

Bản án số: **14/2024/DS-ST**

Ngày: 14/10/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản.*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thương Huyền;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cao Thị Hồng Minh và bà Hoàng Thị Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Thảo Thị Thu Nhân - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng, là Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2023/TLST- DS ngày 25 tháng 11 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản; theo Q định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024; Q định hoãn phiên tòa số: 27/2024/QĐST-DS ngày 09/9/2024, Q định tạm ngừng phiên tòa số: 12/2024/QĐNPT-DS ngày 09/9/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Th; Địa chỉ: Số nhà 46, tổ dân phố 4, pH N Th, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt tại phiên tòa);

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn Q; Địa chỉ: Số nhà 121, tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt tại phiên tòa);

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

3.1. Ông Vũ Văn L; Địa chỉ: Tổ dân phố 05, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt tại phiên tòa);

3.2. Bà Vũ Thị H; Địa chỉ: Tổ dân phố 05, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt tại phiên tòa);

3.3. Bà Vũ Thị Hạnh; Địa chỉ: Đội 4B, xã Th X, huyện B, tỉnh Đ. Người đại theo ủy quyền của bà Hạnh: Ông Nguyễn Ngọc B; Địa chỉ: Đội 4 B, xã Th X, huyện B, tỉnh Đ (Có mặt tại phiên tòa).

3.4. Ông Vũ Văn C; Địa chỉ: Xóm 10, thôn N S, xã A S, huyện N S, tỉnh H D (Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do);

3.5. Bà Trương Thị L; Địa chỉ: Số nhà 121, tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (Vắng mặt tại phiên tòa có lý do);

3.6. Bà Vũ Thị Y; Địa chỉ: Số nhà 46, tổ dân phố 4, pH N Th, thành phố B, tỉnh Đ (Vắng mặt tại phiên tòa có lý do);

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Văn T; Địa chỉ: Tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (*Vắng mặt tại phiên tòa có lý do*);

4.2. Ông Nguyễn Văn C; Địa chỉ: Số nhà 04, tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ (*Vắng mặt tại phiên tòa có lý do*);

4.3. Ông Nguyễn Trọng H; Địa chỉ: Tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ. *Người đại theo ủy quyền của ông Hồng: Ông Phạm Văn X; Địa chỉ: Thôn T T, xã T Y, huyện B, tỉnh Đ (Vắng mặt tại phiên tòa có lý do);*

4.4. Ông Trương Thành T; Địa chỉ: Số nhà 45, tổ dân phố 01, pH T Th, thành phố Đ, tỉnh B (*Vắng mặt tại phiên tòa có lý do*);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2023, quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn Th được biết ông Vũ Văn Q có bán khoảng 110m đất mặt đường có địa chỉ tại tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ, nên ông Th đã thỏa thuận với ông Q bán đất cho ông Th. Lần 1 vào đầu năm 2018 ông Q bán đất cho ông Th 40m chiều dài bám mặt đường ASEAN (đường đi vào khách sạn Him Lam) với giá 800.000.000 đồng, đến ngày 15/01/2018 ông Th được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 1.821,4m² mang tên Trần Văn Th, sau đó ông Th không có nhu cầu sử dụng ông Th đã bán lại đất cho ông Bùi Văn Tuấn và ông Nguyễn Trọng Hồng, ông Hồng và ông Tuấn đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và sử dụng, quản lý ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp gì. Lần 2 cũng trong năm 2018, ông Q tiếp tục bán cho ông Th 13m chiều dài bám mặt đường ASEAN (đường đi vào khách sạn Him Lam), các bên đã mời cơ quan có thẩm quyền xuống đo tổng diện tích mảnh đất này là 387,5m² (theo mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất số 50, tờ bản đồ số 43, hệ tọa độ VN-2000), với giá là 1.080.000.000 đồng (mảnh này tiếp giáp với đất mà trước đó ông Q đã bán cho ông Th và ông Th đã bán lại cho ông Tuấn). Ông Th đã trả tiền mảnh đất này thành nhiều lần cho ông Q, cụ thể: Trả số tiền là 530.000.000 đồng vào ngày 30/11/2018, khi trả ông Th có viết giấy nhận tiền chuyển nhượng đất đề ngày 30/11/2018 có đầy đủ chữ ký của bên trả tiền ông Th và bên nhận tiền ông Q. Trong giấy nhận tiền chuyển nhượng đất nêu trên, ông Q đã xác nhận nhận tổng số tiền 530.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 550.000.000 đồng sẽ được ông Th thanh toán nốt sau khi ông Q sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông Q không tiến hành làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông Th, mặc dù ông Th đã đến yêu cầu nhiều lần. Tại phiên tòa, ông Th yêu cầu Tòa án giải Q: Buộc ông Vũ Văn Q trả lại cho ông Trần Văn Th số tiền 530.000.000 đồng. Ông Th không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 530.000.000 đồng này.

Ông Trần Văn Th nhất trí với kết quả đo đạc thẩm định của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản ngày 05/12/2023; nhất trí với Kết luận giám định số 938 ngày 10/6/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Điện Biên và yêu cầu Tòa án giải Q về chi phí Thẩm định và chi phí trưng cầu giám định theo quy định pháp luật.

2. Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2023, quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn trình bày những nội dung sau:

Vào ngày 15/4/2018 ông Q có thỏa thuận bán đất cho ông Th với diện tích là 53m chiều dài từ quốc lộ 279 cột điện đường Võ Nguyên Giáp đi vào đường ASEAN

có chiều sâu đất 33m, khi giao đất tự tay ông Th cầm dây đo, có cả ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn Thế (là con trai, con gái và con rể của ông Th). Ông Vũ Văn Q đã giao đủ đất cho ông Trần Văn Th, trên đất của ông Q có trồng nhiều cây hoa màu. Hiện nay ông Th đã san ủi và chuyển nhượng cho nhiều người họ đã làm nhà ở.

Trong hơn 5 năm qua ông Th đã trả ông Q số tiền mua tổng 53m đất cụ thể như sau:

- Đợt 1: 800.000.000 đồng (số tiền bán 40m đất đầu tiên)
- Số tiền bán 13m đất với giá 80.000.000 đồng/ mét
- + Đợt 2: Ngày 15/4/2018 trả 230.000.000 đồng
- + Đợt 3: Ngày 21/8/2018 trả 100.000.000 đồng
- + Đợt 4: Ngày 30/11/2018 trả 100.000.000 đồng
- + Đợt 5: Ngày 09/4/2019 trả 50.000.000 đồng
- + Đợt 6: Ngày 24/8/2019 trả 50.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông Q đã nhận của ông Th mua 13 mét đất này là 530.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (trong đó có 510.000.000 đồng tiền mua 13m đất và 40.000.000 đồng tiền lãi là do ông Th hứa hẹn trả cho ông Q, nên trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 30/11/2018 ông Q đã viết phía dưới người nhận tiền “550.000.000” và ký), ông Th hứa hẹn đến ngày 30/7/2019 ông Th trả nốt số tiền còn lại trên cho ông Q. Hiện nay đất ông Th đã bán hết 53m đất cho người khác và đã làm nhà, ông Th đã nhiều lần đến chỉ đo đất bán chỉ vào đất của con trai ông Q là ông Vũ Văn L, ông Q cắt đất cho ông L là 15m chiều dài và cắt cho cháu gái là Nguyễn Thị Thu Uyên 5m (là cháu ngoại của ông Q). Ông Th còn giả danh mất giấy tờ để đưa lên truyền hình. Đến nay ông Th đã bán hết đất nhưng vẫn còn nợ ông Q số tiền 550.000.000 đồng chưa trả. Nay ông Q không biết lý do gì ông Th làm đơn kiện ông Q về tiền đặt cọc. Ông Q không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th. Số tiền bán đất thực tế ông Q đã nhận 530.000.000 đồng, còn lại 510.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi.

Ông Vũ Văn Q nhất trí với kết quả đo đạc thẩm định của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản ngày 05/12/2023 và không nhất trí với Kết luận giám định số 938 ngày 10/6/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Điện Biên

Tại phiên tòa ông Q vẫn giữ nguyên quan điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th, vì ông Q cho rằng ông đã cắt đủ 53m chiều dài bắt đầu đo từ quốc lộ 279 cột điện đường Võ Nguyên Giáp đi vào đường ASEAN (đường đi vào Khách sạn Him Lam) giao cho ông Th và ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay ông Th phải trả ông Q số tiền 550.000.000 đồng và 250.000.000 đồng tiền lãi suất từ 2018 đến 2023 với mức lãi suất 50.000.000 đồng/ 1 năm.

3. Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gửi Toà án gồm những nội dung sau:

3.1. Ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Ngọc Bình là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Hạnh; ông Vũ Văn Cường trình bày: Vào ngày 15/4/2018 ông Th có đến mua đất của ông Q, sau khi hai bên thỏa thuận ông Q cùng ông Th và ông L, bà H có xuống đo đất, ông Th là người cầm dây đo trực tiếp lấy 53m chiều dài từ quốc lộ 279 cột điện đường Võ Nguyên Giáp đi vào đường ASEAN có chiều sâu đất 33m, khi giao đất tự tay ông Th cầm dây đo có cả ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị H, ông

Nguyễn Văn Thê. Ông Q đã giao đủ đất cho ông Th, trên đất của ông Q có trồng nhiều cây hoa màu. Hiện nay, ông Th đã san ủi và bán cho nhiều người. Cụ thể các lần ông Th giao tiền cho ông Q, ông Q đều báo lại cho các con biết các lần giao tiền. Ông Th còn nợ ông Q là 550.000.000 đồng. Đất ông Q giao cho ông Th, ông Th cho máy ủi vào ủi và bán cho mọi người hết đất. Đến nay ông Th vẫn nợ ông Q số tiền 550.000.000 đồng. Bà H cung cấp ông Th và ông Q có thỏa thuận mua bán đất là: 40m đất mua lần đầu với giá 20.000.000 đồng/1m dài mặt đường ASEAN; 13m đất mua lần sau với giá 80.000.000 đồng/1m dài mặt đường ASEAN. Tổng tiền thỏa thuận là 1.040.000.000 đồng. Ông Th trả thành nhiều lần. Đến nay ông Th còn nợ ông Q 510.000.000 đồng, không biết tại sao ông Th ghi ông Q nợ ông Th 550.000.000 đồng. Bà H và ông L khẳng định: ông Th còn nợ tiền ông Q, chứ ông Q không còn nợ tiền và đất ông Th như nội dung ông Th khởi kiện. Ông Q đã cắt đất đủ trả cho ông Th, ông Th ủi và đã bán hết đất rồi. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Q, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

3.2. Lời khai của bà Trương Thị Lan: Bà Lan là vợ hai của ông Q. Vợ cả của ông Q đã chết năm 2015. Ngày 23/12/2019 bà Lan và ông Q lấy nhau có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ. Khi về chung sống, nhà đất vẫn mang tên một mình ông Q, ông Q không nhập tên bà Lan vào tài sản của ông Q. Việc mua bán đất giữa ông Th và ông Q trước đây bà Lan không biết, sau khi kết hôn thì ông Q có tâm sự với bà Lan về việc có bán cho ông Th 13m đất, ông Th đã trả thành nhiều lần tiền và còn nợ lại số tiền 550.000.000 đồng. Bà Lan cũng thấy ông Th đến nhà và gặp ông Q khát số tiền nợ trên. Bà Lan thấy ông Q có nói là cắt đủ đất cho ông Th là 53m dài mặt đường ASEAN (đường vào khách sạn Him Lam). Sau khi đăng ký kết hôn với ông Q, bà Lan có được ký một Hợp đồng do ông Q chuyển nhượng đất cho một người bà Lan không nhớ cụ thể họ tên của họ tại Văn phòng công chứng. Bà Lan không nhất trí việc ông Th kiện ông Q, vì ông Q đã cắt đất giao cho ông Th đủ số đất 53m dài rồi. Hiện nay ông Th phải có trách nhiệm trả ông Q số tiền 550.000.000 đồng. Bà Lan đã lấy ông Q do vậy bà Lan mong muốn Tòa án giải Q để bảo vệ quyền lợi cho bà Lan theo quy định pháp luật.

3.3. Lời khai của bà Vũ Thị Yến: Bà Yến là vợ ông Trần Văn Th, vào năm 2018 ông Th có bảo bà Yến mua đất của ông Vũ Văn Q có địa chỉ tại, tổ 01, phường H L, thành phố B, tỉnh Đ với số tiền 1.850.000.000 đồng, ông Th đã đặt cọc cho ông Q là 530.000.000 đồng, số còn nợ ông Q là 550.000.000 đồng. Ông Q và ông Th thống nhất sau khi ông Th trả nốt ông Q số tiền 550.000.000 đồng, thì ông Q sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13m chiều dài đi vào khách sạn Him Lam. Nhưng ông Q không thực hiện theo thỏa thuận, hiện nay ông Q đã bán đất cho người khác, sau đó nhiều lần ông Th đến hỏi để ông Th giao nốt tiền để ông Q đo đất tách sổ cho ông Th, nhưng ông Q không tách đất trả cho ông Th. Ông Th đã đến đòi lại tiền cọc nhưng ông Q không trả, đến nay ông Th yêu cầu Tòa án giải Q buộc ông Q trả ông Th số tiền đặt cọc mua đất là 530.000.000 đồng, bà Yến hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th và đề nghị Tòa án giải Q theo quy định của pháp luật.

4. Tại bản tự khai người làm chứng gửi Tòa án gồm những nội dung sau:

4.1. Lời khai của ông Nguyễn Trọng Hồng: Ông Hồng không có quan hệ họ hàng gì với ông Th và ông Q. Khi ông Hồng hỏi mua đất của ông Th thì đất của ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Trần Văn Th, sau đó ông Hồng và ông Th

mới ký Hợp đồng mua bán đất và ông Hồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Trọng Hồng theo số thửa 40, tờ bản đồ 43, diện tích 911,2 m² đất đường đi vào Khách sạn Him Lam; một mặt giáp đất của ông Bùi Văn Tuấn 45,92m; một mặt giáp đất của ông Nguyễn Văn Chuyển M1 15,37m; M2 6,72m; M3 8,04m; M4 15,20m; Năm 2018 ông có mua thêm đất của ông Nguyễn Văn Chuyển với tổng diện tích là 191,8 m² (Giấy viết tay đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ), đất có địa chỉ tại tổ 01, pH Him Lam, TP Điện Biên Phủ. Từ khi ông Hồng mua đất cho đến nay, ông Hồng vẫn quản lý ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai. Ông Hồng mua đất của ông Th không có liên quan đến ông Q. Ông Hồng có được nghe ông Th nói là đã mua thêm của ông Q 13m chiều dài bám mặt đường đi vào khách sạn Him Lam, giáp đất của Tuấn và ông Q vẫn chưa bàn giao 13m đất này cho ông Thường do ông Th vẫn còn nợ tiền 13m chưa trả cho ông Q. Hiện 13m đất ông Q và ông Thường đang tranh chấp ông Q đã chuyển nhượng cho ai ông Hồng không biết. Ngoài ra ông không còn ý kiến nào khác.

4.2. Lời khai của ông Nguyễn Văn Quang: Ông Quang không có họ hàng gì với ông Th và ông Q. Năm 1997 gia đình ông khai hoang đất đồi và trồng cây keo, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Nguyễn Văn Quang, được cấp vào năm 2001, ngày cụ thể ông không nhớ, đất có số thửa 23, diện tích 691,5m² đất giáp đất nhà ông Q và giáp đất của Công ty cổ phần cấp nước tỉnh Điện Biên; đất của ông có địa chỉ tại tổ 01, pH Him Lam, TP Điện Biên Phủ. Ông Quang quản lý, sử dụng đất ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai. Ông Q bán đất cho ai ông Quang không biết vì ông đi làm không để ý việc bán đất của ông Q. Nhưng khi ông Th mua 40m đất của ông Q thì có mang giấy tờ lên gặp ông Quang nhờ ký giáp ranh đất để tách sổ mang tên Trần Văn Th. Sau đó, ông Th bán mảnh đất cho ai ông không được biết. Việc ông Th và ông Q có mua bán đất và nợ tiền nhau hay không ông Quang cũng không biết.

4.3. Lời khai của ông Bùi Văn Tuấn: Ông Tuấn không có họ hàng gì với ông Th và ông Q. Ông Tuấn mua đất của ông Trần Văn Th vào năm 2018 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Bùi Văn Tuấn theo số thửa 46, diện tích 910,2 m² đất đường đi vào Khách sạn Him Lam 23m, chiều sâu giáp đất ông Hồng là 45,92m; chiều giáp nhà ông Q 27,88m; phía sau đất của ông Nguyễn Văn Quang có 3 điểm tiếp giáp cụ thể: M1 7,68m; M2; 18,03m; M3 7,18m có địa chỉ tại tổ 01, pH Him Lam, TP Điện Biên Phủ. Từ khi ông Tuấn mua đất và làm nhà ở cho đến nay, ông Tuấn không phát sinh tranh chấp với ai. Khi ông Tuấn hỏi mua đất của ông Th, thời điểm đó ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận SDD mang tên ông Trần Văn Th, sau đó ông Tuấn và ông Th ký Hợp đồng mua bán đất và đã ra cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn Tuấn vào ngày 12/02/2018. Đối với đất giáp với đất của ông Tuấn mang tên ông Nguyễn Trọng Hồng theo như ông Tuấn được biết ông Hồng cũng mua đất của ông Th, mua vào thời gian nào ông Tuấn không nắm được. Ông Tuấn mua đất của ông Th không liên quan đến ông Q. Đất của ông Tuấn có giáp với đất của ông Q, ông Tuấn thấy anh Vũ Văn L con ông Q vẫn đang sử dụng. Ông Tuấn có được nghe ông Th nói là có mua của ông Q thêm 13m giáp đất của ông Tuấn. Đối với việc ông Th và ông Q có còn nợ nhau tiền hay không ông Tuấn không được biết.

4.4. Lời khai của ông Nguyễn Văn Chuyển: Nguồn gốc đất của ông Chuyển là do bố mẹ đẻ ông Chuyển khai hoang từ năm 1990, sau đó tặng cho ông Chuyển vào năm 1992. Đến năm 2007 do Nhà nước mở đường vào khách sạn Him Lam nên giải

tỏa lần đầu thu hồi 1 phần đất, sau đó đến năm 2009 giải tỏa lần 2 khoảng hơn 700 m, cho đến nay diện tích đất hiện ông Chuyên đang còn là 191,8 m² ông Chuyên vẫn đang quản lý, sử dụng. Đất của ông Chuyên được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 37, tờ bản đồ số 43 hệ tọa độ VN-2000 tại tổ dân phố 01, phường Him Lam, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản ngày 05/12/2023 của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ ông Chuyên có tham gia và đã chỉ đúng vị trí các mốc cụ thể đất của ông Chuyên, đất của ông 1 mặt tiếp giáp đất của ông Nguyễn Trọng Hồng; 1 mặt giáp đường 279; 1 mặt giáp đường vào khách sạn Him Lam. Đất của ông Chuyên đã sử dụng ổn định từ trước đến nay và không có tranh chấp với ai. Cũng tại buổi Tòa án xem xét thẩm định đó, ông Q chỉ mốc trên thực địa không đúng, cụ thể: ông Q đã chỉ mốc đất từ cột điện giáp đường 279 kéo theo hướng vào khách sạn Him Lam là hơn 13m mặt đường vào cả đất của ông Chuyên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Chuyên đang quản lý, sử dụng ổn định. Sau buổi xem xét thẩm định tại chỗ, Trung tâm kỹ thuật Sở tài nguyên môi trường tỉnh Điện Biên đã lên Sơ đồ hiện trạng thửa đất là chính xác và đúng với thực tế, ông Chuyên hoàn toàn nhất trí. Khoảng năm 2018 ông Vũ Văn Q còn có đơn kiện ông Chuyên tranh chấp đất đai ra UBND phường Him Lam và đã được UBND phường giải Q, kết quả giải Q: UBND phường Him Lam kết luận không phải đất của ông Q, việc ông Chuyên dựng lán bán hàng là thuộc đất của ông Chuyên đã được cấp. Thời điểm năm 2018 ông Trần Văn Th mua đất của ông Vũ Văn Q, ông Chuyên cũng lên cùng ông Th, ông Q tiến hành đo thực địa và chỉ mốc giới cùng cơ quan đo đạc, tuy nhiên ông Chuyên không nắm được cụ thể diện tích đất hai bên mua bán, chuyển nhượng cho nhau là bao nhiêu. Sau khi ông Trần Văn Th được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì đã bán mảnh đất này cho ông Hồng, và khi ông Hồng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Chuyên và ông Q đều ký giáp ranh cho ông Hồng. Ông Chuyên còn được biết đến khoảng cuối năm 2018, ông Vũ Văn Q tiếp tục bán thêm 1 mảnh đất nữa cho ông Trần Văn Th nhưng ông cũng không nắm được diện tích đất hai bên mua bán cụ thể là bao nhiêu. Do mảnh này không giáp ranh với đất của ông Chuyên nên ông Chuyên cũng không tham gia ký giáp ranh.

4.5. *Lời khai của ông Trương Thành Trung:* Vào cuối năm 2019 sau khi được ông Cao Huy Thông giới thiệu cho ông Trung là ông Q có nhu cầu bán đất, ông Trung đã đến trực tiếp thỏa thuận mua bán với ông Q. Đến ngày 22/01/2020, ông Vũ Văn Q và vợ là bà Trương Thị Lan có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên cho ông Trung sau đó ông Trung đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 424969, số vào sổ CH 44612 cấp ngày 22/01/2020, tại thửa đất số 58, tờ bản đồ 43 mang tên Trương Thành Trung, đất có địa chỉ tại tổ dân phố 01, phường H L, thành phố B, tỉnh Đ. Do ông Trung không có nhu cầu sử dụng đất nên ông Trung và vợ là Bé Ái Linh đã làm các Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2020 cho ông Bùi Chí Tâm, ông Nguyễn Anh Tâm, ông Tạ Xuân Trường, ông Lê Thanh Bình, ông Nguyễn Trung Kiên, ông Nguyễn Công Hoan, ông Trung đã làm xong các thủ tục chuyển nhượng lại đất cho những người trên, tất cả họ tự đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, đã thanh toán tiền xong, hiện nay ông Trung không có địa chỉ cụ thể của những người trên. Đến nay, ông Trung không còn đất tại tổ dân phố 01, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ. Tại thời điểm ông Trung mua đất các hộ liền kề chỉ có đất của ông Q, do vậy ông Q đã ký giáp ranh cho ông Trung. Khi ông Trung làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ mang tên ông Trung không có vương

mắc và khiếu kiện gì. Tại thời điểm ông Trung mua đất của ông Q đã thấy có một cái quán bán nước của ông Tuấn làm cách đất của ông Trung mua khoảng 20m. Cụ thể việc ông Q bán đất cho ông Th và ông Tuấn như thế nào ông Trung không biết. Ông Trung có làm thủ tục và nộp chi phí tại một cửa tại Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ và sau đó ông Trung được báo bên Trung tâm đo đất thành phố có xuống đo đất cho ông Trung và ông Q. Ông Q là người cùng ông Trung đóng cọc mốc vào tứ cận của đất và giao đất trên thực địa, trên đất không có nhà và tài sản gì có giá trị. Cán bộ đo đất tên là gì ông Trung không nhớ tên. Đến nay ông Trung không có liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông Th và ông Q.

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

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải Q vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ Khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 92, 144, 147, 227, 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 328, 357, 401, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015, Điều 12, Điều 26 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền 530.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 550.000.000 đồng là tiền còn lại từ việc bị đơn bán đất cho nguyên đơn.

Kể từ ngày xét xử đến khi thanh toán xong số tiền nêu trên, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 BLDS 2015.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định chữ viết chữ ký: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định theo quy định tại khoản 1 Điều 157; Điều 161 BLTTDS.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn. Xét thấy bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí DSST nên đề nghị miễn án phí đối với bị đơn. Trả lại tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 09/11/2022, ông Trần Văn Th nộp đơn khởi kiện về việc Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đối với ông Vũ Văn Q có tài sản tranh chấp tại: Tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ. Ngày 23/11/2022 ông Th đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; Tòa án đã thụ lý vụ án số

27/2022/TLST-DS, ngày 25/11/2022 để giải Q yêu cầu khởi kiện của ông Th theo Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (Sau đây gọi tắt là BLTTDS).

Ngày 09/11/2023, ông Vũ Văn Q nộp đơn khởi kiện về việc Kiện đòi tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đối với ông Trần Văn Th có tài sản tranh chấp tại: Tổ dân phố 01, pH H L, thành phố B, tỉnh Đ. Ông Vũ Văn Q đã nộp Đơn xin được miễn phí người cao tuổi đề ngày 04/11/2023, ngày 09/11/2023 Tòa án đã Thông báo về việc miễn tạm ứng án phí số 13/2023/TB-TA ngày 09/11/2023; Tòa án đã thụ lý vụ án số 13/TB-TLVA, ngày 10/11/2023 để giải Q yêu cầu khởi kiện của ông Q theo Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (Sau đây gọi tắt là BLTTDS).

[1.2]. *Nhập vụ án*: Để đảm bảo việc giải Q vụ án đúng pháp luật, xét thấy cần nhập hai vụ án đề giải Q vì yêu cầu khởi kiện của các đương sự có nội dung liên quan. Do vậy, Tòa án đã nhập vụ án dân sự thụ lý số 27/TB-TLVA, ngày 25/11/2022 vào vụ án dân sự thụ lý số 13/TB-TLVA, ngày 10/11/2023 đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về thời hiệu khởi kiện*: Ngày 30/11/2018 ông Trần Văn Th đã giao tiền cho ông Q là 530.000.000 đồng và làm Hợp đồng đặt cọc để ông Q chuyển nhượng đất cho ông Thương (ông Th và ông Q đều khai, công nhận ông Q bán cho ông Th 13m mặt đường đi vào khách sạn Him Lam, thỏa thuận bằng miệng, không cụ thể vào Hợp đồng đặt cọc). Giữa ông Th và ông Q không thoả thuận thanh toán lãi suất theo quy định pháp luật. Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do vậy thời hiệu khởi kiện bảo đảm theo quy định tại Điều 149, 429/BLDS.

[1.4] *Các vấn đề khác*:

- Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đã thực hiện đúng qui định tại các Điều 177 BLTTDS,

- Về việc vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Cường đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do, đã có bản tự khai trả lời thông báo của Tòa án và xin được xét xử vắng mặt; Người làm chứng có ông Bùi Văn Tuấn, ông Nguyễn Văn Chuyên, ông Nguyễn Trọng Hồng, ông Trương Thành Trung đã có văn bản trả lời và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Huyền; địa chỉ: C1, xã Thanh Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Lê Hồng Hiến và cộng sự chi nhánh Điện Biên Phủ; trụ sở: Số nhà 557 đường Võ Nguyên Giáp, pH Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, tự ý từ bỏ không tham gia là người đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Mặt khác, ông Trần Văn Th cũng từ chối bà Huyền tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền và bà Nhung tham gia với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Do vậy HĐXX không tiến hành triệu tập bà Huyền và bà Nhung tham gia tố tụng.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, đối chiếu với hồ sơ gốc tại phiên tòa:

[2.1] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Th)*: Có đủ căn cứ để xác định: Vào năm 2018 ông Th đã thoả thuận mua đất của ông Q là 40m chiều dài mặt đường ASEAN với tổng diện tích đất là 1821,4m², với giá là 800.000.000 đồng, ông

Th đã thanh toán tiền xong cho ông Q. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được hai bên ký kết, khi đo đất có ông Chuyển là người chứng kiến và được mời ký giáp ranh, ông Th đã đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn Th, sau đó ông Th làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Tuấn và ông Nguyễn Trọng Hồng, ông Hồng và ông Tuấn đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ thời điểm ông Q chuyển nhượng cho ông Th, sau đó ông Th bán lại cho ông Tuấn và ông Hồng (sau đó ông Tuấn, ông Hồng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định), các bên sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp gì.

Đến ngày 15/4/2018, ông Q và ông Th lập giấy đặt cọc (bút lục số 09) bán 13m đất mặt đường ASEAN giáp với mảnh đất ông Th đã mua trước đó (giáp với đất của ông Bùi Văn Tuấn hiện tại), với trị giá 1.080.000 đồng. Hai bên đã lập các giấy tờ viết tay thể hiện những lần ông Th giao tiền cọc cho ông Q vào các thời điểm ngày 15/4/2018 giao số tiền 230.000.000 đồng; ngày 21/8/2018 giao số tiền 100.000.000 đồng; ngày 30/11/2018 ông Q khai nhận của ông Th giao số tiền 100.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng không có giấy tờ gì thể hiện giao khi nào (bút lục số 06), nhưng tại “giấy nhận tiền chuyển nhượng đất” lập ngày 30/11/2018 hai bên đã chốt ông Q đã nhận của ông Th 530.000.000 đồng, ông Th còn nợ lại 550.000.000 đồng, sau khi ông Q sang tên 13m đất nêu trên cho ông Th thì ông Th sẽ trả nốt số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (bút lục số 28). Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông Trần Văn Th và ông Vũ Văn Q đã thiết lập một Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 30/11/2018 có nội dung “...*chú Vũ Văn Q tổ 1, pH Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ ... đã nhận thêm của chú Th số tiền là 100.000.000 đồng ... Tổng số tiền chú Q nhận của cháu Th là 530.000.000 đồng, cháu Th hẹn đến ngày 30/11/2018 cháu Th giả nốt chú Q 550.000.000 đồng hay khi Q sang tên nốt cho cháu Th số cháu Th sẽ trả hết số tiền còn lại. Người trả tiền và mua đất ký Trần Văn Th; người nhận tiền 550.000.000 đồng ký*”. Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 30/11/2018 giữa ông Th và ông Q không có thỏa thuận về việc tính lãi suất.

Quá trình thực hiện việc mua bán đất giữa ông Th và ông Q đã được thỏa thuận trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất, ông Q đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 30/11/2018, đã nhiều lần ông Th đến trực tiếp yêu cầu ông Q thực hiện nghĩa vụ giao 13m mặt đường ASEAN (đường đi vào khách sạn Him Lam), sau khi đo đất và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông Th thanh toán nốt số tiền 530.000.000 đồng và 20.000.000 đồng cho ông Th tiền lãi như đã thỏa thuận, ông Th đã giao tiền đặt cọc mua đất là 530.000.000 đồng, nhiều lần ông Th đến thỏa thuận để ông Q cất đất nhưng ông Q không thực hiện đúng như đã cam kết, chỉ mốc đo đất không đúng, ông Q chỉ đo vào cả đất của ông Chuyển đến nay ông Th yêu cầu ông Q phải trả cho ông Th số tiền đặt cọc mua đất 530.000.000 đồng là có căn cứ.

Qua các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng cung cấp và do Tòa án thu thập cho thấy: Trước khi ông Th và ông Q thỏa thuận mua bán 13m đất mặt đường ASEAN (không thỏa thuận cụ thể diện tích đất mà chỉ xác định theo chiều bám mặt đường của đất tiếp giáp với đường ASEAN) vào ngày 15/4/2018, thì trước đó ông Q đã bán cho ông Th 40m đất bám mặt đường theo thỏa thuận, nhưng thực tế chỉ có là 39,9m chiều bám mặt đường ASEAN, tổng diện tích thửa đất là 1.821,4m² được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 391645, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 43 số vào sổ: CH30859, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/01/2018 mang tên Trần Văn Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

hai bên ký kết trên đã được hoàn thành, ông Th và ông Q đều thừa nhận đã giao nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng và sau đó ông Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tuấn và ông Hồng sử dụng ổn định, mảnh đất trên không có tranh chấp gì. Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của ông Q ngày 16/4/2019 và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q đều thể hiện đất của ông Q giáp từ điểm 01 đến điểm 8 giáp đường; từ điểm 8 đến điểm 11 giáp đất ông Ngợi; từ điểm 11 đến điểm 14 giáp Công ty nước; từ điểm 14 đến điểm 16 giáp đất ông Quang; Từ điểm 16 đến điểm 1 giáp đất ông Tuấn); Hội đồng xuống thăm định đất ông Q đã chỉ mốc đo vào thửa đất của ông Chuyên, không đúng mốc, dẫn đến ông Q không giao 13m cho ông Th. Hiện tại thửa đất thuộc sở hữu của ông Q là thửa số 57 và thửa số 59 có giáp ranh như đã nêu ở trên, đối với thửa số 57 ông Q đã giao cho con trai là Vũ Văn L quản lý, sử dụng và ông Q cũng chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th như hai bên thỏa thuận. Việc ông Q là bên nhận đặt cọc (530.000.000 đồng) của bên đặt cọc là ông Th nhưng đã từ chối việc thực hiện hợp đồng, vì vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Th về việc yêu cầu ông Vũ Văn Q trả lại cho ông Th số tiền 530.000.000 đồng mà ông Q đã đặt cọc cho ông Th, không yêu cầu tính lãi, do vậy HĐXX căn cứ vào Điều 117, 118, 119, 328, 401 Bộ luật Dân sự, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền đã đặt cọc tiền mua đất ngày 30/11/2018 số tiền 530.000.000 đồng cho nguyên đơn. Chấp nhận việc nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất.

[2.2]. *Xét về yêu cầu của bị đơn (ông Q):* Việc lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Q đối với 53m đất mặt đường ASEAN vào ngày 15/4/2018 theo lời khai của ông Q là không có thật, mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với 53m đất nói trên thành 02 lần tại hai thời điểm khác nhau. Cụ thể:

Lần thứ nhất, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 40m đất mặt đường ASEAN, hợp đồng trên đã được hoàn thành (thể hiện tại GCN quyền sử dụng đất CI 391645, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 43 số vào sổ: CH30859, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/01/2018).

Lần thứ hai, vào ngày 15/4/2018, ông Th và ông Q mới lập giấy thỏa thuận việc ông Q bán cho ông Th 13m đất mặt đường ASEAN của ông Q (không thỏa thuận cụ thể diện tích đất mà chỉ xác định theo chiều rộng của đất tiếp giáp với đường ASEAN) với giá 1.080.000.000 đồng. Tại lời khai của ông Q thì vào ngày 15/4/2018, ông Q thỏa thuận bán cho ông Th 53m đất mặt đường ASEAN tính từ cột điện đường Võ Nguyên Giáp đi vào đường ASEAN, có chiều sâu là 33m, khi giao đất ông Th tự tay cầm thước đo và có sự chứng kiến của ông L, bà H, ông Thử. Ông Th đã nhận đủ 53m đất mặt đường ASEAN và đã bán cho người khác. Ông Th đã thanh toán cho ông Q số tiền 800.000.000 đồng tiền bán 40m đầu tiên và đối với 13m đất bán về sau ông Th đã trả 530.000.000 đồng, còn lại 550.000.000 đồng (trong đó có 510.000.000 đồng tiền mua 13m đất và 40.000.000 đồng tiền lãi là do ông Th hứa hẹn trả cho ông Q), ông Th vẫn nợ ông Q do ông Q chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Th. Tuy nhiên, việc thỏa thuận mua bán 40m đất mặt đường ASEAN giữa ông Th và ông Q đã được hoàn thành từ trước vì cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Th ngày 15/01/2018.

Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 30/11/2018 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13m không liên quan gì đến việc chuyển nhượng 40m đất trước đó. Việc ông Q khai thỏa thuận chuyển nhượng tổng 53m đất bám mặt đường ASEAN vào ngày 15/4/2018 cho ông Th và ông Th đã làm thủ tục chuyển giao hết diện tích đất này cho người khác là không có căn cứ, vì tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2023 thể hiện đất vẫn mang tên ông Q chưa tách 13m bám mặt đường ASEAN cho ông Th. Mặt khác, thửa đất mà ông Th mua của ông Q nêu trên (là thửa số 40, tờ bản đồ số 43) có 01 mặt tiếp giáp với đường ASEAN, chiều rộng là 39,9m đã được tách thửa để bán cho ông Nguyễn Trọng Hồng và ông Bùi Văn Tuấn. Đối với đất của ông Hồng, phía Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Chuyển (đất của ông Chuyển có một mặt giáp với đường 279 và một mặt giáp với đường ASEAN), phía Nam giáp với đất của ông Tuấn; đối với đất của ông Tuấn, phía Bắc giáp với đất của ông Hồng, phía Nam giáp với đất của ông Q. Ngoài mảnh đất tách cho ông Tuấn và ông Hồng ra trên mảnh Trích đo địa chính năm 2017 và sơ đồ đo hiện trạng thể hiện ông Th không sở hữu thêm bất kỳ thửa đất nào khác nhận chuyển nhượng từ ông Q sang. Đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 43 thuộc sở hữu của ông Q theo GCNQSDĐ số CQ 424801 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 10/01/2020, có diện tích 4.239,2m² phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Bùi Văn Tuấn (được tách từ thửa đất ông Th mua trước đó của ông Q), phía Nam tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Xuân Ngợi. Sau đó, ông Q đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 03 thửa (thửa số 57 diện tích 640,5m², thửa số 58 có diện tích 3294,6m², thửa số 59 có diện tích 304,1m²) và ngày 22/01/2020 ông Q đã bán cho ông Trương Thành Trung thửa số 58, ông Trung đã tiến hành tách thửa và chuyển nhượng cho những người khác, không có tranh chấp với ai. Hiện thửa số 57 (phía Bắc giáp đất của ông Tuấn và phía Nam giáp đất đã bán cho ông Trung) và thửa số 59 (phía Bắc giáp đất đã bán cho ông Trung, phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Xuân Ngợi) đang thuộc sở hữu của ông Q.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13m đất nêu trên ông Q không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th, ngoài thửa đất ông Th mua của ông Q trước đó (40m đất mặt đường ASEAN) ông Th đã bán cho ông Hồng và ông Tuấn thì ông Th không có quyền sở hữu đối với thửa đất nào khác được nhận chuyển nhượng từ ông Q, từ những chứng cứ trên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Q.

[3]. Về ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1]. Xét thấy ý kiến của bà Lan, ông L, bà H, bà Hạnh, ông Cường yêu cầu ông Th phải có trách nhiệm trả ông Q 550.000.000 đồng tiền đã bán đất cho ông Th và 250.000.000 đồng tiền lãi suất, các chứng cứ bà Lan, ông L, bà H, bà Hạnh, ông Cường đưa ra không có cơ sở, do vậy HĐXX không có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Xét thấy ý kiến của bà Yên đưa ra phù hợp với những chứng cứ do ông Th cung cấp, do vậy HĐXX chấp nhận.

[5]. Về các chi phí tố tụng:

[5.1]. Về chi phí giám định: Tại biên bản tiếp cận chứng cứ và hòa giải, ông Q khẳng định là ông không được ký vào Giấy nhận tiền ngày 30/11/2018. Do vậy, ông Th đã có đơn đề nghị Trung cầu giám định đối với chữ ký của ông Vũ Văn Q trong Giấy nhận tiền ngày 30/11/2018 giữa người trả tiền và mua đất Trần Văn Th và người nhận tiền 550.000.000 đồng ký tên là có căn cứ, để đảm bảo vụ việc được giải Q khách

quan đúng quy định của pháp luật Tòa án đã ra Q định trưng cầu giám định số: 05/2023/QĐ-TCGD ngày 23/5/2023 và tài liệu bổ sung ngày 25/5/2023. Tại Kết luận giám định số: 938/KL-KTHS ngày 10/6/2023, kết luận chữ viết và chữ ký đứng tên người nhận tiền 550.000.000 đồng ký tên trong giấy nhận tiền và chữ ký tại bản tự khai và các biên bản giao nhận tại Tòa án, văn bản tại Cơ quan Công an ông Q là do cùng một người viết ra. Do vậy, áp dụng khoản 4 Điều 161; khoản 1 Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Vũ Văn Q phải chịu 23.660.000 đồng tiền chi phí giám định. Ông Q phải trả cho ông Th số tiền 23.660.000 đồng, do ông Th đã ứng nộp tạm ứng chi phí giám định từ trước.

[5.2]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.377.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157/BLTTDS bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định với số tiền 19.377.000 đồng, bị đơn đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6]. Ý kiến của VKS: Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ trong nội dung giải Q vụ án là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Áp dụng Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Th vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Q đã có đơn xin miễn tạm ứng án phí và lệ phí. Ngày 09/11/2023 Tòa án Thông báo số 13/2023/TB-TA ngày 09/11/2023 về việc miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Q 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tại phiên tòa, ông Q cũng đề nghị HĐXX miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do vậy, HĐXX chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Vũ Văn Q.

[7.2] Tiền tạm ứng án phí: Ông Trần Văn Th không phải chịu án phí. Trả lại ông Trần Văn Th số tiền là 12.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đã nộp theo biên lai số: 0002080 ngày 23/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

Q ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 92; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 4 Điều 161; khoản 1 Điều 162; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 328; Điều 357; Điều 401; Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th;

Buộc ông Vũ Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Th số tiền do ông Th đặt cọc tiền mua đất ngày 30/11/2018 số tiền 530.000.000 đồng, ông Th không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày ông Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Q không trả cho ông Th khoản tiền trên thì ông Q còn phải trả cho ông Th khoản tiền lãi đối với số tiền

chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định khoản 2 tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn Q về việc buộc ông Th phải trả ông Q số tiền 550.000.000 đồng và số tiền 250.000.000 đồng tiền lãi suất.

3. Không chấp nhận ý kiến của ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị Hạnh, ông Vũ Văn Cường, bà Trương Thị Lan.

4. Chấp nhận ý kiến của bà Vũ Thị Yến.

5. Về chi phí thẩm định: Bị đơn ông Vũ Văn Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 19.377.000 đồng, bị đơn đã nộp đủ.

6. Về chi phí giám định: Buộc bị đơn ông Vũ Văn Q chịu 23.660.000 đồng chi phí giám định. Ông Q phải trả cho ông Th số tiền 23.660.000 đồng chi phí giám định mà ông Th đã tạm ứng trước.

7. Về án phí:

7.1. Tiền án phí: Ông Vũ Văn Q được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Q 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

7.2. Tiền tạm ứng án phí: Trả lại cho ông Trần Văn Th số tiền là 12.600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đã nộp theo biên lai số: 0002080 ngày 23/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/10/2024). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/10/2024). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND TPĐBP;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TPĐBP;
- Lưu VP;
- Tòa án ND tỉnh ĐB;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thương Huyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Thương Huyền