

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 16-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp
đồng do tài sản bị xâm phạm

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Lâm.

2. Ông Bùi Tân Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 27 tháng 5, ngày 03, 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **93/2021/QĐXXST-DS** ngày **24 tháng 6 năm 2021**, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1958. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số XX, tổ YY, ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: số 152/6 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Phòng T-K huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hùng C, chức vụ: Trưởng Phòng; Ông Phạm Chí T1, sinh năm 1983, chức vụ: Phó trưởng Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2018). (Sau đây viết tắt là Phòng T-K.)

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

3.1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Cao Thị S1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Phạm Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Phạm Thị Bé S2, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Dương Thị Thu H1, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Cháu Phạm Thị Hồng N, sinh ngày 01/02/2004; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của Phạm Thị Hồng N là ông Phạm Văn C1, sinh năm 1974, là người đại diện theo pháp luật (cha ruột của Hồng N).

3.9. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ông Dương Văn B, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Chị Dương Thị Q, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Anh Dương Văn P, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Bà Cao Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Ông Võ Văn B1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Bà Phạm Thị B2, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.17. Anh Nguyễn Chí T3, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.18. Anh Nguyễn Chí H2, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.19. Chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.20. Cháu Nguyễn Kim L1, sinh ngày 20/01/2009; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Kim L1, Nguyễn Lê Ngọc M1 là chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980, là người đại diện theo pháp luật (mẹ ruột của Kim L1, Nhật M1).

3.21. Cháu Nguyễn Lê Ngọc M1, sinh ngày 27/9/2017; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Kim L1, Nguyễn Lê Ngọc M1 là chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980, là người đại diện theo pháp luật (mẹ ruột của Kim L1, Nhật M1).

3.22. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.23. Bà Trần Thị Mộng T5, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.24. Chị Huỳnh Thị Ngọc H3, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.25. Anh Phạm Văn C3, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.26. Cháu Phạm Gia H4, sinh năm 2006; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.27. Cháu Phạm Gia H5, sinh năm 2008; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.28. Cháu Phạm Trường T6, sinh năm 2012; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Phạm Gia H4, Phạm Gia H5, Phạm Trường T6 là anh Phạm Văn C3, sinh năm 1985, là người đại diện theo pháp luật (cha ruột của Gia H4, Gia H5, Gia T6).

3.29. Ông Bùi Văn P1, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.30. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.31. Chị Bùi Thị Kim T7, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.32. Cháu Bùi Hữu T8, sinh ngày 16/9/2004; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của Bùi Hữu T8 là ông Bùi Văn P1, sinh năm 1971, là người đại diện theo pháp luật (cha ruột của T8).

3.33. Bà Lê Thị M2, sinh năm 1941; địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.34. Ủy ban nhân dân huyện Hồng N; địa chỉ: khóm T 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khóm X, phường An T, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

4.2. Bà Lâm Thị Ngọc D2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khóm An T, phường An L, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

4.3. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1965;

4.4. Bà Nguyễn Thị Kim H7, sinh năm 1969;

4.5. Bà Cao Thị T9, sinh năm 1962;

4.6. Ông Đỗ Văn D2, sinh năm 1969;

4.7. Ông Cao Phước H8, sinh năm 1949;

4.8. Ông Cao Phước H9, sinh năm 1963;

4.9. Bà Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1967;

4.10. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1944;

4.11. Ông Cao Văn V, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp Long H, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn ông Đỗ Văn T, đại diện bị đơn ông Phạm Chí T1 có mặt, còn lại tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Ông có phần đất của cha mẹ để lại, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa 1781 và 1979, tờ bản đồ số 01, xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Đất có chiều ngang 8,3m, dài từ đường lộ làng đến mí hồ. Năm 1999, ông cho Phòng T-K thuê đất để làm đường dẫn ra bến đò, hai bên có làm hợp đồng thuê đất 01 năm, giá thuê mỗi năm 3.000.000đ, chiều ngang 4m, dài từ đầu lộ nền nhà bà Đỗ Thị D1 đến mí hồ, phía Đông giáp với đất của ông Cao Phước V1 và ông Cao Phước H8, phía Tây giáp nền nhà bà Cao Thị S1 và đất còn lại của ông là 4,3m, phía Bắc giáp lộ làng, phía Nam giáp hồ. Trong thời gian thuê

đất, con đường là đất rẫy còn thấp, chỉ đi được mùa nắng, mùa mưa bị đọng nước không đi được. Bà Lê Thị N2 là người đầu giá đò, lấy khối đất của ông nằm cặp bên và khối đất thổ cư nằm phía sau nhà ông để đổ thành con lộ cho hành khách đi, làm thiệt hại đất của ông không thể trồng hoa màu được.

Đến năm 2001, Phòng T-K không thuê đất nữa, ông H6 làm ở Phòng T-K, nói rằng đất lộ bên đò bị chọn vào quy hoạch, Phòng T-K không thuê nữa, ông phải giao đất lại cho nhà nước làm lộ công cộng. Nhà nước sẽ thu hồi đất và bồi thường theo khung giá đã được quy định, nếu ông không chấp hành sẽ bị cưỡng chế. Ông H6 ép ông nhận khung giá 24.000đ/m² cho hết diện tích đất của con lộ, ông H6 đo chiều ngang 4m, chiều dài 257m, diện tích là 1.028m². Ông H6 nói khung giá 24.000đ/m² là khung giá cao nhất trong các mức giá mà Nhà nước đã đưa ra. Ông có đến gặp bà D2 là Trưởng Phòng T-K nói về sự chênh lệch khung giá bồi thường và việc lấy khối đất của ông để đổ lên con lộ nên phải bồi thường cho ông. Bà D2 trả lời với ông là tạm thời nhận tiền, sẽ đo mua luôn phần đất đã đào lấy khối đất đổ lên con lộ, nhưng do phần đất đó có nhà quán của ông nên ông không bán.

Tháng 6/2001, ông đến Phòng T-K để nhận tiền bồi thường và Phòng T-K kêu ông cam kết sau này ai tranh chấp phần đất này thì ông phải trả lại tiền bồi thường cho Phòng T-K. Đến ngày 16/6/2001, Phòng T-K bồi thường cho ông với giá tiền $1.028\text{m}^2 \times 24.000\text{đ}/\text{m}^2 = 24.672.000\text{đ}$, bằng một phiếu chi có nội dung nhận tiền đền bù, nhưng trong phiếu chi không thể hiện bồi thường theo Quyết định hay Hợp đồng mua bán gì, ông có ký tên vào phiếu chi và có nhận số tiền 24.672.000đ.

Sau khi nhận tiền xong, ông được biết đất lộ Bờ Đ thuộc xã Long T đôi diện là bên của ông Chín T10 (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ) chiều ngang 4m, chiều dài khoảng 35m, Phòng T-K lại mua với giá 10.000.000đ như vậy giá đất mua của ông Chín T10 hơn 71.000đ/m² gấp gần 03 lần giá đất bên ông. Ông thấy sự chênh lệch giá nên vào năm 2001, ông có khiếu nại đến ông H6 là đại diện Phòng T-K thời gian đó, việc khiếu nại chỉ đến trao đổi bằng lời nói, không có làm đơn khiếu nại, cũng không được trả lời bằng văn bản. Ông H6 trả lời miệng là đã nhận tiền thì không được khiếu nại.

Đến tháng 3/2005, Phòng T-K cho thi công hết phần đất của ông để xây con lộ lớn hơn và cao hơn, chiều ngang mặt trên ở thời điểm đó là trên 5m, chiều ngang mặt dưới đất đổ chài ra hết đất của ông là 8,3m. Ngoại trừ đoạn đường ở nhà bà Cao Thị S1 là 3,8m và chân lộ đoạn đó Phòng T-K cho thi công đổ sang đất ông Cao Phước V1. Còn phần chiều cao con lộ ở thời điểm mới đổ đoạn gò cao 1,2m, đoạn trũng thấp có chiều cao 1,8m. Vì vậy, con lộ mới đổ đã dính hết diện tích phần đất còn lại của ông và dính đất của ông Cao Phước V1. Phần đất nền quán của ông không còn chỗ cát nên phải cắt chia nhà quán ra làm đôi và dời sang hai bên trên chân lộ của Phòng T-K đã đổ và ông phải đắp bao cát để nâng cao thêm mặt bằng mới cát được nền nhà quán. Ông yêu cầu Phòng T-K đã sử dụng đất của ông thì phải trả tiền thuê nhưng Phòng T-K không đồng ý và trả lời

như văn bản ngày 25/5/2012, nội dung là “Hội đồng đấu giá phí qua đò huyện xét thấy phần đất thừa của hộ ông T hội đồng không có nhu cầu sử dụng từ trước khi mua làm đường dẫn ra bến đò đến nay, do đó Hội đồng không có nhu cầu thuê hoặc mua phần đất còn lại của ông T, ông tự quản lý sử dụng đất của mình đúng quy định luật đất đai”.

Đến ngày 08/5/2017, Phòng T-K cho thi công hạ thấp bãi chùi, cho máy cơ giới đào cuốc cạp nền nhà quán của ông gây nguy cơ sạt lở nhà. Ông tiếp tục khiếu nại và yêu cầu cho đình chỉ thi công khi đất còn đang tranh chấp nhưng công trình vẫn thi công làm hậu quả sạt lở nhà quán của ông như sơ đồ vẽ ở hình A3 và hình chụp 2, 3, 4 (ông có đính kèm theo).

Ông vẫn đưa đơn khiếu nại tiếp tục, ông được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Hồng N ngày 28/5/2018, nội dung văn bản trả lời đề nghị ông T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vì các việc trên ông T yêu cầu:

- Tuyên bố việc mua bán đất giữa ông và Phòng T-K vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu: Để sự việc trở về vị trí ban đầu, ông trả lại Phòng T-K số tiền 24.672.000đ và Phòng T-K trả lại 1.028m² đất cho ông. Ông sẽ cho Phòng T-K mượn số đất mặt bằng chiều ngang 04m, chiều dài 275m, diện tích 1.095m² nằm về một bên như hiện trạng lúc ban đầu năm 1999 mới mở lộ bến, có tứ cận: Bắc giáp lộ làng, Nam giáp đường hồ sông, Đông giáp đất ông Cao Phước V1 và đất ông Cao Phước H8, Tây giáp đất còn lại của ông chiều ngang 4,3m và đất nền nhà bà Cao Thị S1, để làm con lộ công cộng cho mọi người đi chung. Khi nào mặt bằng này Phòng T-K không còn sử dụng làm con lộ bến đò công cộng nữa thì phải hoàn đủ mặt bằng đất này lại cho ông.

- Phòng T-K bồi thường thiệt hại tài sản do đã sử dụng đất làm con lộ dẫn ra bến đò nên không canh tác hoa màu được chiều ngang 4,3m, chiều dài 212m, diện tích 911,6m², thuộc thửa 1781 và 1979, tờ bản đồ số 01, xã Long K A, số tiền 152.000.000đ. Đất này mỗi năm ông trồng được 04 vụ bắp, mỗi vụ thu hoạch khoảng 4.000.000đ x 4 vụ = 16.000.000đ. Chi phí mỗi vụ 2.000.000đ x 4 vụ = 8.000.000đ trừ chi phí mỗi năm còn lãi 8.000.000đ, từ ngày 01/01/2001 cho đến ngày 25/3/2019 là hơn 19 năm. Như vậy, tài sản bị thiệt hại là 8.000.000đ x 19 năm = 152.000.000đ.

- Yêu cầu Phòng T-K bồi thường thiệt hại 86.000.000đ tiền công sửa chữa nền quán của ông bị sạt lở (diện tích 107,5m² x 800.000đ/m² = 86.000.000đ).

- Phòng T-K đã cho thi công đổ thêm con lộ dẫn bến đò vào tháng 3 năm 2005 và cho thi công hạ thấp bãi chùi lại ngày 11/5/2017 làm chạm đến đất nền nhà quán của ông gây thiệt hại nhà cửa, buôn bán lợi nhuận bị giảm sút, yêu cầu Phòng T-K phải trả lại nền nhà quán như cũ và nằm về một bên, bồi thường thiệt hại cho mỗi ngày kinh doanh là 20.000đ. Tính thời gian bắt đầu là tháng 3 năm

2005 cho đến tháng 3 năm 2019 là 14 năm số tiền bồi thường là 365 ngày x 14 năm x 20.000đ/ngày = 102.200.000đ.

Kèm bảng chiết tính của nhà quán kinh doanh giai đoạn năm 1999 đến năm 2005 tầm khoảng trung bình của các mặt hàng đã bán được trong 01 ngày như sau:

Cà phê đá 40 ly x 01 ly = 4.000đ. (Vốn 01 ly = 2.500đ, lãi 1.500đ). Tổng lãi cà phê: 40 ly x 1.500đ = 60.000đ.

Trà đường, đá chanh 80 ly, mỗi ly bán 3.000đ (Vốn 01 ly là 1.500đ, lãi 1.500đ). Tổng lãi trà đường, đá chanh 80 ly x 1.500đ = 120.000đ.

Trà đá, đá lạnh 60 ly, mỗi ly bán 1.000đ (Vốn 01 ly 300đ, lãi 01 ly 700đ). Tổng lãi trà đá, đá lạnh 60 ly x 700đ = 42.000đ

Nước ngọt các loại bán mỗi ngày được 15 chai, lãi 01 chai 1.500đ, tổng lãi nước ngọt 15 chai x 1.500đ = 22.500đ.

Lãi bánh kẹo, mì gói, thuốc hút tầm khoảng 30.000đ.

Tổng lãi các mặt hàng đã bán trong 01 ngày là: 60.000đ + 120.000đ + 42.000đ + 22.500đ + 30.000đ = 274.500đ.

Mặt bằng nhà quán không còn địa thế kinh doanh được nữa do Phòng T-K hai lần cho thi công con lộ dẫn đến gia đình ông không mua bán được. Ông yêu cầu bồi thường tiền kinh doanh quán nước trong thời gian Phòng T-K sử dụng nền quán của ông làm ông không kinh doanh quán nước bị thất thu mỗi ngày 20.000đ/ngày là: 365 ngày x 14 năm x 20.000đ/ngày = 102.200.000đ.

Đại diện bị đơn ông Phạm Chí T1, trình bày: Từ năm 1999 đến năm 2000, Phòng T-K (Thường trực Hội đồng đấu giá phí qua đò) có thỏa thuận thuê đất của ông T để làm đường ra bến đò Long Khánh – Long T với giá 3.000.000đ/1 năm, phần tiền thuê đất 02 năm là 6.000.000đ (ông T đã nhận tiền đủ, có nêu trong đơn khởi kiện). Đến tháng 6/2001, Phòng T-K tiếp tục thỏa thuận mua diện tích đất của ông T ngang 4m x dài 257m = 1.028m² với giá 24.000đ/m², tổng số tiền 24.672.000đ, vị trí đất như thế nào, giáp ai anh không biết, hai bên có đo đạc thực tế không anh cũng không biết, vì những cán bộ làm việc lúc đó nay đã chuyển công tác nơi khác. Anh sẽ thu thập thông tin tại thời điểm mua đất ở vị trí nào có nêu rõ con lộ nằm một bên hay ở đoạn giữa như hiện trạng hay không sẽ gửi văn bản cho Tòa án. Khi ông T nhận tiền không khiếu nại. Phần diện tích đất còn lại mỗi bên ngang 2m ra bến đò, bà D1 chị ông T quản lý và sử dụng, Phòng T-K và Kế hoạch không sử dụng diện tích đất này. Ngày 26/6/2012, ông T bắt đầu khiếu nại Phòng T-K, đề nghị Phòng T-K thuê phần đất còn lại của ông mỗi bên 2m với số tiền 5.000.000đ/năm, do Phòng T-K sử dụng đất từ năm 2005 - 2012, Phòng T-K có công văn trả lời cho ông T là Hội đồng đấu giá phí qua đò không có sử dụng phần đất này từ năm 2005 nên không có nhu cầu thuê đất.

Năm 2017, ông T tiếp tục khiếu nại Phòng T-K với nội dung là yêu cầu trả tiền thuê đất làm đường dẫn xuống bến đò Long K A qua Long T, thời gian thuê

từ ngày 01/01/2001 đến ngày 16/6/2001 cho ông là 1.500.000đ. Sau đó, Thanh tra huyện Hồng N đã làm việc với ông T, ông T thống nhất không khiếu nại đối với thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2001 đến ngày 16/6/2001. Đến năm 2018, ông T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là 152.000.000đ do không canh tác hoa màu được của ông T, Phòng T-K cũng không thống nhất vì Phòng T-K không gây thiệt hại, phần đất còn lại của ông T, Phòng T-K không có quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu bồi thường tiền kinh doanh quán nước trong thời gian Phòng T-K sử dụng nền quán của ông T làm ông T không kinh doanh quán nước bị thất thu mỗi ngày 20.000đ/ngày là: 365 ngày x 14 năm x 20.000đ/ngày = 102.200.000đ, thì Phòng T-K không thống nhất, vì ông T vẫn kinh doanh mua bán trên phần đất còn lại của ông, việc thất thu này không liên quan đến Phòng T-K, Phòng T-K chỉ thi công con lộ dẫn ra bến đò, không làm ảnh hưởng gì đến việc kinh doanh của ông T.

Nay ông T khởi kiện Phòng T-K yêu cầu với những nội dung nêu trên. Ông đại diện cho Phòng T-K không thống nhất toàn bộ yêu cầu của ông T vì việc mua bán đất để làm con lộ ông T đã nhận tiền, không có khiếu nại và con lộ đã được thi công sử dụng từ năm 2005 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B trình bày: Ông không có họ hàng gì với ông T, chỉ là hàng xóm. Nhà ông giáp với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Khoảng năm 2016, gia đình ông về ấp Long H cất nhà trên đất của ông Bảy V1. Khi ông về đây thì đã có đường dẫn ra bến đò như hiện nay. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào ông không biết. Mái hiên nhà của ông có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K ông không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai yêu cầu ông tháo dỡ thì ông sẽ tháo dỡ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B2 trình bày: Bà có họ hàng xa với ông T, nhà của bà giáp với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Khoảng năm 2005-2006, gia đình bà về ấp Long H cất nhà trên đất của ông Bảy V1. Khi bà về đây cất nhà thì con đường dẫn này đang đắp đất để làm đường đal. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào bà không biết. Mái hiên nhà và cây mít của bà có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K bà không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai yêu cầu bà tháo dỡ thì bà sẽ tháo dỡ mái hiên và chặt đốn cây mít.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị S1, trình bày: Bà là cháu họ hàng xa với ông T, bà gọi ông T là chú. Cách đây khoảng 29 năm (năm bà 39 tuổi), bà có về ấp Long H đối diện nhà ông T hỏi mua đất của ông T để cất nhà. Ông T có diện tích đất ngang 8,3m, chiều dài từ mí đường làng chạy xuống sông. Bà hỏi mua phần đất ngang 05m, dài 20m, nhưng ông T chỉ bán ngang 04m, dài 20m, phần còn lại chừa cho bà D1 chị ông T cất nhà. Khi bà về đây ở thì chưa có bến đò, chỉ là đất rẫy. Khoảng 03 năm sau thì vợ ông T kêu bà tháo dỡ sà nước vì

cặp vách nhà bà, phía bên phải phía Nam nhà bà đã bán làm bến đò ngang 04m. Lúc này chỉ là đường đất. Đến năm bà 49 tuổi thì có công trình làm đường dẫn ra bến đò, đổ đất xây đường đal như hiện nay. Bà có nấu cơm thuê cho công trình làm đường. Vị trí đường dẫn ra bến đò lúc còn đường đất đến khi làm đường đal là y như hiện nay, không có thay đổi vị trí chỉ có tôn tạo từ đường đất lên đường đal. Đất bà đã cất nhà ở ổn định lâu dài, không có dính với đất tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K. Bà không có tranh chấp với nguyên đơn, bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị D trình bày: Bà có họ hàng xa với ông T. Nhà bà giáp ranh với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Khoảng năm 2004-2005, gia đình bà về ấp Long H cất nhà trên đất của ông Bảy V1. Khi bà về đây cất nhà thì con đường dẫn này đang đổ đất để làm đường đal. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào bà không biết. Mái hiên nhà bà có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K bà không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai có yêu cầu bà tháo dỡ thì bà sẽ tháo dỡ mái hiên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Thu H1 trình bày: Chị không có họ hàng gì với ông T. Nhà của chị giáp với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Khoảng năm 2003 chị về đây cất nhà trên đất của ông Bảy V1. Khi về đây thì đã có đường dẫn ra bến đò như hiện nay. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào chị không biết. Mái hiên nhà chị có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K chị không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai có yêu cầu chị tháo dỡ thì chị sẽ tháo dỡ mái hiên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M2 trình bày: Bà không có họ hàng gì với ông T, bên gia đình chồng bà có họ hàng với ông T. Bà là vợ của ông Cao Phước V1, nhà bà giáp với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Bà về ấp Long H ở từ trước năm 1975, lúc này đất của ông T là đất rẫy, sau đó có làm đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Ban đầu là đường đất, một thời gian thì tu bổ lên đường đal, vị trí đường đất lúc trước và đường đal hiện nay không thay đổi. Khoảng năm 2015, thì bà có ra ngoài cất nhà cặp với nhà con bà là Cao Văn V, phần nhà của bà có hàng rào có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K bà không có tranh chấp, không yêu cầu định giá hàng rào, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai có yêu cầu bà tháo dỡ thì bà sẽ tháo dỡ hàng rào. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào bà không biết. Hiện nay bà đã lớn tuổi nên yêu cầu vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp, phiên tòa của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Ngọc H3 trình bày: Chị không có họ hàng gì với ông T, chỉ là hàng xóm. Nhà của chị giáp với đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Khoảng năm 2016, gia đình chị về ấp Long H cất nhà trên đất của ông Bảy V1 (Cao Phước V1). Khi về đây thì đã có con đường dẫn ra bến đò như hiện nay. Việc ông T mua bán đất để làm bến đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào chị không biết. Mái hiên nhà chị có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa

ông T với Phòng T-K chị không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai có yêu cầu chị tháo dỡ thì chị sẽ tháo dỡ mái hiên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P1 trình bày: Ông không có họ hàng gì với ông T, chỉ là hàng xóm. Nhà ông giáp với đường dẫn ra bên đò Bờ Đ. Khoảng năm 2005, gia đình ông về ấp Long H cất nhà cặp lộ dẫn ra bên đò Bờ Đ. Khi ông về đây thì đã có đường dẫn ra bên đò như hiện nay. Việc ông T mua bán đất để làm bên đò với Phòng T-K như thế nào, vị trí nào ông không biết. Hàng rào và mái hiên nhà ông có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K, ông không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với hàng rào, mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất về phần ai có yêu cầu ông tháo dỡ thì ông sẽ tháo dỡ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2 trình bày: Ông không có họ hàng hay tranh chấp với nguyên đơn, bị đơn, ông là hàng xóm với ông T. Nhà ông giáp với đất ông T đang tranh chấp. Trước năm 2005 thì nhà ông cách đây khoảng 300m, đến năm 2005 thì ông về đây cất nhà ở cho đến nay. Khi ông về đây cất nhà thì con đường dẫn ra bên đò như hiện nay. Đất ông cất nhà là mua của ông Cao Phước V1, hiện chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc, vị trí con đường dẫn ra bên đò như thế nào ông không rõ. Mái hiên nhà của ông có dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T với Phòng T-K ông không có tranh chấp, không yêu cầu định giá đối với mái hiên, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về phần ai yêu cầu ông tháo dỡ thì ông sẽ tháo dỡ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Phước H9 trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị Thanh L2. Vợ chồng ông buôn bán cà phê ở hai bên bên đò Bờ Đ. Ông không có họ hàng gì với ông T, chỉ ở chung xóm. Ông buôn bán ở bên đò khoảng 03 năm nay, khi ông đến thuê thì hiện trạng đất và hai trại quán đã như hiện nay. Ông có biết về nguồn gốc con đường dẫn ra bên đò. Vào khoảng năm 1999, Nhà nước có đến thuê phần đất của ông T để làm đường dẫn ra bên đò, con đường thời điểm đó là nằm ở phía Đông con đường hiện nay, có chiều ngang khoảng 02m, có dính một nửa con đường hiện nay, chiều dài từ từ lộ làng đến sông, con đường thời điểm đó chỉ là đường đất thấp hơn con đường hiện nay, khi trời mưa là bị ngập úng. Nhà nước có cho bà Lê Thị N2 đấu giá đưa đò, bà N2 có thuê người múc đất ở ngay nhà ông T đổ lên đường đất cho cao lên chống ngập úng. Khoảng 04-05 năm sau, thì nhà nước đổ đất làm lại đường đal như hiện nay và sử dụng cho đến bây giờ. Các cây trồng như chuối, gòn... trồng hai bên đường đal của ông trồng, ông không tranh chấp, không yêu cầu định giá. Nếu sau này Tòa án giải quyết đất thuộc về ai thì ông sẽ chặt bỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L2 trình bày: Bà là vợ ông Cao Phước H9, là cháu ông T, bà không có mâu thuẫn với hai bên tranh chấp. Hai nền quán hai bên bên đò bà sử dụng để buôn bán, bà chỉ buôn bán nhưng quán thì do bà Đỗ Thị D1 cất sẵn cho bà thuê, cây cối hai bên bên đò là do bà trồng, bà không có tranh chấp hay yêu cầu định giá. Nếu Tòa án giải quyết giao

đất cho ai thì bà sẽ đôn, di dời cây trồng. Còn hai quán là do bà D1 quyết định. Hiện nay bến đò đã không còn hoạt động, hai nền quán của bà D1, bà D1 đã tháo dỡ đi nơi khác, các cây trồng hai bên lộ bà và ông H9 trồng thì bà cũng đã chặt đốn đi hết, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Bùi Văn Đ trình bày: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với hai bên tranh chấp. Phần đất giáp ranh với đất ông T là của ông Phan Bảo X cho ông thuê để làm rẫy từ năm 1978 cho đến nay. Khoảng tháng 9/2018, ông X, ông T có thống nhất ranh đất và chôn trụ đá có sự chứng kiến của ông. Ông không có tranh chấp gì với ông T, ông X. Ông sử dụng phần đất này từ năm 1978 nên ông biết. Lúc trước từ đất của ông canh tác tới đường lộ đất có cách một cái hố, cái hố chiều ngang dài bao nhiêu ông không nhớ. Con đường lúc đó là đường đất, mưa ngập úng, sau này có người đầu đò lại thuê con đường đó khoảng 02 năm thì ông thấy có sửa sang đường lớn hơn và sử dụng cho đến bây giờ.

Người làm chứng ông Đỗ Văn D2 trình bày: Ông có họ hàng với ông T, gọi ông T là chú. Từ trước đến nay ông chưa từng ký tên giấy tờ gì của ông T. Việc mua bán đất giữa ông T với Phòng T-K ông không biết gì. Con đường dẫn ra bến đò Bờ Đ từ lúc còn đường đất đến khi xây thành đường đal thì vị trí đê nằm ở giữa như hiện trạng hiện nay.

Người làm chứng bà Lâm Ngọc D2 trình bày: Trước đây bà có làm việc ở Phòng T-K, bà làm trong ban lãnh đạo của phòng T-K, giai đoạn 2001-2005. Đến năm 2005, bà không còn làm ở Phòng T-K nữa. Khoảng thời gian những năm 2000, Phòng T-K có thuê các bến đò để khai thác lệ phí qua đò, trong đó có bến đò Bờ Đ, giá bao nhiêu thì bà không nhớ. Thuê được một thời gian thì có quy hoạch của Ủy ban nhân dân huyện về các bến đò ngang nên Phòng T-K tiến hành bồi thường giá đất cho các hộ có đất nằm trong các bến đò. Việc thu hồi, bồi thường đất cho ông T như thế nào thì bà không nhớ vì thời gian quá lâu. Các thủ tục như thu hồi, bồi thường thì bộ phận phụ trách về mảng này thực hiện và lưu giữ. Giá bồi thường ông T trình bày 24.000đ/m² tại thời điểm đó là cao chứ không có ép giá. Còn đối với đất bên bờ Long T có thể giá cao hơn do bên kia là mặt đường lộ còn bên bến Long K A là đất rẫy nên giá thấp hơn. Việc ông T trình bày có đến gặp bà để nói về sự chênh lệch khung giá bồi thường và việc bà trả lời với ông T là tạm thời nhận tiền bồi thường và sẽ đo luôn phần đất đã đào lấy đất đổ lên con lộ là không đúng. Việc ông T có đến gặp bà không thì bà không nhớ. Nội dung ông T trình bày là không đúng vì nếu có đến thì trao đổi đồng ý với giá bồi thường hay không, chứ Phòng T-K không thể nào nói tạm thời nhận tiền được. Theo bà biết khi thu hồi đất và bồi thường tiền thì có quy hoạch của Ủy ban nhân dân huyện Hồng N, Phòng T-K sát hạch, lập kế hoạch đến đo đạc, thẩm định trình Ủy ban phê duyệt mới tiến hành bồi thường. Ông T đã nhận tiền và đồng ý cho làm bến đò thì Phòng T-K mới tiến hành được.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H6 trình bày: Ông làm việc tại Phòng T-K từ năm 1987 đến năm 2003. Ông phụ trách mảng công nợ và kế toán thanh tra

ngành. Vào khoảng năm 1999, do nhu cầu đi lại của người dân nên Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo Phòng T-K và các ngành liên quan đi khảo sát tìm địa điểm thuận lợi để mở bến đò, trong đó có bến đò Bờ Đ. Qua khảo sát thì có chọn phần đất của ông Đỗ Văn T mở bến đò Bờ Đ (xã Long K A qua xã Long T). Ban đầu năm 1999-2000, thì thuê đất của ông T, giá thuê không nhớ, đến năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện có chủ trương làm bến đò kiên cố nên Phòng T-K và các Phòng liên quan khảo sát và lập phương án đền bù đối với phần đất của ông T để xây dựng bến đò kiên cố, có trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Ông T thống nhất với giá đền bù và cam kết giao đất cho chính quyền địa phương làm bến đò. Giá đền bù tại thời điểm này là 24.000đ/m² là cao hơn giá của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, đồng thời cao hơn giá sang nhượng thực tế tại khu vực này và thời điểm đó. Phòng T-K có lập hồ sơ, phương án đền bù theo đúng quy định. Nhưng vào năm 2009 có chủ trương tách huyện và thị xã, hồ sơ đền bù cho ông T thuộc huyện Hồng N nên huyện Hồng N quản lý. Ông T trình bày Phòng T-K ép ông bán đất và ép giá là không đúng sự thật, giá đền bù đất do ông T đưa ra và thống nhất với giá, đã kí nhận nên Phòng T-K mới tiến hành lập phương án đền bù đúng quy định và Ủy ban nhân dân huyện giao cho đơn vị thi công tiến hành xây dựng bến đò theo quy trình để phục vụ người dân.

Người làm chứng Đỗ Thị N1 trình bày: Bà có bà con chú bác ruột với ông T, bà không có mâu thuẫn gì với ông T. Bà sống gần phần đất ông T đang tranh chấp. Không nhớ ngày tháng năm, ông T có đến cho bà kí tên vào tờ xác nhận, nhưng bà kí với nội dung đất tông chi thống nhất để lại cho ông T. Bà không biết gì về việc mua bán đất giữa ông T với Phòng T-K. Con đường dẫn ra bến đò Bờ Đ bà thấy từ lúc còn là đường đất đến khi xây thành đường đal thì nằm y vị trí ở giữa như hiện trạng hiện nay.

Người làm chứng Nguyễn Thị Kim H7 trình bày: bà là vợ của ông K, chồng bà có họ hàng xa với ông T. Gia đình bà không có mâu thuẫn gì với ông T. Chồng bà không có kí tên vào giấy tờ gì của ông T. Gia đình bà cũng không biết gì về việc mua bán đất giữa ông T với Phòng T-K.

Người làm chứng Cao Thị T9 trình bày: Bà có họ hàng xa với ông T, bà không có mâu thuẫn với ông T. Bà ở gần phần đất tranh chấp. Từ trước đến nay bà đều sinh sống ở ấp Long H, xã Long K A. Ông T từng đem tờ xác nhận ngày 04/5/2017 cho bà kí tên. Bà kí với nội dung là ở gần và biết con đường dẫn ra bến đò Bờ Đ. Bà biết con đường này từ lúc còn là đường đất cho đến lúc xây thành đường đal thì nằm y vị trí như hiện trạng hiện nay. Việc mua bán đất giữa ông T với Phòng T-K thì bà không biết. Ông Cao Thùy N3 là em ruột sống cùng hộ với bà. Ông N3 cũng kí tên cũng kí tên vào tờ xác nhận với nội dung là con đường dẫn ra bến đò Bờ Đ.

Người làm chứng Cao Phước H8 trình bày: Ông có họ hàng xa với ông T, ông kêu ông T là anh, ông không có mâu thuẫn gì với ông T. Ngày 04/5/2017, ông T có đem tờ xác nhận đến gặp ông nhờ ông kí tên là ông giáp ranh với phần đất của ông T bán cho Phòng T-K làm đường dẫn ra bến đò. Nội dung chỉ ký tứ cận. Con

đường dẫn ra bên đò theo ông biết từ lúc làm đường đên hiện tại vị trí ở giữa, ông T bán cho Phòng T-K 4m để làm đường ở đoạn giữa chừa lại mỗi bên 02m, những người ở xóm đều biết việc ông T bán đất ở đoạn giữa.

Người làm chứng Đỗ Văn D2 trình bày: Ông có bà con chú bác ruột với ông T, ông không có mâu thuẫn gì với ông T. Từ trước đến nay ông chưa từng kí tên vào giấy tờ gì của ông T. Việc mua bán đất giữa ông T với Phòng T-K ông không biết gì hết. Con đường dẫn ra bên đò Bờ Đ thì từ lúc còn là đường đất đến khi xây thành đường đal đều nằm vị trí ở giữa như hiện trạng hiện nay.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Về nội dung vụ án, đề nghị: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đã rút. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về tuyên bố hợp

đồng vô hiệu. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Công nhận sự tự nguyện của ông T trả lại Phòng T-K 50.000.000đ; Phòng T-K trả lại quyền sử dụng 1.008,1m² đất cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, theo quy định tại các khoản 3 và 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có yêu cầu độc lập, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người làm chứng đã có lời khai với Tòa án; việc vắng mặt của những người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện của vụ án, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của BLTTDS.

[3] Tại phiên tòa, ông Đỗ Văn T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu này là phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 244 của BLTTDS.

[4] Tại phiên tòa, ông T1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T phải trả lại phần chi phí tôn nền cho Phòng T-K. Tuy nhiên, ông T1 không tính được thành số tiền

cụ thể và yêu cầu phản tố này mới được đưa ra tại phiên tòa, sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Khoản 3 Điều 200 của BLTTDS quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.”*. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề giải quyết trong cùng vụ án, bị đơn có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định tại khoản 6 Điều 72 của BLTTDS.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[6] Tại phiên tòa, ngày 03 tháng 6 năm 2022, ông T và ông T1 đã thỏa thuận: Hợp đồng vô hiệu, Phòng T-K trả lại cho ông Đỗ Văn T phần diện tích đất 1.028m² làm đường dẫn xuống bến đò, ông Đỗ Văn T trả lại số tiền đã nhận 24.672.000đ. Tuy nhiên, ông T1 yêu cầu ông T phải trả lại phần chi phí tôn nền cho Phòng T-K và đề nghị được hỏi lại ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Hồng N. Theo đề nghị của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử chấp nhận tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ.

[7] Tại phiên tòa ngày 16 tháng 6 năm 2022, ông T1 đề nghị tính số tiền ông T đã nhận 24.672.000đ vào thời điểm ngày 16/6/2001 quy ra vàng, rồi lấy số vàng đó tính lại giá trị thị trường hiện nay để buộc ông T trả lại cho Phòng T-K; vẫn giữ yêu cầu ông T phải trả lại phần chi phí tôn nền cho Phòng T-K. Ông T1 chưa cung cấp được giá vàng vào ngày 16/6/2001, cũng như số tiền cụ thể chi phí tôn nền để ông T trả lại. Ông T tự nguyện trả lại Phòng T-K số tiền 50.000.000đ, để được nhận lại quyền sử dụng đất, còn chi phí tôn nền ông T không chấp nhận.

[8] Xét, việc thỏa thuận giữa ông T và ông T1 về tuyên bố hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Phiếu chi ngày 16 tháng 6 năm 2001, giữa ông Đỗ Văn T với Phòng T-K huyện Hồng N vô hiệu. Phòng T-K trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T (Hiện nay, đã có Bến phà mới gần đó thuận tiện hơn.); ông Đỗ Văn T trả lại số tiền đã nhận cho Phòng T-K là phù hợp với quy định tại Điều 5 BLTTDS, các Điều 117, 120, 131 và khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự, Điều 188 của Luật Đất đai nên công nhận.

[9] Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

1. Giao dịch dân sự 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

[10] Do đó, xét việc ông T1 đại diện cho Phòng T-K yêu cầu ông T phải trả lại số tiền quy ra vàng là chưa có căn cứ. Ông T đã nhận tiền của Phòng T-K để sử dụng, nhưng cũng đồng thời giao lại quyền sử dụng đất của mình cho Phòng T-K sử dụng để khai thác làm đường dẫn xuống phà chứ ông T không được sử dụng đất, cho nên cả hai bên đều có sử dụng tài sản của nhau. Do đó, *khi giao dịch dân sự vô hiệu*

thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Tuy nhiên, do ông T tự nguyện trả lại Phòng T-K số tiền 50.000.000đ, nhiều hơn số tiền đã nhận, không trái quy định của luật nên công nhận.

[11] Đối với các hộ có nhà lấn qua phần đất tranh chấp thì buộc phải di dời. Riêng hộ bà Cao Thị S1 ông Đỗ Văn T tự nguyện không yêu cầu, không tranh chấp nên không đề cập đến.

[12] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông T đã tạm ứng chi phí 2.000.000đ và đã chi xong, ông thống nhất tự nguyện chịu hết.

[14] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 BLTTDS, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 4 và 8 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 để xử lý theo quy định. Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên chấp nhận cho được miễn tiền án phí. Phòng T-K phải chịu 300.000đ án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện giao quyền sử dụng đất lại cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 72, 144, 147, 157, 200, 227, 229, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 120, 131, 407, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; các Điều 12, 26 và 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Văn T đã rút về việc yêu cầu Phòng T-K huyện Hồng N bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm, gồm: Thiệt hại tài sản do đã sử dụng đất làm con lộ dẫn ra bên đò nên không canh tác hoa màu được, số tiền 152.000.000đ; tiền công sửa chữa nền quán, số tiền 86.000.000đ; buôn bán lợi nhuận bị giảm sút, số tiền 102.200.000đ.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Phiếu chi ngày 16 tháng 6 năm 2001, giữa ông Đỗ Văn T với Phòng T-K huyện Hồng N vô hiệu.

3. Công nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn T trả lại Phòng T-K huyện Hồng N số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

4. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, Phòng T-K huyện Hồng N trả lại ông Đỗ Văn T phần đất có diện tích 1.008,1m², trong phạm vi các mốc M7, M8, M13, M14 trở về M7, thuộc một phần thửa 1979 và 1980, tờ bản đồ số 1, (tương ứng với thửa 607 tờ bản đồ số 5 và thửa 91 tờ bản đồ số 20 theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy) xã Long K A, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số TĐ12-2021 ngày 17 tháng 12 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng N).

5. Buộc các hộ Dương Văn B (gồm Dương Văn B, Phạm Thị T2, Dương Thị Q, Dương Văn P), hộ Phạm Thị B2 (gồm Phạm Thị B2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Chí T3, Nguyễn Chí H2, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Kim L1, Nguyễn Lê Ngọc M1), hộ Cao Thị D và Võ Văn B1, hộ Phạm Văn C1 (gồm Phạm Văn C1, Dương Thị Thu H1, Phạm Thị Hồng N), hộ ông Nguyễn Văn C2 và bà Trần Thị Mộng T5, hộ Phạm Văn C3 (gồm Phạm Văn C3, Huỳnh Thị Ngọc H3, Phạm Gia H4, Phạm Gia H5, Phạm Trường T6), hộ Bùi Văn P1 (gồm Bùi Văn P1, Nguyễn Thị D1, Bùi Thị Kim T7, Bùi Hữu T8) di dời toàn bộ tài sản (mái che, hàng rào, cây cối...) ra khỏi phạm vi phần đất nêu trên.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đỗ Văn T tự nguyện chịu 2.000.000đ, đã nộp chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Phòng T-K huyện Hồng N chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

7.2. Ông Đỗ Văn T được miễn án phí.

8. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/6/2022); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú