

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 488/2019/DS-ST

Ngày: 30/8/2019

*“V/v Đòi giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với đất”*

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

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chung Cảnh Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Chính
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 505/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 về việc “Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 208/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: 37/4 ấp Mỹ Huệ, xã A, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Út:

Ông Nguyễn Hữu C là luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Tâm Quang thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 453 Kinh Dương Vương, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Mai Hoàng T, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 37/4 ấp Mỹ Huệ, xã A, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:

Bà Nguyễn Thị U là người làm chủ và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011. Trước đây, bà U có khai là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 807775 ngày 19/7/2011 là không chính xác do lúc đó bà U không giữ giấy chứng nhận và chưa trích lục được bản sao giấy chứng nhận trên. Từ năm 2012, do là mẹ con với nhau nên bà U đưa ông Mai Hoàng T cất giữ giấy tờ trên giúp bà U. Tuy nhiên, khi bà U yêu cầu ông T trả lại cho bà U Giấy tờ nêu trên thì ông T không chịu trả lại.

Nay, bà Nguyễn Thị U yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Hoàng T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U ngày 26/7/2011.

Bị đơn ông Mai Hoàng T trình bày: Ông T thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011. Nay, bà Nguyễn Thị U yêu cầu ông T trả lại thì ông T không đồng ý. Ông T không đưa Giấy tờ trên cho bà U vì muốn gìn giữ tài sản gia đình. Ông U chỉ đồng ý trả lại cho bà U trong trường hợp bà U hứa đồng ý chia lại cho ông T 2/3 giá trị nhà đất trên.

Luật sư Nguyễn Hữu C trình bày: Bà Nguyễn Thị U là chủ căn nhà số 37/4 ấp Mỹ Huê, xã A, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011. Sau khi được cấp Giấy tờ trên thì bà U có nhờ con là ông Mai Hoàng T cất giữ giúp. Tuy nhiên, khi bà U có nhu cầu sử dụng và yêu cầu ông T trả lại thì ông T không đồng ý trả. Đây là Giấy tờ thuộc quyền sở hữu của bà U nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Mai Hoàng T trả lại cho bà Nguyễn Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực

hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật: Xét quan hệ tranh chấp Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì các bên không có thỏa thuận, pháp luật không có quy định và không có tập quán để áp dụng nên Tòa án áp dụng tương tự pháp luật để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị U, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là vụ án tranh chấp Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn cư trú tại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U: Căn cứ Biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2018, các Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Mai Hoàng T thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U ngày 26/7/2011. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật. Nay, bà U yêu cầu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà U yêu cầu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011 mà ông T đang chiếm hữu là có cơ sở, đúng

theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của luật sư Nguyễn Hữu C yêu cầu ông Mai Hoàng T trả lại cho bà Nguyễn Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 26/7/2011 là có cơ sở.

Xét yêu cầu của bị đơn ông Mai Hoàng T: Ông T thừa nhận đang cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị U ngày 26/7/2011. Nay, bà U yêu cầu ông T trả Giấy tờ trên thì ông T không đồng ý. Ông T chỉ đồng ý trả lại cho bà U Giấy tờ trên trong trường hợp bà T hứa chia cho ông T 2/3 giá trị nhà đất nêu trên. Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/7/2011 cho cá nhân bà Nguyễn Thị U. Ông T không đồng ý trả lại cho bà U với lý do muốn gìn giữ tài sản là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Hoàng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Út.

Bởi các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 45; Điều 147; Điều 273; Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc ông Mai Hoàng Tú trả cho bà Nguyễn Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do

Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị U ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị U, ông Mai Hoàng T không trả lại cho bà Ut Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00430 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị U thì bà Nguyễn Thị U có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại Giấy chứng nhận nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Hoàng T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị U theo biên lai thu tiền số AA/2018/0004700 ngày 21/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSND H. H;
- Chi cục THADS H. H;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Chung Cảnh Long