bộ giấy tờ đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy tờ giao nhận vàng từ việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà và bà H đều do bà H giữ, bà không có giữ giấy tờ nào cả nên không cung cấp cho Tòa án được. Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày bà H vẫn không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Năm 2010, bà H có đề nghị bà ra Ủy ban nhân dân xã T, huyện B để ký giấy tờ hoàn chỉnh chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích là 7.927m². Vào ngày 12/11/2010, tại Ủy ban nhân dân xã T bà H đưa cho bà một xấp giấy tờ và yêu cầu bà ký tên vào. Bà không có đọc lại nội dung, bà H lật từng tờ cho bà ký thật ra bà cũng không biết ký vào giấy tờ gì vì tin bà H nói là ký để làm hợp thức hóa việc chuyển nhượng thửa đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà H. Do bà đã nhận đủ tiền từ bà H từ việc chuyển nhượng thửa đất trên nên bà nghĩ việc ký giấy tờ cũng nhằm mục đích cho hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Bà có hỏi bà H về việc tách thửa nhưng bà H nói vẫn đang làm chưa xong. Tuy nhiên, đến nay thời gian đã 10 năm nhưng bà H vẫn không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đến năm 2012, bà có kiện bà H ra Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của bà. Vì vậy, bà cũng đã kiện Công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H tại Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã T đã mời công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H đến làm việc hai lần nhưng công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H đều không đến. Đến năm 2014, bà có đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để hỏi về thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất thì bà được biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của hộ gia đình bà hiện Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Nay bà chỉ biết là bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho bà Phạm Thị H mượn. Vì vậy, bà yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho bà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 22/4/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:* Vào năm 2008 bà có trao đổi với bà Võ Kim A để mua thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có diện tích khoảng 7927m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 để xây dựng nhà máy xử lý trứng gia cầm. Tuy nhiên, sau đó do không có khả năng để thực hiện việc xây dựng nhà máy nên bà không mua đất của bà Kim A nữa. Bà có quen biết với ông Quách Mộc T là người môi giới đất và cũng là người của công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H. Ông Quách Mộc T có nói với

bà là hiện nay Công ty TNHH thương mại – dịch vụ H đang triển khai dự án xây dựng khu dân cư, trung tâm thương mại tại xã T nên nhờ bà giới thiệu Công ty TNHH thương mại – dịch vụ H với bà Võ Kim A để hai bên thương lượng về việc chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19. Do bà Kim A không tin tưởng ông Quách Mộc T và Công ty TNHH thương mại dịch vụ H nên ông Quách Mộc T có nhờ bà đứng ra mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Võ Kim A để giao cho Công ty TNHH thương mại – dịch vụ H. Vì vậy, vào ngày 25/11/2008, bà có ký vào tờ biên nhận là có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 của bà Võ Kim A. Sau khi bà ký mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà Kim A thì sau đó bà Kim A đã trực tiếp đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho Công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H. Sau đó thì Công ty TNHH thương mại – dịch vụ H và bà Võ Kim A đã tiến hành việc thỏa thuận về việc đền bù và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với nhau. Công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H cũng thừa nhận là có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 của bà Võ Kim A và hiện đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V để vay vốn. Sau khi bà Kim A và Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H đã thực hiện xong việc đền bù và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B thì bà nghĩ mọi việc cũng không còn liên quan gì đến bà nữa nhưng bà có sơ suất là không yêu cầu bà Kim A hủy bỏ tờ biên nhận mà bà đã ký nhận mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ mà bà đã ký mượn vào ngày 25/11/2008.

Bà hoàn toàn không nhận chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 của bà Kim A và cũng hoàn toàn không có việc bà giao tiền, vàng gì cho bà Kim A từ việc chuyển nhượng thửa đất trên như bà Kim A đã trình bày. Bà Kim A đã thiết lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ cho Công ty TNHH thương mại – Dịch vụ H và chính công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Võ Kim A. Nay bà Kim A dựa trên tờ biên nhận mượn giấy chứng nhận ngày 25/11/2008 mà bà đã ký nhận để đòi bà là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần V do ông Cao Sỹ H và ông Nguyễn Tiến L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/11/2010, bà Võ Kim A đại diện hộ gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích đất là 7921,2 m² cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H. Phần diện tích đất mà công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H nhận chuyển nhượng của bà Kim A nằm trong phạm vi dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H và dự án này đang được công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V

Hiện nay Ngân hàng TMCP V đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A do Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H thế chấp.

Ngân hàng TMCP V chỉ nhận thế chấp đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích đất là 7921,2m² mà công ty TNHH thương mại– dịch vụ H đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Võ Kim A thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2010 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện B chứng thực. Ngân hàng sẵn sàng hợp tác để làm thủ tục tách thửa đất trên ra cho Công ty TNHH- thương mại dịch vụ H để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ cho bà Võ Kim A nhưng phía Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ H không hợp tác trong việc làm thủ tục tách thửa. Do vậy, ngân hàng TMCP V không thể giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A.

- *Tại bản tự khai ngày 11/6/2018, 09/8/2018 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Việt P, ông Đỗ Việt T, ông Đỗ Việt T1, bà Đỗ Bích L, bà Đỗ Bích T, bà Huỳnh Thị Kha L cùng có lời trình bày:* Các ông bà là con của bà Võ Kim A và ông Đỗ Văn M (ông M đã chết năm 1995). Riêng bà Huỳnh Thị Kha L là con dâu của bà Võ Kim A. Theo các ông bà được biết thì vào khoảng năm 2008-2009 mẹ của của các ông bà có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có diện tích 7927m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ, hai bên chuyển nhượng bằng giấy tay. Sau đó bà A đã cho bà H mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau này bà A đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ đã bị Công ty TNHH Thương mại – dịch vụ H thế chấp cho Ngân hàng V. Vào năm 2010 các ông bà đã ký giấy ủy quyền cho bà Võ Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7921,2m² thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 cho công ty TNHH Thương mại – dịch vụ H có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B. Nay bà Võ Kim A khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 14/11/2018, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Dịch vụ H (sau đây viết tắt là công ty H) do ông Đinh Ca L đại diện trình bày:* Công ty H có nhận đền bù, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Kim A là một phần thửa 253(TL02), một phần thửa 41,54(BĐĐC) tờ bản đồ 19(TL02)/05 (BĐĐC). Việc chuyển nhượng này được lập thành hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T số 375, quyền số 1/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/11/2010, diện tích đất chuyển nhượng là 7921,2m² trên tổng diện tích đất 12.417,2m². Sau đó Công ty H có thế chấp quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của bà Kim A cho Ngân hàng V và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cho Ngân hàng V giữ. Công ty H đã nhiều lần yêu cầu Ngân hàng V phối hợp cùng với Công ty và bà Kim A để tách thửa phần đất đã chuyển nhượng nhưng đến nay Ngân hàng V vẫn chưa hỗ trợ thực hiện. Một lần nữa Công ty H xác nhận có nhận giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà Võ Kim A do bà Phạm Thị H bàn giao và có giao cho Ngân hàng V giữ

theo hợp đồng thế chấp 7.921,2m² đất mà Công ty H đã nhận chuyển nhượng. Công ty H cam kết sẽ hợp tác với bà Kim A cùng với Ngân hàng V làm thủ tục tách thửa đất để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A nhanh nhất.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Kim A là ông Thái Đức L trình bày:* Bà Phạm Thị H cho rằng bà H không nhận chuyển nhượng thửa đất số 253 có diện tích là 7921,2 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Kim A là không đúng vì tại giấy biên nhận ngày 25/11/2008 chính bà H đã xác nhận là có mua đất của bà A với diện tích là 7.927 m² thuộc thửa đất 253, tờ bản đồ số 19. Vì bà H có mua đất của bà Kim A nên bà H mới mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà A để làm thủ tục tách thửa.

Ngày 25/11/2008 bà H ký biên nhận mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Võ Kim A. Chỉ một ngày sau đó tức ngày 26/11/2008 thì có tờ giấy thỏa thuận nhận tiền đền bù giữa bà Võ Kim A với Công ty H về việc chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7921,2m². Điều này chứng tỏ sau khi bà H nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Kim A thì bà H đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho Công ty H, còn việc bà A ký giấy thỏa thuận đền bù với Công ty H vào ngày 26/11/2008 chỉ là ký theo sự chỉ dẫn của bà H chứ thực tế bà A không nhận tiền đền bù từ Công ty H mà nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà H.

Vào ngày 12/11/2010 bà H đã nhờ bà Kim A đến Ủy ban nhân dân xã T để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.921,2m². Do bà Kim A là nông dân không am hiểu pháp luật cứ nghĩ đất mình đã bán và đã nhận đủ tiền từ bà H rồi nên bà H nói là ký lại hợp đồng chuyển nhượng để hoàn tất thủ tục thì bà Kim A đồng ý ký là phù hợp với đạo lý. Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty H và bà Kim A ngày 12/11/2010 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có quy định: Bà Kim A (bên A) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cùng với các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Công ty H (bên B) vào thời điểm UBND xã T xác nhận hợp đồng này. Do bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Kim A từ tháng 11/2008 nên bà Kim A không thể làm thủ tục tách thửa cũng như giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Công ty H được. Điều này đã làm cho bà Kim A vi phạm nghĩa vụ với Công ty H gần 08 năm nay. Nay Ngân hàng V là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Kim A do Công ty H thế chấp đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Kim A vì hiện nay bà Kim A còn hơn 4000 m² nhưng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ nên không thực hiện được các quyền của mình đối với các thửa đất còn lại. Đề nghị Ngân hàng TMCP V và Công ty H phải có trách nhiệm tách thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ cho bà Võ Kim A.

Bà Phạm Thị H là người đã ký nhận mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của hộ bà Võ Kim A theo biên nhận ngày 25/11/2008 thì bà H phải có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số 1920/QSĐĐ mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Phạm Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho bà Võ Kim A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Thị H là ông Võ Xuân T trình bày:* Mặc dù lúc đầu bà Phạm Thị H có giao dịch với bà Võ Kim A về việc chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 và có ký biên nhận mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 của bà Võ Kim A. Tuy nhiên, việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên không thành do bà H không có khả năng về tài chính. Ngày 12/11/2010 bà Võ Kim A đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty H, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực và trong hợp đồng chuyển nhượng tại Điều 3 cũng đã quy định sau khi hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận thì bà Kim A có trách nhiệm bàn giao thửa đất đã chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chứng cứ hợp pháp nhất. Đối tượng bà Kim A khởi kiện là đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ được cấp ngày 21/6/1999 mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do công ty H giữ thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Kim A và Công ty H ký kết ngày 12/11/2010. Công ty H cũng đã có văn bản xác nhận là có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Như vậy, bà H hoàn toàn không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ cấp ngày 21/6/1999 của bà Võ Kim A. Do vậy, bà Kim A khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho bà Kim A là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào biên nhận ngày 25/11/2008 bà Phạm Thị H có mượn của bà Kim A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A. Như vậy, thể hiện có giao dịch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên giữa bà H và bà Kim A. Bà Kim A khai có chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.927m² cho bà H và đã nhận đủ số vàng từ việc chuyển nhượng thửa đất trên từ bà H. Tuy nhiên, bà H trình bày giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên đã không thành vì bà H không có khả năng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Kim A và bà Kim A đã chuyển nhượng thửa đất trên cho Công

ty H. Bà Kim A đã không cung cấp được chứng cứ chứng minh thực tế bà có việc chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 cho bà H.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Kim A đã nhận tiền đền bù và đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty H. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H xác nhận bà có ký giấy mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Kim A nhưng chỉ là ký mượn dùm cho Công ty H, sau khi bà Kim A đã nhận tiền đền bù, chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty H nên Công ty H đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ, việc công ty H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Kim A biết và cũng đồng ý. Ngân hàng TMCP V cũng thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của hộ bà Võ Kim A do Công ty H thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 14/11/2018 ông Đinh Ca L là người đại diện theo ủy quyền cho Công ty H cũng xác nhận có đền bù và nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.921,2m² và thừa nhận là có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của hộ bà Võ Kim A do bà Phạm Thị H bàn giao. Như vậy, giữa bà Võ Kim A và Công ty H có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.921,2m² được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ. Mặc dù bà H có ký giấy mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nhưng đối tượng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ bà H không còn nắm giữ mà do Công ty H giữ thông qua việc đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Kim A. Do vậy, nay bà Võ Kim A dựa trên tờ biên nhận ngày 25/11/2008 để buộc bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Bà Võ Kim A khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ theo biên nhận ngày 25/11/2008. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 14 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Việt P, ông Đỗ Việt T, ông Đỗ Việt T1, bà Đỗ Bích L, bà Đỗ Bích T, bà Huỳnh Thị Kha L, Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại – Dịch vụ H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Bà Võ Kim A khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp

cho hộ bà Võ Kim A ngày 21/6/1999 (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ) theo biên nhận ngày 25/11/2008.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ thì vào ngày 25/11/2008 bà Phạm Thị H có làm biên nhận có nội dung mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Võ Kim A ngày 21/6/1999 để làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19. Tuy nhiên, vào ngày 26/11/2018 thì giữa bà Võ Kim A và công ty H đã lập giấy thỏa thuận đền bù (BL350) theo đó bà Võ Kim A đã chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7921,2m² cho công ty H và Công ty H đã đền bù cho hộ bà Võ Kim A số tiền là 11.881.800.000 đồng. Đồng thời vào ngày 27/11/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T bà Võ Kim A và Công ty H đã xác nhận hoàn tất việc giao nhận tiền đền bù đối với thửa đất trên (BL349). Như vậy, bà Kim A cho rằng bà đã chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích là 7921,2m² cho bà H và đã nhận đủ số vàng từ việc chuyển nhượng đất trên từ bà H là không có cơ sở. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Kim A không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh giữa bà Kim A và bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như biên nhận việc bà Kim A đã nhận đủ số vàng từ bà H từ việc chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích đất là 7921,2m².

Sau khi đã trả tiền đền bù đất cho bà Võ Kim A đối với thửa đất số 257 thì vào ngày 12/11/2009 Công ty H đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - chi nhánh C tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B với tổng diện tích đất thế chấp là 11.749,3m² cùng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (24 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và các giấy thỏa thuận đền bù cùng giấy xác nhận đã đền bù vào ngày 27/11/2008, trong 24 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty H thế chấp cho Ngân hàng thì có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của hộ bà Võ Kim A.

Như vậy, vào thời điểm năm 2009 thì Công ty H đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của hộ bà Võ Kim A và thế chấp cho Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C sau khi đã thực hiện xong việc trả tiền đền bù thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 cho bà Kim A. Điều này, chứng tỏ là bà H đã không còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Kim A từ khi bà Kim A đã nhận tiền đền bù thửa đất trên từ Công ty H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Kim A là luật sư Thái Đức L cho rằng: Bà H là người nhận chuyển nhượng thửa đất 253, tờ bản đồ số 19 của bà Kim A nên mới viết giấy mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của bà Kim A. Còn việc vào ngày 26/11/2008 tức sau một ngày khi bà H viết biên nhận mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Kim A thì giữa bà Kim A và Công ty H có ký giấy thỏa thuận nhận tiền đền bù thửa đất trên việc này là do bà H đã sắp xếp để bà Kim A ký tên trên biên bản nhằm mục đích hợp thức hóa hồ sơ chứ thực chất là thửa đất trên sau khi bà H nhận chuyển nhượng của bà Kim A thì bà H chuyển nhượng tiếp cho Công ty H.

Hội đồng xét xử xét thấy, quan điểm trên của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chỉ là tự suy luận theo ý chí chủ quan của cá nhân chứ không có chứng cứ chứng minh cho quan điểm này. Ngoài ra, tại phiên tòa hôm nay bà Kim A còn trình bày bà không biết Công ty H là ai, bà không có giao dịch chuyển nhượng đất gì với Công ty H. Điều này hoàn toàn mâu thuẫn với chứng cứ có trong hồ sơ, bởi lẽ vào ngày 29/11/2008 bà Kim A cũng thực hiện ký thỏa thuận với Công ty H nhận tiền đền bù thửa đất số 505, tờ bản đồ số 5 với diện tích 1.363,8m² với số tiền là 2.045.700.000 đồng

Do giữa Công ty H và bà Võ Kim A chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 vì vậy sau khi được sự ủy quyền của tất cả các thành viên trong hộ vào ngày 12/11/2010 bà Võ Kim A và Công ty H đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 253(TL02), tờ bản đồ số 19 với diện tích 7921,2m², hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Sau đó công ty H tiếp tục vay tín dụng với Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh T theo hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 320/28/16/VAB/DĐTDHDN ngày 30/6/2016 để vay vốn đầu tư hoàn thiện hạ tầng và tài sản trên đất tại dự án khu dân cư, Trung tâm thương mại xã T, huyện B. Đồng thời thế chấp quyền tài sản đối với các thửa đất mà Công ty H đã đền bù cho các hộ dân tại xã T trong đó có thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 mà bà Võ Kim A đã chuyển nhượng cho Công ty H.

Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty H và bà Kim A ngày 12/11/2010 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 có quy định: Bà Kim A (bên A) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cùng với các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Công ty H (bên B) vào thời điểm UBND xã T xác nhận hợp đồng này. Như vậy, mặc dù từ thời điểm năm 2009 thì Công ty H đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của bà Kim A. Đến năm 2010 hai bên mới tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 để hoàn tất về thủ tục pháp lý, nhưng trong hợp đồng cũng quy định là bên nhận chuyển nhượng sẽ được quyền giữ các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Công ty H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của bà Võ Kim A là hoàn toàn hợp pháp, còn việc tiến hành các thủ tục tách thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng là trách nhiệm của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Cao Sỹ H và ông Nguyễn Tiến L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V cũng xác nhận hiện nay Công ty H đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP V – chi nhánh T theo hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 320-28/16/VAB/HĐTDHDN ngày 30/6/2016 và có thế chấp các quyền về tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 320-314/16/VAB/HĐTC ngày 30/6/2016, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 320-31A/16/VAB/HĐTC-PL01 ngày 20/9/2016 hiện Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSĐĐ của hộ bà Võ Kim A do Công ty H thế chấp.

Đồng thời, tại bản tự khai ngày 14/11/2018 ông Đinh Ca L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty H cũng đã xác nhận có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1920/QSDĐ ngày 21/6/1999 của bà Võ Kim A do bà Phạm Thị H bàn giao để Công ty H và bà Kim A thực hiện thủ tục nhận tiền đền bù thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 vào ngày 26/11/2008 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/11/2010 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 375, quyền số I/TP/CC-SCT/HĐGD và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ Công ty H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh T giữ. Như vậy, có cơ sở khẳng định bà H đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ của bà Võ Kim A theo biên nhận ngày 25/11/2008 và đã chuyển giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Công ty H. Mặc dù, việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ từ bà H sang cho công ty H không được lập thành biên bản có xác nhận của ba bên là bà Kim A, bà H và Công ty H và các bên cũng không làm thủ tục hủy bỏ tờ biên nhận mượn giấy của bà H vào ngày 25/11/2008 nhưng trên thực tế thì sau khi Công ty H trả tiền đền bù thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích đất là 7.921,2m² cho hộ bà Kim A nên Công ty H là người đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A.

Mặc dù tờ biên nhận ngày 25/11/2008 mà bà H ký mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ được Ủy ban nhân huyện B cấp ngày 21/6/1999 không được các bên hủy bỏ nhưng thực chất nó không còn giá trị kể từ thời điểm bà H bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ cho Công ty H để công ty H và bà Võ Kim A tiến hành các thủ tục đền bù, chuyển nhượng đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.921,2m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ được Ủy ban nhân huyện B cấp ngày 21/6/1999. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ bà H không còn giữ mà đã được Công ty H giữ thông qua việc đền bù, chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 được ký kết giữa bà Võ Kim A và Công ty H. Vì vậy, nay bà Võ Kim A yêu cầu bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho bà là hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim A.

[3] Về án phí: Bà Võ Kim A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim A về việc yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1920/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/1999 cho hộ bà Võ Kim A theo tờ biên nhận ngày 25/11/2008

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) do bà Võ Kim A nộp được khấu trừ vào 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà Võ Kim A đã nộp theo biên lai thu số 0004253 ngày 23/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Bà Võ Kim A còn phải nộp thêm 100.000đ (Một trăm ngàn đồng) tiền án phí

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4/ Trong 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 yêu cầu 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn