

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 50/2024/DS-ST

Ngày 01-3-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Ph

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Tin

2. Ông Nguyễn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát Viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về Việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, sinh năm 1955; địa chỉ: Khố phố Xuân T, phường Trường X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị Tường V, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

Bà Trương Thị Tường V ủy quyền cho ông Mai Nguyên D, sinh năm 1994, địa chỉ: Thôn Hòa H, xã Tam Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N tham gia tố tụng, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Ca Hồng S, sinh năm 1954 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ca Hồng S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Ca Thành L, sinh năm 1977, địa chỉ: Khố phố Phương Hòa Đ, phường Hòa Th, TP. Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Ca Thị Thục Q, sinh năm 1979, địa chỉ: Khố phố Mỹ Thạch T, phường Hòa Th, TP. Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Ca Minh Th, sinh năm 1981, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Ca Văn Th, sinh năm 1986; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khối phố Xuân T, phường Trường X, TP. Tam K, Quảng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Ph trình bày:

Vào năm 2020 chồng bà bị tai nạn và điều trị tại bệnh Viện Đà Nẵng, phải chữa trị mất rất nhiều tiền, nên bà phải bán lô đất 252 m² (đất cây lâu năm) cho bà Trương Thị Tường V. Sau khi hai bên bàn bạc, bà V đã thỏa thuận với bà mua lô đất của bà với giá 400.000.000 (bốn trăm triệu đồng) và bà V đã đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000 (một trăm triệu đồng), sau khi nhận tiền đặt cọc, bà đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho bà vào ngày 20-8-2020 để bà đi tách thửa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ca Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Mỹ Ph; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG049600, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 46, diện tích 1464,2 m².

Nhưng đến nay đã hơn 3 năm kể từ ngày bà đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho bà V để đi tách thửa như theo lời của bà nói với bà lúc đó thì đến nay bà V vẫn chưa đến trả hết 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền còn lại và chưa trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà, khi bà đi tìm bà V thì bà V lại né tránh, bà gọi điện cho bà V thì bà V không bắt máy bên bà không cách nào liên lạc được với bà V được.

Trước đây bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị Tường V trả cho bà số tiền đặt cọc còn phải trả là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, đồng thời yêu cầu bà V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 049600 do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 26-10-2006 đã cho mượn để làm thủ tục giấy tờ đất đai.

Sau đó bà đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cũng như tại phiên tòa, bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà V trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Nay bà chỉ giữ một yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc bà V trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho mượn nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ca Văn Thịnh thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị Mỹ Ph.

- Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Mai Nguyên Dương trình bày: Bà Trương Thị Tường V hiện nay đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 049600 do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 26-10-2006 của bà Ph. Nội dung tại Hợp đồng là bên bà Ph đi làm thủ tục đất đai nhưng đến nay bà Ph vẫn chưa liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đất đai. Nên bà V vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ph để làm tin. Đối với số tiền bà V đã đặt cọc là 300.000.000 đồng, nếu sau này không làm được thủ tục giấy tờ về đất đai như thỏa thuận và có tranh chấp thì bà V sẽ khởi kiện sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký

thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ 164, 328, 385 Bộ luật dân sự, Điều 97 Luật đất đai, đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph. Theo đó, buộc bà Trương Thị Thường V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Ph 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 049600 do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 26-10-2006.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Ph khởi kiện tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ph về yêu cầu bà V tiếp tục trả số tiền 100.000.000 đồng, bà Ph đã rút yêu cầu khởi kiện này. Xét Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Khi cần thiết các bên có quyền khởi kiện lại.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Giữa bà Ph, ông Thịnh và bà V có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc với các nội dung:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC

Bên B (bên bà Ph, ông Sơn) là chủ sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn cứ theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AG 049600, do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ), tỉnh Quảng Nam cấp ngày 26/10/2006, cụ thể như sau:

*Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 72; Tờ bản đồ số: 46; Địa chỉ thửa đất: Khối phố 4, phường Trường Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích: 1.464,2 m² (Một nghìn bốn trăm sáu mươi bốn phẩy hai mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1.464,2m²; chung: Không. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: 200m²; Đất trồng cây lâu năm: 1.264,2m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 10/2056. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

* Tài sản gắn liền với đất: Đất có nhà.

- Bên A (bên bà V) và bên B tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 46 nêu trên có diện tích 252m² đất trồng đất trồng cây lâu năm. Sau khi Hợp đồng đặt cọc này được ký kết bên B có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành lập thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 252m² đất trồng cây lâu năm mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng.

- Bằng hợp đồng này Bên A đồng ý đặt cọc, Bên B đồng ý nhận đặt cọc bảo đảm giao kết và thực hiện Việc chuyển nhượng để làm cơ sở chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi bên B thực hiện xong thủ tục tách thửa, chuyển mục đích và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 252m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất nêu trên.

ĐIỀU 3: THỜI HẠN ĐẶT CỌC, MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

1. Thời hạn đặt cọc: 03 (Ba) tháng kể từ ngày 20-8-2020.

2. Mục đích đặt cọc:

Bên A đồng ý đặt cọc, bên B đồng ý nhận đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi bên B nhận số tiền đặt cọc nêu trên từ bên A thì bên B sẽ có trách nhiệm tiến hành thủ tục tách thửa đối với diện tích 252m² đất trồng cây lâu năm (18m X 14m) thuộc phần diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong thửa đất số 72, tờ bản đồ số 46 nêu trên, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị theo thỏa thuận của các bên.

Sau khi hoàn thành Việc tách thửa, chuyển mục đích và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tách thửa nêu trên bên B sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A theo đúng trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét thấy nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên là bà Ph làm các thủ tục về đất đai. Nhưng sau đó giữa bà Ph và bà V lập GIẤY BIÊN NHẬN HỒ SƠ vào ngày 20-8-2020 với các nội dung: Bà Trương Thị Tường V đã nhận hồ sơ của bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, hồ sơ bao gồm: 01 (một) bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ đất số: AG 049600. Theo đó, bà Ph giao cho bà V giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến nay bà V đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Ph, bà V chưa liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đất đai như thỏa thuận mà đã quá thời hạn thỏa thuận.

[2.3] Theo Văn bản số 798/CNVPĐK ngày 14-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ về Việc cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung:

“Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.464,2 m², giấy CNQSD đất số AG 049600, địa chỉ thửa đất tại: phường Trường Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, giấy CNQSD đất do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) hiện nay do ông Ca Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, địa chỉ thường trú tại phường Trường Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đứng tên người sử dụng đất.

Thửa đất nêu trên, hiện nay chủ sử dụng đất chưa đăng ký tách thửa sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ”.

Vệc bà V giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ph và các bên không liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục về đất đai như thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và của bà Ph nên cần buộc bà V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ph là phù hợp quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với số tiền đã đặt cọc, tại phiên tòa nguyên đơn cũng như đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều có ý kiến nếu sau này không thỏa thuận được, có tranh chấp thì các bên khởi kiện sau. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần tách và giành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho các bên đương sự đối với khoản tiền đặt cọc đã thỏa thuận khi có tranh chấp.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ph được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc bà Trương Thị Tường V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Ph là người hơn 60 tuổi nên đã được miễn tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 110, 115, 117, 119, 164, 166, 279, 328, 385, 401 Bộ luật dân sự; Điều 97 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH 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, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ph về Việc buộc bà Trương Thị Tường V phải tiếp tục trả số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Các đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ Ph đối với bà Trương Thị Tường V về Việc yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Trương Thị Tường V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Ph bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG049600 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 46, diện tích 1464,2 m² do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 26-10-2006 đứng tên người sử dụng đất ông Ca Hồng Sơn, bà Nguyễn Thị Mỹ Ph.

4. Trường hợp bà Trương Thị Tường V không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Nguyễn Thị Mỹ Ph 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị Tường V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (01-3-2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi

