

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUANG BÌNH
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 06 - 01 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUANG BÌNH, TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mai Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Chính

Bà Nguyễn Thị Mai Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Mạnh Cường – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30, 31 tháng 12 năm 2021 và từ ngày 04 đến ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trương Văn Đ; sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn M, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 23/3/2007, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Bà Hoàng Thị T1; sinh năm: 1937; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 03/10/2012, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn T2; sinh năm: 1980; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 04/12/2019, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; có mặt.

Bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2 cùng địa chỉ: Thôn Ch, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang.

Anh Hoàng Văn T2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng

Thị T1 (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2021).

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

- Ông Hoàng Văn S1; sinh năm: 1968; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 01/8/2017, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; có mặt.

- Bà Lý Thị L1; sinh năm: 1961; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 04/12/2019, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Hải Y; sinh năm: 1975; CCCD số: 026....., ngày cấp: 26/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; có mặt (trong các đơn, giấy ủy quyền và tài liệu gửi cho Tòa án, bà Y ghi sinh năm: 1974, giấy CMND số 073....., do Công an tỉnh Hà Giang cấp ngày 14/9/2015).

- Ông Nguyễn Tiến T3; sinh năm: 1972; CCCD số: 026....., ngày cấp: 25/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn S1 (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2021): Bà Phạm Thị T4; sinh năm: 1985; CCCD số: 036....., ngày cấp: 16/11/2017, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Thị L1 (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2021): Anh Hoàng Văn T5; sinh năm: 1986; Giấy CMND số: 073....., ngày cấp: 25/6/2012, nơi cấp: Công an tỉnh Hà Giang; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Hải Y và ông Nguyễn Tiến T3 (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2021): Ông Nguyễn Tiến P; sinh năm: 1987; địa chỉ: Số nhà, xóm, thôn G, xã V, huyện A, thành phố Hà Nội; CCCD số: 001....., ngày cấp: 01/10/2015, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn S1: Bà Nguyễn Thị Thúy H1 – Luật sư Công ty Luật TNHH T.H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; sinh năm: 1975; có mặt.

Ông Hoàng Văn S1, bà Lý Thị L1 và anh Hoàng Văn T5 cùng địa chỉ: Thôn Ch, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang.

Bà Nguyễn Hải Y và ông Nguyễn Tiến T3 cùng địa chỉ: Thôn Th, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang.

Bà Phạm Thị T4 và bà Nguyễn Thị Thúy H1 cùng địa chỉ: Công ty Luật TNHH T.H, khu K, huyện M, Thành phố Hà Nội.

4. Người làm chứng:

- Bà Lộc Thị A; sinh năm: 1961; địa chỉ: Thôn Th, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị C1; sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn Ch, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu kèm theo đơn và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Trường Văn Đ trình bày: Ngày 27/5/2018, bằng hợp đồng đặt cọc số 89/HĐDC anh có mua một mảnh đất của gia đình anh Hoàng Văn T2, bà Hoàng Thị T1 (bà T1 là mẹ của anh T2). Số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng, chia làm 02 lần: Lần 1 là ngày 19/6/2017, số tiền là 50.000.000 đồng; lần 2 là ngày 27/5/2018, số tiền là 70.000.000 đồng.

Mảnh đất này thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Kim N để lại cho anh Hoàng Văn T2, thuộc tờ bản đồ số 370, số thửa 89, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDĐ/1283 QĐ-UB ngày 18/11/1997 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp, mang tên Hoàng Kim N. Vị trí mảnh đất là tám đường từ ngã ba UBND xã Y.H, huyện Q đi UBND xã B.L, huyện Q; chiều dài tám mét đường là 41m, tính từ cột điện km89 hướng đi xã B.L; chiều sâu tính từ tim đường vào trong đồi là 50m. Để chứng minh tính hợp pháp về quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên, anh T2 giao cho anh Đ 01 bản phôi tô của bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDĐ/1283 QĐ-UB ngày 18/11/1997 mang tên Hoàng Kim N và bà T1, anh T2, ông Hoàng Ngọc T6 (con của bà T1 và là anh của anh T2) đã chỉ vị trí đất bán cho anh Đ.

Ngày 26/4/2019, anh Đ hỏi ý kiến bà T1, anh T2 về việc cùng nhau san lấp mặt bằng để dễ dàng làm thủ tục chuyển nhượng đất sau này. Sau khi thống nhất và được sự đồng ý của gia đình anh T2, anh Đ sẽ là người ứng tiền để san lấp mặt bằng; sau khi có mặt bằng thì gia đình anh T2 sẽ thanh toán cho anh Đ một nửa chi phí san lấp hoặc cắt thêm một phần đất cho anh Đ để bù trừ chi phí san lấp.

Ngày 12/8/2019, trong quá trình san lấp mặt bằng, anh Đ nhận được giấy mời hòa giải của Công an xã Y.H liên quan tới đơn của ông Hoàng Văn S1 (là anh của anh T2) về việc tạo rãnh, lắp cống thoát nước để nước chảy từ đầu nguồn ra phía đường nhựa thuộc diện tích đất anh T2 đang sử dụng bán cho anh Đ. Sau khi biên bản hòa giải được lập, có chữ ký của các bên thì anh Đ đã lắp thêm đường cống dưới sự chứng kiến của nhiều người.

Sau khi san lấp mặt bằng xong, ông S1 tiến hành rào và trồng cây trên diện tích đất đã san lấp mà gia đình anh T2 đã bán cho anh Đ, bởi ông S1 cho rằng phần diện tích đất đã san lấp có nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông S1 và ông S1 đã bán cho người khác. Bà T1, anh T2 và gia đình thấy sự việc diễn ra như vậy mà không hề can thiệp. Anh Đ đã nhiều lần yêu cầu bà T1, anh T2 và gia đình giao đất nhưng họ trốn tránh nên anh Đ cho rằng họ có dấu hiệu lừa đảo nên đã làm đơn tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền. Anh Đ đã nhận được Thông báo số 294 ngày 26/10/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Q về kết quả tiếp nhận tố giác về tội phạm, cho thấy phần diện tích đất mà anh T2 bán cho anh Đ có một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn S1, có một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Ngọc T6, nên gia đình anh T2 chưa thể giao đất cho anh Đ được.

Anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Thu hồi phần diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn S1 và ông Hoàng Ngọc T6 để trả lại cho gia đình anh Hoàng Văn T2 và bà Hoàng Thị T1; do ông Hoàng Ngọc T6 đã chết nên yêu cầu đưa bà Lý Thị L1 là vợ của ông T6 tham gia tố tụng;

2. Buộc gia đình anh Hoàng Văn T2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bàn giao cho anh Trường Văn Đ.

3. Yêu cầu bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2 bàn giao phần diện tích đất mà anh Đ đã san lấp cùng với số tiền chi phí san lấp mà anh Đ đã chi trả trước là 7.400.000 đồng hoặc cắt thêm một phần diện tích đất có giá trị tương đương với số tiền trên trong mảnh đất liền kề bàn giao cho anh Đ theo như anh Đ và anh T2 cùng gia đình đã thỏa thuận trước đó.

Tại biên bản làm việc ngày 18/8/2021 và tại phiên tòa, anh Đ có ý kiến là khi khởi kiện có yêu cầu bà T1 và anh T2 phải trả số tiền chi phí san lấp đất còn thiếu là 7.400.000 đồng, nay thấy hoàn cảnh kinh tế của anh T2 khó khăn nên rút yêu cầu này, không yêu cầu bà T1 và anh T2 phải trả số tiền này nữa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2021, bị đơn là Bà Hoàng Thị T1 trình bày rằng ông Hoàng Kim N là chồng của bà, chết năm 2004 không để lại di chúc; bố mẹ đẻ của ông N chết trước ông N, ông N không có bố mẹ nuôi theo quy định của pháp luật. Bà T1 và ông N có 08 người con là Hoàng Ngọc T6 (chết năm 2018), Hoàng Đức X1 (chết năm 1999), Hoàng Thị X2, Hoàng Trung S2, Hoàng Văn S1, Hoàng Thị D, Hoàng Ngọc T7 (chết năm 2016), Hoàng Văn T2. Bà T1 và ông N không có con nuôi theo quy định của pháp luật. Bà T1 có biết ông N được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/1997, diện tích đất được cấp là 23.475 m² trong đó gồm có đất lúa, đất ao, đất thổ cư, đất vườn tạp và đất vườn rừng; địa chỉ các thửa đất thuộc đội 1, thôn Th, xã Y.H huyện B, sau này tách thôn Th thành hai thôn là Th và Ch thì địa chỉ các thửa đất hiện nay thuộc thôn Ch, xã Y.H, huyện Q. Thời điểm giao đất thì gia đình bà T1 còn vợ chồng bà T1, ông N và hai người con là Hoàng Ngọc T7 và Hoàng Văn T2. Hiện nay bà T1 và Hoàng Văn T2 đang sử dụng các thửa đất này; những người con khác khi ra ở riêng đã được chia cho đất sử dụng nên không sử dụng chung các thửa đất này. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2018 bà T1 có biết vì bà T1 và con trai Hoàng Văn T2 đồng ý bán cho Trường Văn Đ và cùng nhau ký vào hợp đồng vì lý do bán để lấy tiền làm nhà ở. Hợp đồng ký kết tại nhà Hoàng Văn T2 thuộc thôn Ch; hợp đồng không có chứng thực, còn sau này anh Đ mang đi đóng dấu như thế nào thì bà T1 không biết. Ngoài bà T1 và anh T2 ra thì có con trai bà T1 là Hoàng Ngọc T6 biết và làm chứng việc này. Anh T2 là người được nhận số tiền 120.000.000 đồng từ anh Đ. Diện tích đất mà anh Đ mua của bà T1 và anh T2 là một phần diện tích đất vườn rừng trong tổng số 12.680 m² của thửa đất 89, tờ bản đồ 370 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Kim N. Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2018

đã thực hiện việc giao tiền với số tiền 120.000.000 đồng, việc san lấp mặt bằng đối với phần diện tích đất thỏa thuận bán cho anh Đ do anh Đ tự san lấp, hiện nay còn việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ vẫn chưa thực hiện được, nguyên nhân là do diện tích đất bà T1 bán cho anh Đ có chồng lên đất của Hoàng Văn S1 và Hoàng Ngọc T6. Trước khi Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2018 được ký kết, bà T1 không biết việc một phần diện tích mà anh Đ mua của bà và anh T2 đã thuộc về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Ngọc T6 và Hoàng Văn S1.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn, bà T1 có ý kiến là bà chỉ biết có việc ký kết hợp đồng đặt cọc bán đất mà anh Đ mua của anh T2, bà T1 cũng nhất trí cho anh T2 bán đất. Mọi việc mua bán cụ thể sau đó là do anh T2 thực hiện nên bà T1 không biết gì hơn và bà ủy quyền cho anh T2 trình bày thay quan điểm đối với các yêu cầu của nguyên đơn, cũng như thay mặt bà trong việc giải quyết vụ án; do tuổi cao nên bà T1 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc do Tòa án triệu tập và cả việc xét xử vụ án nếu có.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2021 và tại phiên tòa, bị đơn là anh Hoàng Văn T2 trình bày giống như bà T1 đã trình bày ở trên. Ngoài ra, anh T2 còn trình bày là trước khi Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2018 được ký kết, anh Đ đã lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện hỏi và biết diện tích đất mà anh T2 bán cho anh Đ là diện tích đất đã được cấp chồng một phần cho cả ông Hoàng Kim N và ông Hoàng Ngọc T6, có vẻ nói cho anh T2, ông T6 và bà T1 biết. Lúc đó ông T6 cũng đồng ý là sẽ trả lại phần diện tích đất đã cấp chồng cho anh T2 và bà T1, điều chỉnh giấy tờ sau và ông T6 đồng ý để cho anh T2 và bà T1 bán đất cho anh Đ. Tuy nhiên, anh T2 không biết trong diện tích đất bán cho anh Đ có một phần cũng được cấp vào giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn S1. Sau khi anh Đ tiến hành san lấp mặt bằng xong thì ông S1 mới tranh chấp thì anh T2 mới biết đất được cấp cho ông S1 đã cấp chồng lên đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông N.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn, anh T2 có ý kiến như sau: Việc anh T2 và bà T1 bán đất cho anh Đ là thực tế, anh T2 không lừa đảo anh Đ; anh T2 vẫn nhất trí trả đất cho anh Đ nhưng do hiện nay diện tích đất bán cho anh Đ có trùng với một phần diện tích đất đã cấp cho ông Hoàng Ngọc T6 và Hoàng Văn S1 nên anh T2 chưa giao đất được cho anh Đ; nếu anh Đ nhất trí anh T2 sẽ giao cho anh Đ diện tích đất khác liền kề đủ với diện tích đất anh T2 đã bán cho anh Đ. Nếu anh Đ không nhất trí phương án trên thì chờ gia đình anh T2 thống nhất sau đó anh T2 sẽ trả đất cho anh Đ theo hợp đồng. Nếu không nhất trí với hai phương án trên anh T2 sẽ trả lại số tiền đã nhận cho anh Đ.

Anh T2 cung cấp cho Tòa án các biên bản họp gia đình bà Lý Thị L1 (vợ ông Hoàng Ngọc T6) ngày 15/7/2021, bà Hoàng Thị C1 (vợ ông Hoàng Ngọc T7) ngày 17/7/2021, bà Lộc Thị A (vợ ông Hoàng Đức X1) ngày 18/7/2021, với nội dung nếu các ông Hoàng Ngọc T6, Hoàng Ngọc T7, Hoàng Đức X1 được nhận tài sản thừa kế nào từ ông Hoàng Kim N thì vợ và con của các ông trên, với tư cách là người thừa

kế của các ông, nhất trí để lại phần tài sản mà các ông được thừa kế từ ông Hoàng Kim N cho em trai của các ông là Hoàng Văn T2, nếu có tranh chấp hoặc bất cứ việc gì liên quan đến tài sản này thì Hoàng Văn T2 có trách nhiệm tham gia giải quyết, còn họ từ chối tham gia, đề nghị các cơ quan chức năng không triệu tập họ; biên bản họp gia đình bà Hoàng Thị T1 ngày 25/7/2021, nhưng không có mặt ông Hoàng Văn S1, với nội dung Lý Thị L1, Hoàng Thị C1, Lộc Thị A, Hoàng Trung S2, Hoàng Thị X2, Hoàng Thị D nhất trí là phần tài sản mà mình được thừa kế từ ông Hoàng Kim N, cụ thể là phần được chia cho mình từ diện tích đất mà ngày 18/11/1997 ông Hoàng Kim N được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sẽ để lại cho bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2, nếu có tranh chấp hoặc bất cứ việc gì liên quan đến tài sản thừa kế của ông Hoàng Kim N để lại từ diện tích đất nói trên thì bà Hoàng Thị T1 ủy quyền cho Hoàng Văn T2 có trách nhiệm tham gia giải quyết, những người còn lại từ chối tham gia; đề nghị các cơ quan chức năng không triệu tập đến.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị L1 khai bà và ông Hoàng Ngọc T6 (con của bà Hoàng Thị T1 và ông Hoàng Kim N) là vợ chồng, có 05 người con là Hoàng Văn T5, Hoàng Văn C2, Hoàng Văn T8, Hoàng Thị L2, Hoàng Văn T9. Ông T6 chết năm 2018, không để lại di chúc. Ông T6 được giao đất vào năm 1997. Diện tích đất là bao nhiêu và là loại đất gì thì bà T1 không nắm được cụ thể. Nguồn gốc của đất là do bố mẹ chồng (bà T1 và ông N) chia cho. Bà L1 có biết là năm 1997, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà hiện nay, sau khi ông N chết thì bà T1 và gia đình anh Hoàng Văn T2 đang sử dụng ở thôn Ch, xã Y.Hên Hà; nhưng thời gian cấp, diện tích, loại đất cụ thể thì bà L1 không biết. Năm 2018, anh T2 và bà T1 có bán đất cho anh Trường Văn Đ thì chồng của bà là Hoàng Ngọc T6 lúc đó còn sống và có biết về sự việc này; theo bà L1 được biết thì ông T6 cũng nhất trí để anh T2 và bà T1 bán đất cho anh Đ, lấy tiền làm nhà. Bà L1 có biết sự việc này nhưng không biết chi tiết cụ thể, bán được bao nhiêu tiền, thực hiện đến đâu. Đối với việc anh T2 và bà T1 có bán đất cho anh Trường Văn Đ thì bà L1 không có ý kiến phản đối gì. Còn về việc trong diện tích đất mà anh T2 và bà T1 bán cho anh Đ có một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà, mang tên Hoàng Ngọc T6, thì vào khoảng năm 2020 khi anh Đ tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã gọi ra giải quyết, bà L1 mới được biết sự việc này. Bà L1 cũng không biết phần diện tích đất bị chồng lấn là bao nhiêu. Đối với yêu cầu của anh Trường Văn Đ về việc thu hồi phần diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Ngọc T6 để trả lại cho gia đình anh Hoàng Văn T2 và bà Hoàng Thị T1 thì bà L1 không nhất trí với yêu cầu này vì gia đình bà L1 không có liên quan gì đến anh Đ. Nếu bà T1 và anh T2 có yêu cầu giải quyết việc chồng lấn diện tích đất này thì bà L1 và họ sẽ tự giải quyết với nhau, rồi đề nghị cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh chứ không đề nghị Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, anh Hoàng Văn T5 (con của bà L1), là người đại diện theo ủy quyền của bà L1 có ý kiến giữ nguyên những trình bày của bà L1 ở trên, không bổ

sung gì thêm.

Trong các đơn, tài liệu gửi cho Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn S1, người đại diện của ông S1 là bà Phạm Thị T4, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 là bà Nguyễn Thị Thúy H1 có ý kiến: Đối với việc nguyên đơn đề nghị Tòa án thu hồi phần diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S1 và ông T6 để trả lại cho gia đình ông T2, bà T1, Tòa án thụ lý là không đúng thẩm quyền, đề nghị Tòa án căn cứ Điều 192, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông Đ. Nếu Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu này thì đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc số 89 ngày 27/5/2021 vô hiệu với các căn cứ: Ông T2 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc số 89 ngày 27/5/2018 (ông T2 không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ký hợp đồng đặt cọc; thửa đất số 89 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDD/1283 QĐ-UB do UBND huyện B cấp cho ông N, sau khi ông N chết, các đồng thừa kế của ông N chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, ông T2 chỉ là một trong số các đồng thừa kế, không phải là chủ sử dụng đất; vị trí đất mà ông Đ đề nghị bàn giao cho ông Đ không nằm trong thửa đất số 89 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N); bà T1 không biết chữ, không nói được tiếng phổ thông, ông T2 không biết chữ, nhưng Điều 8 hợp đồng đặt cọc số 89 lại ghi các bên đã tự đọc lại hợp đồng, hiểu rõ...là không đúng; thửa đất số 89 ông T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Đ là thửa đất nằm ở vị trí khác, không phải là vị trí tại thửa đất số 441 và 385 mà ngày 07/10/2021, ông Đ chỉ và Tòa án cùng các cơ quan chức năng đã tiến hành thẩm định; ông Đ và ông T2 biết là đối tượng của hợp đồng không thực hiện được nhưng vẫn ký kết hợp đồng (trước khi ký hợp đồng thì ông Đ đã lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q hỏi và được biết diện tích đất mà ông T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đ là diện tích đất đã được cấp chồng một phần cho cả ông N và ông T6; ông Đ đặt cọc để mua thửa đất số 89, tờ bản đồ 370 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDD/1283 QĐ-UB cấp cho vợ chồng ông Hoàng Kim N, tuy nhiên khi chỉ đất thì ông T2 chỉ đất cho ông Đ tại vị trí ông Đ san lấp mặt bằng là thửa 441 đứng tên chủ sử dụng đất là ông S1 và thửa đất số 385 đứng tên chủ sử dụng đất là ông T6; sau buổi các cơ quan chức năng đo vẽ đất vào tháng 3 năm 2020 để xác định ranh giới diện tích đất mà ông S1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Y để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Y đã gặp ông Đ và ông Đ cũng đã nhất trí với kết quả đo vẽ, khẳng định đất của bà Y mua thì bà Y cứ xây tường, cứ sử dụng, không phải đất của ông Đ, ông Đ không có quyền...; tại phiên tòa, ông S1 cung cấp một video quay vào tháng 3 năm 2020, thể hiện ông Đ thừa nhận là lúc bán đất, bà T1, ông T2 đều nói đất này là trên sổ đỏ của ông N chứ không phải đất của ông S1, ông T6 nhưng trên thực tế khi kiểm tra lại là đất của ông S1, ông T6, thế là cả gia đình ông T2 lừa ông Đ; bất chấp việc từ lâu đã biết rõ bản thân mua một thửa đất nhưng lại đi đổ đất một thửa đất khác nhưng ông Đ vẫn cố tình khởi kiện, đòi đất của ông S1 để làm mất thời gian, ảnh hưởng đến tiền của, công sức của ông S1 và

nhiều đương sự khác); có đủ căn cứ để khẳng định ông S1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 441, tờ bản đồ số 01 tại thôn Ch, xã Y.H, huyện Q nên ông Đ, ông T2 không được quyền giao kết hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng một phần thửa đất này của ông S1; phần ký đóng dấu của Phó chủ tịch xã Y.H tại Hợp đồng đặt cọc số 89 cũng không có giá trị pháp lý vì không xác định UBND xã ký với tư cách gì... Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông S1 còn có các ý kiến như: Không đồng ý việc Tòa án không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông (là đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC đề ngày 27/5/2018 mà nguyên đơn xuất trình; tuyên bác, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu tại mục 1 Thông báo về việc thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA ngày 17/5/2021 của TAND huyện Quang Bình; tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn và của bị đơn cũng như các yêu cầu khác của bà Lý Thị L1 trong vụ án trên nếu có) mà liên tiếp ra các thông báo để mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ông S1 cho rằng thửa đất ông Đ khởi kiện tranh chấp với ông T2 là thửa đất số 89, tờ bản đồ số 370 theo GCNQSDĐ số 74/QSDĐ/1283 QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 18/11/1997 cho ông Hoàng Kim N; còn các thửa đất TAND huyện Quang Bình tiến hành xem xét, thẩm định ngày 07/10/2021 là thửa đất số 385, tờ bản đồ số 01, chủ sử dụng đất là ông Hoàng Văn T6 và thửa đất số 441, tờ bản đồ số 1, chủ sử dụng đất là ông Hoàng Văn S1. Ông S1 cho rằng thửa đất của ông và thửa đất ông Đ mua không liên quan gì đến nhau nhưng ông Đ lại kiện đề nghị thu hồi đất của ông S1, Tòa án thẩm định cả đất của ông S1 là vô lý, đề nghị không công nhận giá trị của buổi xem xét, thẩm định tại chỗ này. Ông S1 đề nghị Tòa án đưa UBND huyện Q, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang – Chi nhánh huyện Q, UBND xã Y.H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chồng lấn hơn 1000m² giữa nhà ông và ông Hoàng Ngọc T6.

Tại phiên tòa, ông S1, bà T4, bà H1 giữ nguyên các ý kiến trước đó ông S1 đã gửi Tòa án.

Trong các đơn, tài liệu gửi cho Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hải Y, người đại diện của ông T3, bà Y là ông Nguyễn Tiến P có ý kiến đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc số 89 ngày 27/5/2018 vô hiệu, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các căn cứ: Ông Đ đặt cọc mua thửa đất số 89 tờ bản đồ 370 của ông N nhưng lại kiện đề nghị thu hồi đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1, ông T6 là không có cơ sở (đối tượng của hợp đồng đặt cọc số 89 là thửa đất số 89 tờ bản đồ 370 đứng tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Hoàng Kim N, ông Đ không chỉ thửa đất số 89 trên để Tòa án và các cơ quan chức năng tiến hành thẩm định mà lại chỉ sang thửa đất số 441 và 385, đề nghị Tòa án thẩm định, làm ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Y; không có sự liên quan giữa thửa đất số 89 và thửa đất số 441; ông S1 ký văn bản chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Y từ năm 2016, trước 02 năm so với thời gian nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc mua đất với ông T2, nguyên đơn biết rõ việc vợ chồng bà Y nhận chuyển nhượng đất của ông S1; ông T2, bà T1 ở ngay gần thửa đất ông S1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Y nên không thể nói là không biết việc chuyển nhượng này; khi đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q và xã xuống chứng kiến việc đo vẽ bản giao đất, bà T1, ông T2, ông Đ đều biết việc này nhưng không ai có ý kiến phản đối, chứng tỏ các bên đã thừa nhận ông S1 là chủ sử dụng hợp pháp đất; trước khi xây tường bao như hiện trạng thì bà Y đã gặp ông Đ để hỏi rõ đất bà Y được các cơ quan chức năng đo vẽ thì ông Đ có nhất trí không và ông Đ đã nói là đất của bà Y mua thì bà Y cứ xây tường bao, ông Đ nhất trí với việc đo vẽ của cơ quan chức năng cho bà Y; việc này ông S1 đã cung cấp chứng cứ ghi âm, ghi hình cho Tòa án để chứng minh); ông S1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 01 tại thôn Ch, xã Y.H, huyện Q và đã bán một phần thửa đất đó cho vợ chồng ông T3, bà Y; sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Y đã sử dụng đất công khai, không có tranh chấp gì cho đến lúc nguyên đơn khởi kiện; hợp đồng đặt cọc số 89 vô hiệu theo quy định của pháp luật (ông T2 không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đ; thửa đất số 89 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, ông N chết mà các đồng thừa kế của ông N chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, ông T2 chỉ là một trong số các đồng thừa kế, không phải là chủ sử dụng đất; phần đất ông T2 chuyển nhượng cho ông Đ theo vị trí do ông Đ và ông T2 chỉ cho Tòa án và các cơ quan chức năng thẩm định cũng không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Hải Y có ý kiến nghi ngờ các tài liệu do anh Hoàng Văn T2 giao nộp cho Tòa án như Biên bản họp gia đình ngày 17/7/2021 tại nhà bà Nguyễn Thị C1; Biên bản họp gia đình ngày 18/7/2021 tại nhà bà Lộc Thị A; Biên bản họp gia đình ngày 15/7/2021 tại nhà bà Lý Thị L1; Biên bản họp gia đình ngày 25/7/2021 tại nhà bà Hoàng Thị T1 là có sự giả mạo; bà Y cho rằng một số chữ ký, chữ viết của một số thành phần tham gia buổi họp có nhiều nét tương đồng, có thể do cùng một người viết ra. Ông Nguyễn Tiến T3 và bà Nguyễn Hải Y đã nộp cho Tòa án tài liệu là 01 USB ghi âm, văn bản giải trình về tài liệu ghi âm, để chứng minh cho ý kiến của mình là nghi ngờ các tài liệu do anh Hoàng Văn T2 giao nộp có sự giả mạo.

Bà Nguyễn Hải Y đề nghị Tòa án xem xét đưa UBND huyện Q, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang – Chi nhánh huyện Q, UBND xã Y.H, Hội đồng Bồi thường và tái định cư huyện Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn S1, ông Hoàng Ngọc T6 và giấy chứng nhận này do UBND huyện Q cấp; theo ý kiến của các cơ quan chuyên môn tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì có sự chồng lấn giữa các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông Hoàng Văn S1, ông Hoàng Ngọc T6 và theo văn bản số 294 ngày 26/10/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Q thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang – Chi nhánh huyện Q, UBND xã Y.H, Hội đồng Bồi thường và tái định cư huyện Q đã xác định có sự chồng lấn giữa các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn S1, ông Hoàng Ngọc T6 và ông Chảnh Quang L3. Tại phiên tòa, bà Y và ông P vẫn giữ nguyên quan điểm này.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Văn S1 và bà Nguyễn Hải Y đều thừa nhận là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai người chỉ lập giấy viết tay, chưa chứng thực và chưa làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông S1.

Tại Đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, bà Lộc Thị A (là vợ của ông Hoàng Đức X1) và các con là Hoàng Thị H2, Hoàng Văn T10 (ở phần đầu của đơn có ghi thêm tên con là Hoàng Thị H3 nhưng phần ký tên những người làm đơn thì không có chữ ký của Hoàng Thị H3) có ý kiến là: Anh Hoàng Văn T5 có mang theo tờ giấy ghi biên bản họp gia đình ngày 18/7/2021 đến nhà bà để nhờ bà ký. Do bà không hiểu biết nên không đọc biên bản này ghi gì mà cứ ký vào biên bản; do các con của bà đi vắng không có nhà nên bà A đã ký thay tên các con vào biên bản nói trên. Nay bà và các con đã biết nội dung biên bản là gì nên bà và các con xin rút lại biên bản họp gia đình ngày 18/7/2021, đề nghị hủy bỏ toàn bộ nội dung biên bản họp gia đình nói trên vì biên bản này không đúng sự thật. Không có bà Trần Thị Kh chứng kiến việc bà A ký vào biên bản; bà A không biết việc bà Kh ký vào biên bản khi nào và ở đâu. Ngoài ra, bà A và các con khẳng định không có buổi họp gia đình ngày 25/7/2021 tại nhà bà Hoàng Thị T1 và bà A cũng không ký vào biên bản họp gia đình này.

Bà A và các con đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết việc sau:

- Nếu ông Hoàng Đức X1 được hưởng thừa kế tài sản của bố là ông Hoàng Kim N thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần thừa kế của họ được hưởng của ông X1 thì họ nhận.

- Họ không ủy quyền cho Hoàng Văn T2, Hoàng Văn T5 hay bất cứ ai đại diện cho họ tham gia giải quyết tại Tòa án trong vụ tranh chấp nói trên nữa.

- Đề nghị Tòa án hủy bỏ toàn bộ các lời khai của họ trước đây tại Tòa án.

- Họ không biết việc mua bán đất giữa Hoàng Văn T2 và Trương Văn Đ, không ai hỏi ý kiến của họ, chưa được sự đồng ý của họ trong khi họ là những người được hưởng thừa kế di sản của ông N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu mua bán không đủ các chủ thể có quyền thì đề nghị hủy bỏ, không công nhận hiệu lực của việc mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

- Do điều kiện công việc và đường xá đi lại khó khăn nên bà Lộc Thị A được thay mặt các con là Hoàng Thị H2, Hoàng Thị H3, Hoàng Văn T10 được đại diện trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nói trên.

Tại phiên tòa, bà A vẫn giữ nguyên các ý kiến trên.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị L1 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn S1, ông Nguyễn Tiến T3 và bà Nguyễn Hải Y chưa thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự có liên quan.

Đối với luật sư - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, người đại diện của đương sự trong vụ án này: Theo quy định tại các điều 70, 76, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 21 của Luật Luật sư, Quy tắc 26 của Bộ Quy tắc Đạo đức và Ứng xử nghề nghiệp luật sư Việt Nam thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện của đương sự phải tham gia việc hòa giải, phiên họp, phiên tòa, có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì người khiếu nại không được lạm dụng quyền khiếu nại để cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án; có nghĩa vụ chấp hành quyết định, hành vi của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại trong thời gian khiếu nại.

Tuy nhiên, từ khi ông S1 gửi cho Tòa án các tài liệu thể hiện bà Phạm Thị T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông S1, Luật sư Nguyễn Thị Thúy H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 (bà T4 và bà H1 cùng địa chỉ là Công ty Luật TNHH T.H, ở khu K, huyện M, Thành phố Hà Nội), thì ông S1, bà T4 và bà H1 không hề có mặt tại Tòa án theo các thông báo của Tòa án mà chỉ gửi các đơn đề nghị, đơn kiến nghị, đơn đề nghị hoãn, hủy các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải qua đường bưu điện.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu của anh Trương Văn Đ; đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh Trương Văn Đ là buộc bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2 phải trả cho anh Đ 7.400.000 đồng tiền chi phí san lấp đất còn thiếu.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 giữa bên đặt cọc là Trương Văn Đ và bên nhận đặt cọc là Hoàng Văn T2 là vô hiệu.

3. Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện khác của anh Trương Văn Đ.

4. Anh Hoàng Văn T2 phải trả lại cho anh Trương Văn Đ tổng số tiền 140.440.000 (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí: Anh Trương Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03613 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quang Bình; số tiền chênh lệch là 300.000 đồng, hoàn trả lại cho anh Trương Văn Đ.

Anh Hoàng Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.022.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Được thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trước khi mở phiên tòa, anh Trương Văn Đ đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là không yêu cầu bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2 phải trả số tiền chi phí san lấp đất còn thiếu là 7.400.000 đồng nữa. Việc rút một phần yêu cầu này của anh Đ là tự nguyện, đúng quy định tại Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền của nguyên đơn; phía bà T1, anh T2 cũng không phản đối. Vì vậy, Tòa án chấp nhận việc rút một phần yêu cầu này của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với các ý kiến của ông Hoàng Văn S1, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 về việc cho rằng nguyên đơn kiện yêu cầu thu hồi đất, Tòa án thụ lý là không đúng thẩm quyền:

[3] Tòa án đã thụ lý yêu cầu của người khởi kiện là thu hồi phần diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn S1 và ông Hoàng Ngọc T6 để trả lại cho gia đình anh Hoàng Văn T2 và bà Hoàng Thị T1 là theo yêu cầu của người khởi kiện, vì theo người khởi kiện thì trong diện tích đất đã đặt cọc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 có một phần lại nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Hoàng Văn S1, ông Hoàng Ngọc T6; nếu Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 có hiệu lực thì các ông này phải trả lại cho gia đình anh Hoàng Văn T2 và bà Hoàng Thị T1 để gia đình anh Hoàng Văn T2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bàn giao cho nguyên đơn. Còn việc yêu cầu này của nguyên đơn có căn cứ và được chấp nhận hay không thì Tòa án sẽ xem xét khi giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với các ý kiến của ông Hoàng Văn S1, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 về việc Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của ông S1: Theo yêu cầu của người khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Quang Bình đã đưa ông Hoàng Văn S1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngay từ ban đầu. Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do anh Đ xuất trình thì anh Đ cho rằng Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 giữa mình và anh Hoàng Văn T2 là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu các bên có liên quan thực hiện hợp đồng này; trong đó có liên quan đến ông S1 vì theo anh Đ thì trong diện tích đất đã đặt cọc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 có một phần lại nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông S1. Do đó, việc ông Hoàng Văn S1 có yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC đề ngày 27/5/2018 mà nguyên đơn xuất trình; tuyên bác, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu tại mục 1 Thông báo về việc thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA ngày 17/5/2021 của TAND huyện Quang Bình, thì TAND huyện Quang Bình coi đây là ý kiến của ông S1 đối với yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải yêu cầu độc lập để thụ lý theo thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập.

[5] Đối với các ý kiến của ông Hoàng Văn S1, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 về việc xem xét giá trị pháp lý của buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, cho rằng nguyên đơn khởi kiện một thửa đất, Tòa án lại xem xét thẩm định một thửa đất (chính là thửa đất mà theo ông Hoàng Văn S1 là thuộc quyền sử dụng của ông, ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Y, ông T3 nhưng chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông S1):

[6] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì diện tích đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ anh Hoàng Văn T2, bà Hoàng Thị T1 là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Kim N để lại cho anh Hoàng Văn T2, thuộc tờ bản đồ số 370, số thửa 89, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSĐĐ/1283 QĐ-UB ngày 18/11/1997 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp, mang tên Hoàng Kim N.

[7] Xét thấy cần thiết xác định việc chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng và chuyển nhượng đất thực tế có phù hợp không, nên Tòa án nhân dân huyện Quang Bình đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

[8] Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/10/2021, sau khi anh Đ và anh T2 chỉ trên thực địa mốc giới diện tích đất mà hai bên đã chuyển nhượng cho nhau (đã được mô tả trong Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 rằng vị trí mảnh đất là bám đường từ ngã ba UBND xã Y.H, huyện Q đi UBND xã B.L, huyện Q; chiều dài bám mặt đường là 41m, tính từ cột điện km89 hướng đi xã B.L; chiều sâu tính từ tim đường vào trong đôi là 50m), thì đại diện cơ quan chuyên môn mới tiến hành xác định mốc giới, đo đạc hiện trường theo mốc giới mà anh Đ và anh T2 chỉ.

[9] Còn việc diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau thực tế nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Kim N hay ông Hoàng Văn S1 hay của người nào khác là một vấn đề khác và mới dẫn đến việc anh Trưởng Văn Đ khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp, cần xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định thực tế.

[10] Đối với việc ông S1 không đồng ý việc TAND huyện Quang Bình không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông mà liên tiếp ra các thông báo để mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Việc thông báo mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 14/10/2021, 25/10/2021 và 04/11/2021 là Tòa án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã có căn cứ vào việc người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn S1 đều ở tại Hà Nội nên đã có giãn cách về mặt thời gian cho phù hợp.

[11] Đối với ý kiến của ông Hoàng Văn S1, bà Nguyễn Hải Y đề nghị Tòa án xem xét đưa UBND huyện Q, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang – Chi nhánh huyện Q, UBND xã Y.H, Hội đồng Bồi thường và tái định cư huyện Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do có sự chồng lấn diện tích đất trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Văn S1, Hoàng Ngọc T6 và ông Chưởng Quang L3:

[12] Tòa án đang giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trưởng Văn Đ và anh Hoàng Văn T2; diện tích đất nêu trong hợp đồng là thuộc về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Kim N. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chồng lấn giữa nhà ông Hoàng Văn S1 với nhà ông Hoàng Ngọc T6, ông Chưởng Quang L3 hay không và chồng lấn bao nhiêu là không liên quan đến tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh T2. Do đó, Tòa án không đưa các cơ quan, đơn vị trên vào tham gia tố tụng vì không có liên quan trong vụ án này.

[13] Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của anh Trưởng Văn Đ và yêu cầu, ý kiến của những người tham gia tố tụng khác, Tòa án thấy rằng:

[14] Ông Hoàng Kim N (chết ngày 10/01/2004) và vợ là bà Hoàng Thị T1 có 08 người con là: Hoàng Ngọc T6 (chết năm 2018), Hoàng Đức X1(chết năm 1999), Hoàng Thị X2, Hoàng Trung S2, Hoàng Văn S1, Hoàng Thị D, Hoàng Ngọc T7 (chết năm 2016) và Hoàng Văn T2. Ngày 18/11/1997, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSĐĐ/1283 QĐ-UB chứng nhận ông Hoàng Kim N được quyền sử dụng 23.475m² đất tại đội 1, thôn Th, xã Y.H huyện B, tỉnh Hà Giang; nay thuộc Thôn Ch, xã Y.H, huyện Q, tỉnh Hà Giang. Quyền sử dụng diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T1 theo Điều 14 của Luật Hôn nhân

và gia đình năm 1987 (đang có hiệu lực vào thời điểm mà ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên) và Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (đang có hiệu lực thời điểm ông N chết). Và bà T1 có quyền thừa kế tài sản của ông N theo quy định tại Điều 31 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

[15] Ông N chết, không để lại di chúc. Chưa xác định được phần tài sản của ông N trong tài sản chung của vợ chồng cụ thể là gì để xác định di sản thừa kế của ông N. Và di sản thừa kế của ông N, trong đó có cả quyền sử dụng đất chưa được phân chia cho những người thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, của Luật Đất đai năm 1993 (đang có hiệu lực thời điểm mà ông N chết).

[16] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết thì tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 8 năm 2021, anh Đ và anh T2 đã thừa nhận Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 giữa bên đặt cọc là Trương Văn Đ và bên nhận đặt cọc là Hoàng Văn T2 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung diện tích đất được chuyển nhượng theo hợp đồng có chiều dài tám mét đường là 41m, chiều sâu là 50m, thuộc số thửa 89, tờ bản đồ 370 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSĐĐ/1283 QĐ-UB cấp ngày 18/11/1997 cho ông Hoàng Kim N, có giá là 140.000.000 đồng và anh Đ đã thanh toán trước bằng tiền mặt cho anh T2 với số tiền là 120.000.000 đồng; sau khi hợp đồng được ký kết thì số tiền còn lại là 20.000.000 đồng đã được anh Đ thanh toán nốt cho anh T2 bằng cách san lấp diện tích đất đó và trừ vào chi phí mà anh Đ thực hiện việc san lấp đất (ao); như vậy anh Đ đã thanh toán đủ số tiền mua đất là 140.000.000 đồng cho anh T2 và anh T2 đã nhận được đủ số tiền này.

[17] Căn cứ vào Biên bản họp gia đình bà Hoàng Thị T1 ngày 25/7/2021 và ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn S1, Tòa án thấy rằng ông S1 không biết và không đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa anh T2 và anh Đ.

[18] Bà Nguyễn Hải Y cho rằng các biên bản họp gia đình do anh Hoàng Văn T2 giao nộp có sự giả mạo, một số chữ ký, chữ viết của một số thành phần tham gia buổi họp có nhiều nét tương đồng, có thể do cùng một người viết ra, đề nghị giám định các tài liệu này; bà Y đã cung cấp một USB ghi âm làm căn cứ cho ý kiến này của mình.

[19] Tại Đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, bà Lộc Thị A trình bày không hiểu biết nên không đọc biên bản ghi gì mà cứ ký vào biên bản; do các con của bà đi vắng không có nhà nên bà A đã ký thay tên các con vào biên bản họp gia đình ngày 18/7/2021; nay bà và các con đã biết nội dung biên bản là gì nên bà và các con xin rút lại biên bản họp gia đình ngày 18/7/2021, đề nghị hủy bỏ toàn bộ nội dung biên bản họp gia đình nói trên vì biên bản này không đúng sự thật.

[20] Tại Biên bản làm việc ngày 09/11/2021 và tại phiên tòa, anh T2 thừa nhận là các biên bản họp gia đình bà L1, bà C1, bà A mà anh đã cung cấp cho Tòa án, thực tế là do các con của bà C1, bà A đều đi làm ăn ở xa, không về được, bà C1 và bà A đã gọi điện thoại cho các con và thông qua nội dung biên bản họp gia đình,

các con đều nhất trí và nhờ mẹ bà C1, bà A ký vào biên bản họp gia đình; con của bà L1 là Hoàng Văn T9 cũng nhờ mẹ ký thay vào biên bản.

[21] Từ thừa nhận trên của anh T2, Tòa án thấy rằng ý kiến của bà Y và bà A về các biên bản họp gia đình mà anh T2 đã cung cấp cho Tòa án là có căn cứ.

[22] Như vậy, giữa anh T2 và anh Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phần di sản thừa kế của ông N chưa được phân chia trong khi chưa được sự đồng ý của tất cả các người được thừa kế và anh T2 chưa được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[23] Ngoài ra, căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/10/2021 (BL 180-183), Công văn số 365/TNMT ngày 13/10/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, Công văn số 30/BC-CNVPĐK ngày 15/10/2021 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Q và các tài liệu kèm theo (BL 225-234) thì thấy rằng thửa đất số 89, tờ bản đồ 370 đã nêu trong Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 lại không nằm ở vị trí mà anh Trương Văn Đ và anh Hoàng Văn T2 chỉ trên thực địa để chuyển nhượng cho nhau mà lại nằm ở vị trí khác. Có nghĩa là diện tích đất mà anh T2 và anh Đ chuyển nhượng cho nhau trong hợp đồng và trên thực tế là không khớp với nhau (vị trí diện tích đất chuyển nhượng mô tả trong hợp đồng và anh T2, anh Đ chỉ trên thực địa lại không thuộc thửa đất số 370, số thửa 89 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDD/1283 QĐ-UB ngày 18/11/1997 do UBND huyện B cấp cho ông Hoàng Kim N).

[24] Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn S1, tuyên Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 giữa bên đặt cọc là Trương Văn Đ và bên nhận đặt cọc là Hoàng Văn T2 là vô hiệu, theo quy định tại các điều 117, 123, khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[25] Do Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 là vô hiệu nên bác các yêu cầu còn lại của anh Đ.

[26] Đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Hải Y, ông Nguyễn Tiến T3 về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu đưa một số cơ quan, tổ chức khác tham gia tố tụng...: Tòa án đã nhận định ở trên.

[27] Đối với yêu cầu của bà Lộc Thị A là nếu ông Hoàng Đức X1 được hưởng thừa kế tài sản của bố là ông Hoàng Kim N thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần thừa kế của bà A và con được hưởng của ông X1 thì họ nhận: Tòa án đang giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh T2; yêu cầu trên của bà A không thuộc vụ án này nên Tòa án không xét đến.

[28] Cả anh Hoàng Văn T2 và anh Trương Văn Đ đều có lỗi trong việc Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 là vô hiệu, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm

2015. Anh Đ chưa được nhận đất đã chuyển nhượng, còn anh T2 đã nhận đủ số tiền 140.000.000 đồng, nên anh T2 có trách nhiệm trả lại cho anh Đ số tiền 140.000.000 đồng này.

[29] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 880.000 đồng: Cả anh T2 và anh Đ đều có lỗi trong việc Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 là vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do anh Đ đã tạm ứng để chi số tiền này nên buộc anh T2 phải hoàn trả cho anh Đ số tiền là 440.000 đồng, theo quy định tại các điều 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[30] Về án phí: Anh Trương Văn Đ và anh Hoàng Văn T2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[31] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 117, 123, 131, 357, khoản 1 Điều 407, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 71, 147, 157, 158, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

- Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu của anh Trương Văn Đ; đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh Trương Văn Đ là buộc bà Hoàng Thị T1 và anh Hoàng Văn T2 phải trả cho anh Đ 7.400.000 (bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng tiền chi phí san lấp đất còn thiếu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn S1, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC ngày 27/5/2018 giữa bên đặt cọc là Trương Văn Đ và bên nhận đặt cọc là Hoàng Văn T2 là vô hiệu.

- Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện khác của anh Trương Văn Đ.

- Anh Hoàng Văn T2 phải trả lại cho anh Trương Văn Đ số tiền là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Trương Văn Đ và anh Hoàng Văn T2, mỗi người phải chịu 440.000 (bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Anh Đ đã nộp đủ số tiền này. Anh T2 phải hoàn trả cho anh Đ số tiền là 440.000 (bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng.

- Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí:

Anh Trương Văn Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03613 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang; anh Đ được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Anh Hoàng Văn T2 phải chịu 7.022.000 (bảy triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự nếu có mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; nếu vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

- Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: 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, 7a 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. Ngoài ra, người có quyền lợi có liên quan trong quá trình thi hành án có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 7b Luật Thi hành án dân sự.

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

Trần Thị Mai Hồng