

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 19/2022/DS-ST.

Ngày 20/7/2022.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Minh Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Chương và ông Nguyễn Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Việt Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B; cùng địa chỉ: Số L611 Quốc lộ Z, Khu phố X, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L (Phan Thị L); cùng địa chỉ: Số T đường Hàm N, Khu phố Q, Phường W, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2019, biên bản hòa giải ngày 12/5/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B trình bày:

Ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 928973 ngày 19/11/2020, tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m²; địa chỉ thửa đất: Kiệt 50 đường Hàm N, khu phố Q, Phường W, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị sát nhà ông T, bà L.

Quá trình sử dụng đất, ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L đã làm quán xây dựng lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông C, bà B. Tuy ông C, bà B đã nhiều lần trực tiếp đến nhà ông T, bà L trao đổi, bàn bạc yêu cầu ông T, bà L tháo dỡ phần diện tích xây dựng lấn chiếm để trả lại cho ông C, bà B, nhưng ông T, bà L không đồng ý. Tranh chấp đất giữa ông C, bà B với ông T, bà L cũng đã được UBND Phường 1, thành phố Đông Hà tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đông Hà ngày

08/12/2021, thì ông T, bà L đã xây quán lấn chiếm sang phần diện tích đất của gia đình ông C, bà B về hướng Tây với diện tích 07m², về hướng Nam với diện tích 01m².

Tại phiên tòa, ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L phải tháo dỡ toàn bộ phần diện tích đã xây dựng lấn chiếm về hướng Tây với diện tích 07m² đất để trả lại cho ông C, bà B. Còn phần ông T, bà L xây dựng lấn chiếm về hướng Nam với diện tích 01m², ông C, bà B rút không yêu cầu giải quyết.

2. Tại đơn trình bày ý kiến ngày 10/11/2021, biên bản hòa giải ngày 18/01/2021, bị đơn ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L trình bày:

Năm 1996, mẹ tôi tức là bà Nguyễn Thị Đ có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lệ B lô đất rộng 06m, dài 16m, phía Đông giáp nhà ông Q, ông G, ông L; phía Bắc giáp đường quy hoạch; phía Tây và phía Nam giáp với đất của gia đình bà Nguyễn Thị Đ (lúc này chưa có đường thủ lợi chạy dọc theo lô đất của bà B và các hộ ông Q, ông G và ông L). Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ được UBND tỉnh cấp ngày 18/9/2000 do ông Lê Hữu Phúc, phó Chủ tịch UBND tỉnh ký.

Do đất ông C, bà B để lâu ngày không xây dựng nên khi gia đình ông L xây nhà tôi có nhắc cho gia đình ông C, bà B về để xem lại đất đai tránh tranh chấp về sau, nhưng gia đình ông C, bà B không đến dẫn đến tình trạng cấp đất chổng chéo làm cho thửa đất của ông C, bà B không còn nguyên trạng như lúc bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng đất cho gia đình ông C, bà B.

Ngày 06/01/2014, tôi (Phan Thị Kim L) được UBND thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 071380, thửa đất số 139 (123a), tờ bản đồ số 21, diện tích 330m², đất ở đô thị tại khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và tôi đã xây dựng nhà ở ổn định. Khi làm nhà bà L, ông T đã liên lạc cho ông C, bà B xuống thực địa để kiểm tra cụ thể nhưng ông C, bà B không xuống. Vì vậy, ông T, bà L đã xây dựng thu lại công trình phía sau tiếp giáp đất của ông C, bà B chỉ còn lại 3,5m và tiến hành xây dựng móng nhà có sự chứng kiến của gia đình ông C, bà B nên ông T, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà B.

3. Về nguồn gốc của các thửa đất tranh chấp:

Đối với đất ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B: Vào năm 1996, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của bà Phan Thị Kim L) với diện tích 96m² để làm nhà ở. Năm 2003, ông C, bà B làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà) cấp đất cho hộ gia đình ông C, bà B với diện tích 99m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 830815 ngày 27/01/2003, thửa đất số 123a, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m² đất ở; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Ngày 19/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị đã cấp đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928973 tại thửa số 192, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m²; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị mang tên ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B, sau khi được cấp đổi, diện tích, kích thước của thửa đất không thay đổi.

Đối với đất của bà Phan Thị Kim L: Ngày 03/6/2008 được UBND thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 123a, tờ bản đồ số 21, diện tích 330m²; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị mang tên Phan Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1 105331. Ngày 06/01/2014 đã được UBND thành phố Đông Hà cấp đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 071380, thửa số 193 (123a), tờ bản đồ số 21, diện tích 330m²; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị mang tên Phan Thị Kim L, sau khi được cấp đổi, không có thay đổi gì về diện tích, kích thước. Nguồn gốc của thửa đất là do bà Nguyễn Thị Đ (mẹ đẻ) tặng cho.

4. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất, thì phần diện tích đất đang tranh chấp được xác định:

Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp về hướng Tây hiện ông T, bà L đã xây tường nhà cấp 4 dài 10,16m và tường rào dài 5,89 m, đang chiếm hữu, sử dụng với diện tích 07m². Có kích thước, vị trí, đặc điểm cụ thể như sau:

- *Phía Đông giáp đất ông C, bà B, có chiều dài 16,05m (4,53m + 5,63m + 5,89m)*
- *Phía Tây giáp đất bà Phan Thị Kim L, có chiều dài 16.01m;*
- *Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông C, bà B, có chiều rộng 0,13m;*
- *Phía Bắc giáp Kiệt 50 đường Hàm Nghi (đường giao thông) có chiều rộng 0,62m.*

Toàn bộ phần diện tích 07m² đất mà ông T, bà L đã xây tường nhà, tường rào và mái che đều nằm trong phần diện tích đất đã được Nhà nước cấp cho ông C, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928973 ngày 19/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị.

5. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, phía bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 BLTTDS, Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 175 BLDS 2015 tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L tháo dỡ một phần công trình đã xây dựng (gồm tường rào và ngôi nhà cấp 4) trả lại diện tích đất đã lấn chiếm phía trước là 07m²; đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm phía sau là 01m².

- Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn ông T, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3, nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà L phải tháo dỡ tường nhà, tường rào, mái che xây dựng lấn chiếm trên phần diện tích đất của ông C, bà B. Còn ông T, bà L, không chấp nhận tháo dỡ để trả lại đất cho ông C, bà B. Sự việc tranh chấp đã được UBND Phường 1 hòa giải nhưng không thành nên ông C, bà B khởi kiện. Do đó, về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai.

[3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà B yêu cầu bị đơn ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ tường nhà, tường rào, mái che đã xây dựng lấn chiếm về hướng Tây với diện tích 07m² đất để trả lại đất cho ông C, bà B, xét thấy:*

Năm 1996, bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lệ B lô đất có diện tích 96m², tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ chưa có Giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất đến năm 2000, bà Nguyễn Thị Đ mới được UBND tỉnh Quảng Trị cấp đất theo Quyết định số 1551/QĐ-UB ngày 18/9/2000 với diện tích 774,0m². Sau khi bà Đ được cấp đất thì đến năm 2003 ông C, bà B làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất của bà B và bà Đ lập ngày 29/9/1996, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 31/12/2002, đơn xin tách thửa ngày 22/12/2002, Biên bản xét duyệt Hội đồng đăng ký đất đai ngày 04/01/2003 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2000 (biên bản xác định phần diện tích đất bà Đ chuyển nhượng là 99,1m²). Do đó, ngày 27/01/2003, UBND thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà) đã cấp đất cho hộ ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 830815 ngày 27/01/2003 tại thửa số 123a, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m² đất ở; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Đến ngày 19/11/2020, trên cơ sở văn bản cam kết về tài sản của các thành viên trong hộ gia đình lập ngày 13/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị đã cấp đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928973 tại thửa số 192, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m²; địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị mang tên ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B. Sau khi được cấp đổi, phần diện tích, kích thước của thửa đất không thay đổi. Chính vì vậy, thửa số 192, tờ bản đồ số 21, diện tích 99m²; tại địa chỉ: Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B.

Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất được UBND Phường 1, thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà) lập vào năm 2002 đã được các hộ liên kề trong đó có bà Nguyễn Thị Đ và bà Phan Thị Kim L (Phan Thị L) ký xác nhận cho thấy: Thửa đất mà ông C, bà B được UBND thị xã Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 có diện tích, kích thước đúng với ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng đất lập năm 2002, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C, bà B được cấp cho thấy, giáp với thửa đất của ông C, bà B về phía Đông là ruộng nước có chiều rộng giáp với đường khu vực là 0,7m, và chiều rộng phía sau là 0,4m.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 08/12/2021 và sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất lập ngày 22/12/2021 cho thấy: Năm 2014, ông T, bà L đã xây dựng quán mái lợp tôn thuộc loại nhà cấp IV để kinh doanh, không có Giấy phép xây dựng và đã xây dựng không đúng với phần diện tích đất được nhà nước giao, ông T, bà L xây dựng tường nhà, tường rào và mái che về phía Đông lấn sang phần diện tích đất phía Tây của ông C, bà B với diện tích 07m², cụ thể: Phần xây dựng lấn chiếm có vị trí, đặc điểm như sau:

- *Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông C, bà B, có chiều dài 16,05m (4,53m + 5,63m + 5,89m);*
- *Phía Tây giáp đất bà Phan Thị Kim L, có chiều dài 16.01m;*
- *Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông C, bà B, có chiều rộng 0,13m;*
- *Phía Bắc giáp Kiệt 50 đường Hàm Nghi (đường giao thông), có chiều rộng 0,62m.*

Việc ông T, bà L xây dựng tường nhà, tường rào và mái lấn chiếm sang phần diện tích đất mà Nhà nước đã giao cho ông C, bà B có quyền sử dụng là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà B, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và giá trị của thửa đất mà Nhà nước đã giao cho ông C, bà B sử dụng và ảnh hưởng đến vấn đề quy hoạch của Nhà nước về việc sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà L cho rằng: Do đất ông C, bà B để đất lâu ngày không xây dựng nên khi gia đình ông Long xây nhà, gia đình ông C, bà B không đến kiểm tra dẫn đến tình trạng nhà nước cấp đất chồng chéo làm cho thửa đất của ông C, bà B không còn nguyên trạng như lúc bà Nguyễn Thị Đ giao đất cho gia đình bà B là không có căn cứ.

Tại công văn số 204/CVĐH-KTĐC ngày 19/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đông Hà cho biết: Theo kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cũng như khi được cấp đổi thì ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông C, bà B với bà L là tiếp giáp, trùng nhau, không chồng lấn lên nhau. Đối với việc thể hiện kích thước ruộng thủy lợi: Qua kiểm tra dữ liệu số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy, kích thước ruộng nước giáp đường rộng 0,7m và rộng 0,4m về phía sau, như kích thước đã thể hiện trên sơ đồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà B. Đoạn sau cùng của ruộng nước có kích thước 0,3m. Như vậy, việc thể hiện ruộng nước rộng 0,3m tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 071380 cấp cho bà Phan Thị Kim L là sai sót do biên tập.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B, buộc bị đơn ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L phải tháo dỡ toàn bộ phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm để trả lại cho ông C, bà B với diện tích 0,7m² đất.

[4]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông C, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà L tháo dỡ phần diện tích đã xây dựng lấn chiếm về hướng Nam 01m². Tại phiên tòa, ông C, bà B rút không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét giải quyết.

[5]. Về chi phí thẩm định: Để đảm bảo cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn ông C, bà B đã chi phí toàn bộ cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.212.000 đồng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, cần buộc bị đơn ông T, bà L phải hoàn lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông C, bà B số tiền 2.212.000 đồng.

[6]. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lý trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B; buộc bị đơn ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L phải tháo dỡ tường nhà, tường rào và mái che đã xây dựng lấn chiếm để trả lại cho ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B phần diện tích 07m² đất (Theo sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị lập ngày 22/12/2021).

Vị trí, kích thước tường nhà, tường rào và mái che đã xây dựng lấn chiếm với diện tích 0,7m² đất phải tháo dỡ có đặc điểm cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông C, bà B, có chiều dài 16,05m (4,53m + 5,63m + 5,89m);
- Phía Tây giáp đất bà Phan Thị Kim L, có chiều dài 16.01m;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông C, bà B, có chiều rộng 0,13m;
- Phía Bắc giáp Kẹt 50 đường Hàm Nghi (đường giao thông), có chiều rộng 0,62m.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B (do nguyên đơn ông C, bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện) đối với phần diện tích đất tranh chấp 01m² đất về hướng Nam.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L phải hoàn trả cho ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B số tiền 2.212.000 đồng (Hai triệu hai trăm mười hai nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: CC/2021/0000025 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Chi cục THADS thành phố Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, DA.

Tạ Minh Khôi

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Chương

Võ Thị Trúc Mai

Tạ Minh Khôi

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt; Buộc ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Đoàn Thị Kim Hoa tháo dỡ phần tường rào phía sau nhà để trả lại cho bà Nguyễn Thị Nguyệt phần diện tích 3,9 m² đất theo hiện trạng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 402066 mà ông Phan Ngọc Rạng và bà Nguyễn Thị Nguyệt đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 12/12/2017. Vị trí, kích thước tường rào xây dựng lấn chiếm 3,9 m² đất phải tháo dỡ có đặc điểm cụ thể như sau:

- Cạnh chiều dài phía Đông giáp đất nhà bà Nguyệt có chiều dài 4,32m;
- Cạnh chiều rộng phía Nam giáp đất ông Đoàn Viết Dũng có chiều rộng 0,88m + 0,13m;
- Cạnh chiều rộng phía Bắc giáp phần đất của bà Nguyệt có chiều rộng 0,45m + 0,3m.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt (Do bà Nguyệt rút yêu cầu khởi kiện) đối với phần diện tích đất tranh chấp phía trước 1.9m² đất.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Đoàn Thị Kim Hoa phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Đoàn Thị Kim Hoa phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Nguyệt số tiền 2.474.000 đồng.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Chi cục THADS thành phố Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, DA.

Tạ Minh Khôi

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ

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

Số: 22/PB-VKS-DS

Đông Hà, ngày 20 tháng 7 năm 2022

PHÁT BIỂU
Của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự

Căn cứ Điều 27 Luật tổ chức Viện kiểm sát nhân dân năm 2014;

Căn cứ Điều 21, Điều 58, Điều 369 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 28 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hôm nay, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà mở phiên tòa sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B

Cùng địa chỉ: Số 611 Quốc lộ 9, khu phố 4, phường 4, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L

Cùng địa chỉ: Số 50/01 đường Hàm Nghi, khu phố 4, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Qua nghiên cứu hồ sơ việc hôn nhân và gia đình, kết quả kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà phát biểu ý kiến như sau:

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

- Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lệ B; xác định bị đơn là ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L là đúng theo Điều 68 BLTTDS.

- Về thu thập chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đối chất theo đúng quy định.

- Về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được Thẩm phán tuân thủ các Điều 208, 209, 210, 211 BLTTDS về thông báo, thành phần, trình tự tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thẩm phán cũng đã thông báo đầy đủ cho các đương sự.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 BLTTDS.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử

Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

- Nguyên tắc xét xử: Đúng theo Điều 225 Bộ luật Tố tụng dân sự (Xét xử trực tiếp bằng lời nói).

- Thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của hội đồng xét xử đúng theo Điều 11, 12, 14 BLTTDS gồm 01 thẩm phán và 02 Hội thẩm nhân dân.

- Thủ tục phiên tòa: Diễn ra đúng theo quy định của pháp luật.

3. Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa

Tại phiên tòa hôm nay, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể:

- Chuẩn bị các công tác nghiệp vụ cần thiết trước khi khai mạc phiên tòa.
- Phổ biến nội quy phiên tòa.
- Kiểm tra và báo cáo với Hội đồng xét xử danh sách những người được triệu tập.
- Ghi biên bản phiên tòa đầy đủ.

4. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

- Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự có thể xác định:

Ngày 27/01/2003, hộ bà Nguyễn Lê B và ông Nguyễn C được UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp giấy CNQSD đất số W 830815 theo Quyết định số 210/QĐ-UB, tại thửa số 123a, tờ bản đồ 21, tại địa chỉ khu phố 4, phường 1, thị xã Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, diện tích 99m², chiều dài các cạnh như sau: cạnh phía tây (giáp đất hộ Nguyễn Thị Đào) dài 16,01m; cạnh phía đông (giáp ruộng nước) dài 11,44m+4,58m; cạnh phía bắc (giáp đường khu vực) dài 6m; cạnh phía nam (giáp đất hộ Nguyễn Thị Đào) dài 6m. Ngày 19/11/2020, ông Nguyễn C và bà Nguyễn Lê B được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy CNQSD đất số CT 928973, tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ khu phố 4, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, diện tích 99m².

Ngày 03/6/2008, bà Phan Thị Kim L được UBND thành phố Đông Hà cấp giấy CNQSD đất số AL 105331, tại thửa số 123a, tờ bản đồ 21, tại địa chỉ khu phố 4, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, diện tích 330. Ngày 06/01/2014, được UBND thành phố Đông Hà cấp đổi giấy CNQSD đất số BP 071380, tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ khu phố 4, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, diện tích 330m². Nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đào (mẹ đẻ của bà L).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2021 của TAND thành phố Đông Hà và kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - chi nhánh thành phố Đông Hà thì vị trí của diện tích đất đang có tranh chấp cụ thể như sau:

- Đối với phần diện tích đất tranh chấp phía trước gồm ngôi nhà cấp 4 và tường rào được xây dựng bằng bờ lô xi măng, có đặc điểm: phía Đông giáp với thửa đất nhà ông Nguyễn C, bà Nguyễn Lê B; phía Tây giáp với thửa đất của ông Phạm Như T, bà Phan Thị Kim L; phía Nam giáp với thửa đất của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Lê B; phía Bắc giáp với kiệt 50 Hàm Nghi, khu phố 4, phường 1, thành phố Đông Hà. Phần đất này có diện tích là 07m².

- Đối với phần diện tích đất tranh chấp phía sau: phía Đông giáp với tường nhà ông Long; phía Tây giáp với tường nhà ông T, bà L; phía Nam giáp với đất ông T, bà L; phía Bắc giáp với đất ông C, bà B. Phần đất này có diện tích là 01m².

Phần đất đang tranh chấp trên thuộc giấy CNQSD đất của ông C, bà B và nằm trong hiện trạng sử dụng đất của ông T, bà L.

Tại Công văn số 204/CNĐH-KTĐC ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - chi nhánh thành phố Đông Hà trả lời Tòa án có nội dung: Theo kết quả cấp giấy CNQSD đất lần đầu cũng như khi đã được cấp đổi, ranh giới giữa ông C và bà B với bà L là tiếp giáp trùng nhau, không chồng lấn lên nhau. Đối với việc thể hiện kích thước nương thủy lợi, tại giấy CNQSD đất của ông C và bà B ghi kích thước đoạn tiếp giáp đường rộng 0,7m, kích thước đoạn phía sau rộng 0,4m. Tại giấy CNQSD đất của bà L thể hiện kích thước toàn bộ nương nước là 0,3m; qua hình thể thể hiện trên giấy CNQSD đất nhận thấy hình ảnh nương nước không đều nhau, phía giáp đường rộng, hẹp dần về phía sau; kiểm tra dữ liệu số hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho thấy kích thước nương nước giáp đường rộng 0,7m phía đường, rộng 0,4m ở phía sau như kích thước đã thể hiện trên sơ đồ giấy CNQSD đất của ông C và bà B, đoạn sau cùng của nương nước có kích thước 0,3m. Như vậy, thể hiện kích thước nương nước rộng 0,3m tại giấy CNQSD đất số BP 071380 của bà L là có sai sót do biên tập.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định việc ông T, bà L sử dụng không đúng ranh giới được cấp giấy CNQSD đất, chồng lấn lên phần diện tích nằm trong giấy CNQSD đất của ông C, bà B. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm phía sau là 01m² nên không xem xét. Đối với yêu cầu buộc ông T, bà L trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm phía trước diện tích 07m² có cơ sở nên cần chấp nhận.

Trên phần diện tích đất đang tranh chấp phía trước hiện có 01 ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, có 01 tường rào phía trước được xây bằng bờ lô. Những tài sản trên là do ông T, bà L xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C, bà B, do đó, cần buộc ông T, bà L phải tháo dỡ những tài sản trên để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông C, bà B.

Vì các lẽ trên,

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 BLTTDS, Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 175 BLDS 2015 tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L tháo dỡ một phần công trình đã xây dựng (gồm tường rào và ngôi nhà cấp 4) và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm phía trước là 07m²; đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Như T và bà Phan Thị Kim L trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm phía sau là 01m².

Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án dân sự nêu trên./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đông Hà;
- Lưu: VT, HSKS.

KIỂM SÁT VIÊN

Lê Thùy Linh

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

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT

Kính gửi: Lãnh đạo đơn vị.

Tôi là: Tạ Minh Khôi - Thẩm phán.

Xin báo cáo đề xuất hướng giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 101/2021/TLST-DS ngày 16/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Tuyết; địa chỉ: Khu phố Tân Vĩnh, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- **Bị đơn:** Ông Lê Vĩnh Quý; địa chỉ: Đường Trương Công Kinh, khu phố 3, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 14/12/2021 và biên bản hòa giải ngày 18/5/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày:

Ngày 27/11/2021, tôi và ông Lê Vĩnh Quý lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đô thị tái định cư Nam Đông Hà giai đoạn 1, thửa đất theo giấy CNQSD đất số CQ 214110, thửa số 160, tờ bản đồ số 28, diện tích 176m. Giá bán: 8,2 tỷ đồng, số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc: đến ngày 02/12/2021 hai bên cùng ra công chứng, hai bên thỏa thuận phạt cọc: Gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 02/12/2021, bà Nguyễn Thị Tuyết đến Văn phòng Công chứng Đông Hà (nơi ông Lê Vĩnh Quý đã liên hệ trước) để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thể công chứng được. Việc không công chứng được là do ông Quý đã nhận cọc hứa bán cho nhiều người khác, khi họ biết ông Quý chuyển nhượng cho bà Tuyết thì họ đến Văn phòng công chứng gây ồn ào, buộc Văn phòng công chứng không thể thực hiện công chứng được. Do đó, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho bà Tuyết không thành công. Mặc dù, bà Tuyết nhiều lần yêu cầu ông Quý trả lại số tiền đặt cọc là 02 tỷ đồng, nhưng ông Quý không trả lại cho bà Tuyết và không có lý do chính đáng nào.

Sau khi tìm hiểu sự việc tôi mới được biết ông Quý không phải là chủ sử dụng thửa đất là đối tượng chuyển nhượng trong nội dung đặt cọc. Thực tế, thửa đất đó là do ông Lê Minh Phúc và bà Vũ Thị Thanh Tư, trú tại Tổ dân phố 4, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội là chủ sử dụng đất.

Ông Lê Vĩnh Quý không có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đó cho tôi. Tuy nhiên ông Quý đã mạo nhận là chủ thửa đất và nhận tiền cọc của tôi là hoàn toàn trái quy định pháp luật. ông Quý đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Tuyết khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Vĩnh Quý phải trả lại cho bà Tuyết số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng, tổng cộng 6.000.000.000 đồng.

2. Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 23/3/2022 và biên bản hòa giải ngày 18/5/2022, bị đơn ông Lê Vĩnh Quý trình bày:

- Khi bà Tuyết và tôi ký hợp đồng đặt cọc, tôi cũng đã nói cho bà Tuyết biết “đất này tôi mua của ông Lương, đã trả tiền đầy đủ, ông Lương trước đây mua của ông Phúc cũng đã trả tiền đầy đủ cho ông Phúc”.

Ông Phúc đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đứng tên bên bán) còn bên mua để trống nhằm tìm người mua điền tên vào. Hợp đồng đó ông Lê Minh Phúc đang gửi ở Văn phòng Công chứng Đông Hà số 162 đường Lê Lợi do ông Võ Đình Minh làm Trưởng Văn phòng.

Khi bà Tuyết đặt cọc mua thửa đất số 160 tờ bản đồ 28, diện tích 176m² không đòi hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi, nên hai bên thống nhất đến ngày 02/12/2021 đến văn phòng công chứng điền tên và ký vào hợp đồng.

- Những thỏa thuận và cam kết giữa tôi và bà Nguyễn Thị Tuyết tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021 là giao dịch dân sự đảm bảo các nguyên tắc: Tự nguyện, B đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng trong giao kết hợp đồng. Không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Tại hợp đồng đặt cọc tôi và bà Nguyễn Thị Tuyết ký ngày 27/11/2021 không hề có thỏa thuận, cam kết nào là thửa đất mang tên tôi, người thực hiện giao dịch nói trên.

Thực tế, thửa đất trên đã được ông Trần Hữu Lương nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh Phúc và bà Vũ Thị Thanh Tư; trú tại: Phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, sau đó chuyển nhượng lại cho tôi và tôi đã thanh toán tiền cho ông Trần Hữu Lương, ông Lương giao giấy chứng nhận QSD đất đang mang tên ông bà Lê Minh Phúc, Vũ Thị Thanh Tư cho tôi, nếu phía bà Tuyết có yêu cầu thửa đất phải mang tên tôi thì tôi sẽ sang tên và thực tế ngày 27/12/2021 tôi đã thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận QSD đất đứng tên mình.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với bà Tuyết thì tôi đã thanh toán đủ tiền cho bên bán và thửa đất đã thuộc quyền sử dụng của tôi, tôi hoàn toàn có quyền định đoạt thửa đất mà không lệ thuộc bất cứ ai.

Hiện nay, trên thị trường kinh doanh bất động sản phổ biến hình thức đầu tư “lướt cọc” hay “lướt sóng”, tức là phương thức đầu tư bất động sản bằng cách bỏ ra số vốn ít giữ chỗ tài sản và thu lời bằng việc bán hưởng chênh lệch giá. Đây là hình thức đầu tư không bị pháp luật cấm, ngoài ra hình thức này có tác dụng kích cầu, tạo đầu ra cho thị trường bất động sản. Đối với trường hợp của tôi, tôi mua thửa đất bằng 100% giá trị tiền thật chứ không chỉ bỏ ra một số vốn để “lướt” kiếm lời.

- Theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021, thì ngày 02/12/2021 bà Tuyết phải đến Văn phòng công chứng Đông Hà để thực hiện giao dịch. Nhưng đến nơi bà Tuyết chỉ ngồi trên xe ô tô chụp ảnh và quay clip chứ không vào Văn phòng để thực hiện việc công chứng nên việc công chứng không thể thực hiện được. Việc này đã được Văn phòng công chứng Đông Hà xác nhận. Ngoài ra, tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc có quy định Đến ngày hẹn công chứng nêu trên, nếu *bên B không đến Văn phòng Công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại số tiền đã cọc. Ngược lại, nếu bên A không chịu chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 (hai lần) số tiền cọc*”.

Như vậy, bà Tuyết đã vi phạm cam kết, đơn phương chấm dứt giao dịch đã ký, gây thiệt hại đối với ông Quý. Và theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021 nên tôi không trả lại số tiền mà bà Tuyết đã cọc.

Còn đối với việc bà Thái Thị Thanh Huệ đến Văn phòng công chứng Đông Hà yêu cầu không thực hiện việc công chứng là một tranh chấp thuộc quan hệ khác và ông Quý có trách nhiệm giải quyết. Việc ông Quý hủy giao dịch với bà Huệ, cũng như trả lại tiền cọc là 500.000.000 triệu đồng, chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa ông Quý và bà Huệ. Việc đó pháp luật cho phép, được quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

- Trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất, mục đích của bà Tuyết là nhận chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, với diện tích 176m² tại khu phố 1, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 214110, mục đích nói trên không thay đổi, thỏa mãn yêu cầu của bà Tuyết tại hợp đồng đặt cọc. Tôi không sử dụng thửa đất khác để giao dịch, hay vi phạm cam kết tại Hợp đồng đã ký.

Từ nội dung nêu trên tôi nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết không có cơ sở. Vì vậy, tôi đề nghị Quý Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết.

3. Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

- Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp trên được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Về thẩm quyền: Nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Tuyết đối với bị đơn ông Lê Vĩnh Quý thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Tuyết yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Vĩnh Quý phải trả lại cho bà Tuyết số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng, tổng cộng 6.000.000.000 đồng. Xét thấy:

1. Ngày 27/11/2021, giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý và bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số: 160, tờ bản đồ số: 28, diện tích 176m tại đại chi: Khu phố 1, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 214110 ngày 21/8/2019, do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Lê Minh Phúc và bà Vũ Thị Thanh Tư; địa chỉ: Tổ Dân phố số 4, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, tỉnh phố Hà Nội.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021 cho thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà Đoàn Thị Thùy Trang là người làm chứng của giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa Bên A với bên B và cũng chính là người thay mặt cho bên B bà Nguyễn Thị Tuyết ký hợp đồng đặt cọc với bên A là ông Lê Vĩnh Quý khi chưa có sự ủy quyền bằng văn bản của bà Tuyết. Do đó cho thấy, giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý và bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết lập ngày 27/11/2021, không đảm bảo về mặt chủ thể và mặt hình thức. Bà Đoàn Thị Thùy Trang không thể vừa ký trong hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng, đồng thời là người đại diện cho bà Tuyết ký hợp đồng để buộc các bên ông Lê Vĩnh Quý và bà Nguyễn Thị Tuyết phải thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký.

Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021 thì giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý, bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết và bên C là bà Đoàn Thị Thùy Trang (vừa là người làm chứng và cũng là ký hợp đồng đặt cọc nhưng không có ủy quyền bằng văn bản của bà Tuyết) các bên đều biết việc ký kết hợp đồng đặt cọc là nhằm thực hiện việc chuyển nhượng thửa số: 160, tờ bản đồ số: 28, diện tích 176m tại đại chi: Khu phố 1, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị là tài sản hiện đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Minh Phúc và bà Vũ Thị Thanh Tư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 214110 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/8/2019, ông Lê Vĩnh Quý không giấy tờ gì để chứng minh ông Quý là người có quyền sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Nhưng giữa ông Quý và bà Trang (thay mặt bà Tuyết) vẫn ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số: 28, diện tích 176 m, là đã vi phạm Điều cấm của pháp luật, dẫn đến do

không có văn bản ủy quyền chuyển nhượng đất của ông Lê Minh Phúc và bà Vũ Thị Thanh Tư nên Văn phòng công chứng Đông Hà không công chứng được và các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số: 28, diện tích 176 m, tại đại chỉ: Khu phố 1, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Hơn nữa, cũng chính thửa đất trên, vào ngày 24/11/2021 ông Lê Vĩnh Quý đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Thái Thị Thanh Huệ để chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số: 28, diện tích 176 m cho bà Huệ. Trong khi hợp đồng đặt cọc giữa ông Quý với bà Huệ đang có hiệu lực pháp luật, các bên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp sinh từ hợp đồng thì vào ngày 27/12/2021 ông Quý lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Tuyết để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Tuyết, là đã vi phạm điều cấm của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huệ. Do đó, việc ông Quý tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Tuyết là đã có hành vi lừa dối, anh Quý đã che giấu giao dịch trước đó với bà Huệ (*Đến ngày 02/12/2021 tại Văn phòng công chứng Đông Hà, bà Tuyết mới ký bổ sung vào Hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021, thì tranh chấp giữa ông Quý với bà Huệ xảy ra tại Văn phòng công chứng Đông Hà đến ngày 07/12/2021 giữa ông Quý với bà Huệ mới lập văn bản thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc*).

Ngoài ra, tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021, hai bên thỏa thuận: *“Bên A cam kết có toàn quyền chuyển nhượng bất động sản trên; tài sản không thuộc đối tượng tranh chấp nào, nếu có tranh chấp, bên A sẽ hoàn tiền cọc lại cho bên B”*.

Từ nhận xét trên cho thấy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/12/2021 giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý và bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết (do bà Trang ký hợp đồng) không đảm bảo về mặt hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật và có hành vi lừa dối nên vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Đối với việc ông Quý cho rằng: Ngày 02/12/2021 bà Tuyết phải đến Văn phòng công chứng Đông Hà để thực hiện giao dịch. nhưng đến nơi bà Tuyết chỉ ngồi trên xe ô tô chụp ảnh và quay clip chứ không vào Văn phòng để thực hiện việc công chứng nên Văn phòng công chứng Đông Hà không công chứng được. Việc này đã được Văn phòng công chứng Đông Hà xác nhận nên ông Quý không trả lại số tiền mà bà Tuyết đã đặt cọc, là không có cơ sở.

Do hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/12/2021 giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý và bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết (do bà Đoàn Thị Thùy Trang đại diện bên B ký) là vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà Tuyết đã đặt cọc trước cho ông Quý số tiền 2.000.000.000 đồng nên cần buộc ông Quý phải trả lại cho bà Tuyết.

Đối với tiền phạt cọc bà tuyết yêu cầu ông Quý phải chịu phạt tiền cọc 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng, nhưng do giao dịch giữa các bên vô hiệu nên không xem xét yêu cầu này của bà Tuyết.

[3]. Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 4.000.000.000 đồng
- Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 2.000.000.000 đồng.

4. Với quan điểm trên, đề xuất.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 27/11/2021, giữa bên A là ông Lê Vĩnh Quý và bên B là bà Nguyễn Thị Tuyết là vô hiệu.
- Buộc buộc bị đơn ông Lê Vĩnh Quý hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.
- Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết về việc buộc bị đơn ông Lê Vĩnh Quý phải thanh toán tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng.
- Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Điều luật áp dụng: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 123, 127, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án;

Người đề xuất

Tạ Minh Khôi