

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK R'LẤP  
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST

Ngày: 26-9-2024

"V/v Đòi giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Như Tạ và ông Nguyễn Tư.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024, về việc: "Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2024/QĐST-DS ngày 20/9/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Đỗ Tấn H, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắc Nông - **Vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Trương Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Nông - **Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.**

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn 11, xã G, huyện H, tỉnh Đắc Nông - **Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 30/9/2022 ông Đỗ Tấn H và ông Nguyễn Văn T có ký với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán đất để mua bán thửa đất số 31 tờ bản đồ 02 tại thôn I, xã K, huyện L, tỉnh Đắc Nông. Giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho ông H 300.000.000 đồng, thời gian đặt cọc tối đa là 03 tháng tính từ ngày 30/9/2022. Thời gian ra công chứng và thanh toán là ngày 30/12/2022. Ông H nhận tiền cọc và đưa 01 giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 do UBND huyện L cấp ngày 09/11/2015 đứng tên ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Kim A1 (cập nhật cơ sở pháp lý chuyển

nhượng cho ông Đỗ Tấn H ngày 16/02/2022) bản chính cho ông T giữ. Đến ngày 30/12/2022 ông T không làm theo thỏa thuận và xin gia hạn thêm 01 tháng nhưng hết hạn 01 tháng vẫn không thực hiện thỏa thuận. Ngày 28/3/2023 ông T viết cho ông H 01 giấy hẹn hẹn đến ngày 28/9/2023 sẽ cùng ông H ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền cho ông H. Tuy nhiên, ông T vẫn không thực hiện theo thỏa thuận trong giấy hẹn ngày 28/3/2023. Ông T đã giữ bìa đồ của ông H hơn 26 tháng. Để đảm bảo quyền lợi của ông H, nay ông H yêu cầu ông T trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205. Trong vụ án này ông H không yêu cầu giải quyết về hợp đồng đặt cọc.

**Theo bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Ông T thừa nhận lời khai của đại diện nguyên đơn là đúng. Ông T hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 của ông H. Nguyên nhân ông không mua đất nữa là do đất gần trụ điện gió, không thể làm nhà được. Nay ông chấp nhận trả lại bìa đồ cho ông H nhưng ông H phải trả lại một phần tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông. Nếu ông H không đồng ý trả tiền cọc thì ông không đồng ý trả bìa. Ông T không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 105, 115, 166 BLDS: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 đứng tên 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 thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 đứng tên nguyên đơn mà bị đơn đang giữ. Bị đơn có địa chỉ tại xã G, huyện H, tỉnh Đắk Nông. Theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông.

[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn mà bị đơn đang giữ. HĐXX nhận thấy:

Ngày 30/9/2022 nguyên đơn và bị đơn có ký với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán đất để mua bán thửa đất số 31 tờ bản đồ 02 tại thôn I, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Nông. Bị đơn đặt cọc 300.000.000 đồng, thời gian đặt cọc tối đa là 03 tháng tính từ ngày 30/9/2022, hẹn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/12/2022. Nguyên đơn đưa bản chính 01 giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 đứng tên nguyên đơn cho bị đơn giữ. Sau đó bị đơn không mua đất nữa nhưng vẫn giữ bìa đỏ của nguyên đơn mà không chịu trả.

Bị đơn thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 của nguyên đơn và đồng ý trả lại giấy chứng nhận QSD đất này với điều kiện nguyên đơn phải trả lại một phần tiền đặt cọc cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền cọc nên HĐXX không có căn cứ xem xét yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền cọc cho bị đơn.

[2.2]. Theo Điều 105 Bộ luật Dân sự quy định: *“Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”*. Điều 166 Bộ luật Dân sự quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”*. Điều 164 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*. Đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên không tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất hai bên chuyển nhượng cho bị đơn để làm tin, bị đơn không mua đất của nguyên đơn nữa thì phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Việc bị đơn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn là trái quy định pháp luật và không xuất phát từ giao dịch hợp pháp nào, đã làm cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn có quyền đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bị đơn.

[2.3]. Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận QSD đất số BX 777205 thì mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2.4]. Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc giữa các bên nên HĐXX không xem xét ý kiến buộc nguyên đơn trả một phần tiền cọc cho bị đơn. Bị đơn có quyền khởi kiện thành vụ án khác đối với yêu cầu này.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn H đối với ông Nguyễn Văn T về việc “*Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Đỗ Tấn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 777205 do UBND huyện L cấp ngày 09/11/2015 đứng tên ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Kim A1 (cập nhật cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Đỗ Tấn H ngày 16/02/2022) đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2, thửa đất tọa lạc tại thôn I, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Nông.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đỗ Tấn H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002830 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a, 7b 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:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R’lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R’lấp;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lương Thị Xuân**





***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'Lấp;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lương Thị Xuân**