

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 12/01/2024.

V/v “*Tranh chấp kiện đòi Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Giang và ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 41/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lưu Quang Kh, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đội 17, Đ, T, Kim Thành, Hải Dương.

*** Bị đơn:** Anh Trần Văn D, sinh năm 1977 và chị Ngô Thị D1, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Đội 3, K, T, K, Hải Dương. (*Chị D1 ủy quyền cho anh D tham gia tố tụng*).

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án;
Nguyên đơn trình bày: Ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Trần Văn D, chị Ngô Thị D1; địa chỉ: Đội 3, K, T, K, Hải Dương phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 852707, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 448 do UBND huyện K (nay là UBND huyện K, tỉnh Hải Dương) cấp ngày 18/3/1997 mà ông giao cho anh D ngày 20/01/2022. Mục đích ông giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh D, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông và vợ chồng anh D chưa hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên; lý do tại sao chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông không biết. Ông vẫn xác định vẫn tiếp tục thực hiện việc

chuyển nhượng, còn lý do tại sao chưa thực hiện được thì ông không biết. Việc anh D chiếm giữ trái phép Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, không tuân thủ thỏa thuận về thời gian trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (25 ngày) tại văn bản do chính anh D viết ngày 20/01/2022 đã cản trở ông thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản hợp pháp nên ông khởi kiện yêu cầu anh D phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ngoài ra ông không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

* *Quan điểm của Bị đơn:* Ngày 18/01/2022 ông Lưu Quang Kh và bà Lê Thị H có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng anh (Trần Văn D và Ngô Thị D1) về việc chuyển nhượng diện tích đất 338,0m² đất ở nông thôn thuộc thửa đất 02, 03 tờ bản đồ số 08, tỷ lệ 1/1000 đo đạc năm 1994 (nay là thửa số 22, tờ bản đồ 31, tỷ lệ 1/1000, đo đạc năm 2007) tại thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Tổng số tiền chuyển nhượng là 1.605.500.000đ, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng anh đã chuyển tiền đặt cọc 300.000.000đ cho ông Kh. Ngày 20/01/2022, khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Kh yêu cầu anh phải viết giấy có nội dung nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau 25 ngày nếu sổ đỏ hợp lệ thì anh sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh. Đến ngày 27/02/2022 ông Kh yêu cầu vợ chồng anh ứng cho ông Kh 400.000.000đ. Sau đó ông Kh đề nghị UBND xã xuống đo đạc diện tích đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì do diện tích của ông Kh phát sinh tăng do lấn chiếm nên giữa ông Kh và UBND xã chưa xác định được diện tích hợp pháp nên anh chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ngày 30/12/2022 vợ chồng anh và vợ chồng ông Kh thống nhất đến UBND xã T để ký hợp đồng chuyển nhượng; tại buổi làm việc này theo yêu cầu của ông Kh, anh đã ứng cho ông Kh thêm số tiền 300.000.000đ. Tổng 3 lần anh đã chuyển cho ông Kh số tiền cọc và tạm ứng tiền là 1.000.000.000đ. Tuy nhiên khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Kh đã ký vào giấy giao tiền nhưng khi vợ chồng anh và vợ ông Kh đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông Kh bỏ về, không ký. Sau đó vợ chồng anh xuống gia đình ông Kh đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Kh từ chối không ký vì vậy vợ chồng anh không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay ông Kh yêu cầu vợ chồng anh phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quan điểm của vợ chồng anh không đồng ý vì vợ chồng anh đã thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, nguyên nhân dẫn đến chưa thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng là do vợ chồng ông Kh. Anh yêu cầu ông Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng anh vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nếu ông Kh không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả vợ chồng anh số tiền cọc, bồi thường tiền cọc 3 lần và trả lại số tiền 700.000.000đ vợ chồng anh đã tạm ứng cho ông Kh. Tuy nhiên, nếu có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc hay chuyển nhượng đất

với vợ chồng ông Kh thì vợ chồng anh sẽ thực hiện quyền khởi kiện trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Bị đơn về việc yêu cầu phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cam kết đã lập ngày 20/01/2022. Xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, là tài sản của cá nhân ông và tranh chấp giữa ông với anh D chỉ liên quan đến thỏa thuận được lập thành văn bản ngày 20/01/2022 nên bà Lê Thị H không liên quan đến tranh chấp, đề nghị không đưa bà H tham gia tố tụng.

* Bị đơn xác định hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh, lý do giữ Giấy chứng nhận vì giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông Kh chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc anh giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất và số tiền vợ chồng anh đã đặt cọc và tạm ứng. Anh không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông Kh trong vụ án này, nếu sau này các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, có tranh chấp thì anh sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án trong vụ án dân sự khác.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đều chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 điều 92, Điều 147, Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 164 Bộ luật Dân sự. Khoản 6 Điều 13 Luật đất đai. và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang Kh về việc: “*Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Buộc vợ chồng anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lưu Quang Kh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 852707, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 448 do UBND huyện Kim Môn cấp ngày 18/3/1997 mang tên ông Lưu Quang Kh.

Nếu vợ chồng anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 không trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Lưu Quang Kh được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước 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:* Anh D, chị Dung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án khởi kiện yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại mục 2 Phần IV Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn hiện đang cư trú và sinh sống tại xã Tam Kỳ, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Kim Thành theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xác định tư cách tham gia tố tụng: Trong vụ án này, khi khởi kiện ông Kh xác định bà Lê Thị H (vợ ông Kh) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên khi Tòa án triệu tập thì bà H không có mặt. Ông Kh xác định bà H đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập, tuy nhiên nội dung tranh chấp giữa ông và anh D theo Biên bản lập giữa ông và anh D ngày 20/01/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và là tài sản cá nhân của ông nên không liên quan đến quyền lợi của bà H; ông đề nghị không đưa bà H vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Biên bản ngày 20/01/2022 giữa ông Kh và anh D về việc giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là giao dịch cá nhân giữa ông Kh và anh D, ông Kh yêu cầu anh D phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cam kết ngày 20/01/2022; Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, nên việc không đưa bà H vào tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, do vậy không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, có căn cứ xác định: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2022 giữa vợ chồng ông Kh với vợ chồng anh D thì ngày 20/01/2022 ông Kh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 852707, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 448 do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 18/3/1997 mang tên ông Lưu Quang Kh cho anh Trần Văn D để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, việc giao nhận này được lập thành văn bản và có thỏa thuận anh D sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh sau 25 ngày, đây là thỏa thuận phụ giữa ông Kh và anh D kèm theo Hợp đồng đặt

cọc. Tuy nhiên đến nay thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và anh D chưa thực hiện xong, ông Kh nhiều lần yêu cầu anh D trả lại ông Kh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh nhưng anh D không đồng ý làm cản trở ông thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất nên ông Kh được quyền khởi kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc anh D cho rằng vợ chồng anh đã thực hiện đầy đủ theo hợp đồng đặt cọc (đã chuyển giao tiền cọc 300.000.000đ và tạm ứng 02 lần 700.000.000đ), nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Kh không thực hiện được là do vợ chồng ông Kh không hợp tác nên không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; nếu ông Kh không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả số tiền cọc, bồi thường tiền cọc 3 lần và trả lại vợ chồng anh số tiền 700.000.000đ đã tạm ứng cho ông Kh. Tuy nhiên, tại giai đoạn Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ, lấy lời khai của đương sự và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ cũng như tại phiên tòa hôm nay Bị đơn đều không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Kh trong vụ án này; giữa các bên chưa thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, việc vợ chồng anh D trả lại ông Kh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh D, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ được Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang Kh, buộc anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 trả lại ông Kh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 852707, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 448 do UBND huyện K(nay là huyện K) cấp ngày 18/3/1997 mang tên Lưu Quang Kh.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Lưu Quang Kh là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên không đặt ra giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 4; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 14; Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 100 của Luật Đất đai 2013.

- Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

2. *Xử*: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang Kh.

- Buộc anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Lưu Quang Kh : Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 852707, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 448 do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 18/3/1997 mang tên Lưu Quang Kh.

- Trường hợp anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Lưu Quang Kh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. *Về án phí*: Anh Trần Văn D và chị Ngô Thị D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Về quyền kháng cáo*: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các đương sự. Đã báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6;7;9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi gửi:

- VKSND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Chu Văn Nghĩa