

Bản án số: 293/2023/DSST.
Ngày 07 tháng 07 năm 2023.
“*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng Vương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn.

2. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 415/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 266/2023/QĐST-DS, ngày 16/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Ông Lê Văn M, sinh năm: 1964; (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1960. (có mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: số C đường F, tổ B, ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông M, bà Đ có ông Nguyễn Đình Đ1, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: số E A, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Trần Ngọc S, sinh năm: 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: số E T, tổ C, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền có ông Lê Hoàn V, sinh năm: 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: số B, Q, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Bảo L, sinh năm: 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: số G đường Q, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Văn Phòng C. (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Tỉnh Lộ 8, khu phố B, thị trấn C, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày:

Trước đó, Ông bà có bán 6,3m ngang đất cho bà **Nguyễn Thị Khả P**, CMND: 312278421, cấp ngày 09/01/2020, tại **Công an tỉnh T**; địa chỉ thường trú: **ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

Trước đây, Vợ chồng ông bà và ông **L** có quen biết nhau, ông làm nghề môi giới mua bán đất ở khu vực ông bà sinh sống. Vào khoảng tháng 8/2019, vợ chồng ông bà có nhu cầu chuyển nhượng một phần đất và được **L** đứng ra giới thiệu người mua. Ngoài ra, Ông **L** còn nhận làm thủ tục xin tách thửa quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng giữa ông bà với bên mua. Do đó, Ông bà hoàn toàn tin tưởng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông **L** nắm giữ. Sau đó, Ông **L** đã trả lại giấy chứng nhận nói trên cho vợ chồng ông bà.

Tuy nhiên, đến khoảng tháng 01/2020, ông **L** có liên hệ với gia đình ông bà để xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M**. Ông **L** lấy lý do cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh sửa lại các giấy tờ, thủ tục liên quan đến việc tách thửa, vì tin tưởng ông **L** nên vợ chồng ông bà không nghi ngờ gì và đã tiếp tục đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **L** nắm giữ.

Đến ngày 14/01/2020, Ông **L** gọi vợ chồng ông bà đến **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thêm các thủ tục liên quan đến việc tách thửa. Tại đây, **L** yêu cầu ông bà ký vào các giấy tờ, vì vợ chồng ông bà đã lớn tuổi, không hiểu biết nhiều cũng như hoàn toàn tin tưởng ông **L** nên ông bà đã không đọc qua nội dung mà đã ký tên vào các giấy tờ theo yêu cầu của ông **L**.

Sau này, Ông bà mới biết ông **L** đã yêu cầu ông bà ký tên vào hợp đồng đặt cọc với ông **Trần Ngọc S** để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 513, 514 tờ bản đồ số 5; địa chỉ: **xã P, huyện C, TP H**; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đúng bằng với giá chuyển nhượng, trong hợp đồng hoàn toàn không có thời hạn đặt cọc. Thực tế vợ chồng ông bà không có nhu cầu chuyển nhượng phần đất này và cũng không có nhận bất kỳ số tiền nào từ bên đặt cọc (là ông **Trần Ngọc S**).

Theo như ông bà biết thì ông **L** có nợ tiền của ông **S**, số tiền thực tế là bao nhiêu ông bà không rõ. Do đó, ông **L** đã lừa dối ông bà để ký tên vào hợp đồng đặt cọc nói trên với ông **S** để nhận tiền từ ông **S**. Thực tế, vợ chồng ông bà không hề nhận bất kỳ số tiền nào từ ông **S**.

Nhận thấy việc ông **L** và ông **S** lợi dụng sự thiếu hiểu biết, cũng như tin tưởng của vợ chồng ông bà để yêu cầu ông bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2020 với ông **S** đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Nay, Ông bà làm đơn khởi kiện kính gửi Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông **Lê Văn M**, bà **Nguyễn Thị Đ** với ông **Trần Ngọc S**, ngày 14/01/2020 tại **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc ông **Trần Ngọc S** phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M**.

Ngày 27/3/2023, Ông **M**, bà **Đ** trình bày:

Do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ giao nhận thể hiện ông L là người giữ bản chính giấy đất, thực tế ông S là người giữ bản chính nhưng giấy tờ giao nhận bản chính giấy đất giữa ông S và ông L thì ông bà không có, ông S thì cố tình né tránh không lên tòa làm việc.

Nay ông bà có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung như sau:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S, ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M.

+ Trong trường hợp ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M thì nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ 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.

Những chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp gồm: Bản sao CMND + HK, đơn khởi kiện, giấy ủy quyền, bản pho to hợp đồng đặt cọc + giấy trả sổ + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản pho to giấy nợ giữa ông S và ông L.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Ngọc S, ông V trình bày:

Ngày 24/02/2023, Ông có nhận thông báo thụ lý vụ án số 415/TB-TLVA, ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi về việc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S, ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông S phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M. Theo nguyện vọng của ông S: Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S, ngày 14/01/2020. Cho nên ông S không đồng ý yêu cầu trên của ông M và bà Đ.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của ông M, ông Nguyễn Đình Đ1 trình bày:

Ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể yêu cầu như sau:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S, ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M.

+ Trong trường hợp ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M thì nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ

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.

Khi ông M, bà Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông S thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ ông L đang giữ. Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông S xong thì ông L giao cho ông S giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông M, bà Đ. Khi ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ cho ông S thì hai bên có làm biên bản giao nhận không thì ông M, bà Đ không biết vì hiện tại ông L đã bỏ trốn. Sau này, Ông M, bà Đ mới biết là ông bà ký hợp đồng đặt cọc với ông S để ông S cho ông L vay 500.000.000 đồng, chứ thực tế ông M, bà Đ không có nhận tiền từ ông S và ông L cũng không có đưa cho ông bà số tiền nào cả.

Bà Đ thống nhất với những nội dung khởi kiện mà ông Đ1 vừa trình bày, không có ý kiến gì bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, kiến nghị Thẩm phán xem xét khắc phục.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc số 001370 giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S, ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 001370, ngày 14/01/2020 được ký kết giữa ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Ngọc S tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh; Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất; Đất tọa lạc tại xã P, huyện C; Bị đơn ông S đang cư trú tại xã T, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông L vẫn không đến Tòa án và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ gì có liên quan đến vụ kiện; Văn phòng C xin xét xử vắng mặt; Ông S, ông V vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L, ông S, ông V, Văn phòng C và căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp; chứng cứ mà Tòa thu thập được để giải quyết vụ kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 91; các điều 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

Ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị Đ** yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc số 001370, ngày 14/01/2020 được ký kết giữa ông **Lê Văn M**, bà **Nguyễn Thị Đ** với ông **Trần Ngọc S** tại **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh; Buộc ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M**.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị Đ** ký hợp đồng đặt cọc số 001370, ngày 14/01/2020 với ông **Trần Ngọc S** tại **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại các thửa đất số 513, 514 tờ bản đồ số 5; địa chỉ: **xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh**, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631, ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp, đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, ngày 12/12/2018, ngày 26/3/2016, ngày 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M**; Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc cũng là 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **S** không giao tiền cho ông **M**, bà **Đ**. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông **M**, thời điểm đó ông **L** đang giữ để làm thủ tục tách thửa phần đất ông **M** bán cho bà **Khả P**. Cũng tại thời điểm đó, ông **S** cho ông **L** vay số tiền là 500.000.000 đồng. Ông **S** biết ông **M**, bà **Đ** khởi kiện ông về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **S** không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông **S** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng quá thời hạn ông **S** không làm đơn yêu cầu khởi kiện do đó Tòa án không thụ lý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc của ông. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ghi “Việc giao nhận tiền theo tiến trình các bên thỏa thuận phải được lập biên bản riêng và ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên”.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 001370, ngày 14/01/2020 được ký kết giữa ông **Lê Văn M**, bà **Nguyễn Thị Đ** với ông **Trần Ngọc S** tại **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận vì ông **S** không giao số tiền đặt cọc cho ông **M**, bà **Đ**; Tức lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch không đạt được.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M** là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lý do sau: Thực tế khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền chuyển nhượng bằng với số tiền đặt cọc thì có hai trường hợp xảy ra: Một là bên nhận chuyển nhượng giữ luôn bản chính giấy đất, hai là bên chuyển nhượng giữ bản chính giấy đất, không có trường hợp bên thứ ba giữ giấy đất. Nếu bên chuyển nhượng giữ giấy đất (tức ông **M** giữ) thì không có chuyện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại bản chính giấy đất. Ông **S** chỉ không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, mà không có ý kiến phản bác về việc trả lại bản chính giấy đất cho phía nguyên đơn, thể hiện thực tế ông **S** là người đang giữ bản chính giấy đất của ông **M**, phù hợp với lời khai của phía nguyên đơn là nguyên đơn giao cho ông **L** bản chính giấy đất để ông **L** làm thủ tục tách thửa phần đất nguyên đơn bán cho bà **Khả P**. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của nguyên

đơn, ông **L** yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc với ông **S** để nhận cọc số tiền 500.000.000 đồng, thực tế là để ông **S** cho ông **L** vay số tiền 500.000.000 đồng. Để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, tránh trường hợp ông **S** và ông **L** cố tình né tránh nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn là phù hợp.

Trường hợp ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M** thì nguyên đơn ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị Đ** 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, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp nên chấp nhận.

Bị đơn, ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** không có yêu cầu gì trong vụ kiện này, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều và thiếu Thư ký nên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là tranh chấp không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là ông **S** phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; Ông **S**, ông **L** phải chịu án phí đối với yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông **S**, ông **L** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 163, 164, 166, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị Đ**;

1. Hủy hợp đồng đặt cọc công chứng số 001370, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ giữa ông **Lê Văn M**, bà **Nguyễn Thị Đ** với ông **Trần Ngọc S**, ngày 14/01/2020 tại **Văn phòng C**, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, ngày 12/12/2018, ngày 26/3/2016, ngày 12/11/2019 đứng tên ông **Lê Văn M**.

Trường hợp ông **Trần Ngọc S** và ông **Nguyễn Bảo L** không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W577041, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00761/QSDĐ/KG-QĐ631 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/3/2003 do **UBND huyện C**

cấp ngày 14/3/2003; đăng ký thay đổi ngày 28/7/2010, 12/12/2018, 26/3/2016, 12/11/2019 đứng tên ông Lê Văn M thì nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); Ông Trần Ngọc S và ông Nguyễn Bảo L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Đ số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0045265 ngày 22/8/2022 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2023/0017032 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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.

Nguyên đơn, ông Đ1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông V, ông S, ông L, Văn Phòng C không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (13b).

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

**Phan Hùng Vương
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN