

Bản án số: 108/2023/DS - ST

Ngày: 25 - 7 - 2023

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, bồi thường thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Tho.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lý Văn Hùng;
2. Bà Nguyễn Thị Rạt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Như Ý - là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 793/2020/TLST - DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, bồi thường thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2023/QĐST-DS ngày 15/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2023/QĐST-DS ngày 03/7/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hà Thu N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021, có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Hoàng O, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959.  
Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2021, có mặt)

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Đức A, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

2. Ông Đặng Ngọc C, sinh năm 1984 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C:* Luật sư Nguyễn Thế C1 – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Bà Trần Thị Ngọc Á, sinh năm 1992 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

4. Ông Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của ông N1:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959.  
Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2021, có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Thảo N2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: A L, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Chí H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của ông H:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1958.  
Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021, có mặt).

7. Ông Lại Văn P, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Tố T1, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

9. Văn phòng công chứng Trần Văn C2 (xin vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng: Ông Trần Văn C2 – Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 825 Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày:*

Tháng 3/2013, bà N có vay bà O số tiền 200.000.000 đồng. Khi vay các bên không làm giấy tờ, bà N đã giao cho bà O bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất số AM 586355, do bà O đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/4/2008, tại thửa 766, tờ bản đồ số 4, diện tích 237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (sau đây gọi chung là thửa 766). Việc giao nhận không giấy tờ. Giao dịch vay tiền giữa bà N với bà O được bà N ghi âm. Nội dung đoạn ghi âm như sau: “*Oanh: Hồi đó bà xuống mượn tiền em chi*

*biết sao không. Em đang gửi ngân hàng mà chưa đúng tháng mới có nửa tháng thôi, bà kêu em đưa 200 em bắt buộc phải ra bớt cái tiền lời, em tin bà tới cỡ nào không, mà bà xuống lấy em 200 bà chưa đưa bằng khoản nào hết nhé. N: không à, có đưa nhiều lắm à. O: Chị ngày trước chị chưa đưa, ngày sau chị mới nói để tai về tao lấy bằng khoản tao đưa cho mày”.*

Khi không còn khả năng trả nợ, bà N yêu cầu bà O phải xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14985 ngày 18/12/2014 tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), đối tượng là thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, diện tích 237m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm. Các bên thỏa thuận, khi nào bà N có khả năng trả số tiền 200.000.000 đồng thì các bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Cuối năm 2016, bà N đủ khả năng trả tiền cho bà O và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bà O hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Sau đó, bà O thông báo cho bà N biết, bà O đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất 766 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/12/2014. Các bên xảy ra tranh chấp. Ngày 17/5/2018, bà N khởi kiện tại Tòa án. Ngày 01/12/2018, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do bà N rút đơn khởi kiện. Lý do bà N rút đơn khởi kiện là không có tiền đóng chi phí đo đạc, định giá.

Sau khi rút đơn khởi kiện, bà N và ông C có thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Năm 2020, bà N khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14985 ngày 18/12/2014 của Văn phòng C3 (nội dung bà Hà Thu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hoàng O);

Hủy giấy CNQSD đất số CD 670638, số vào sổ cấp giấy CN: 01521 ngày 08/7/2016 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh L cấp cho bà O.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 3753 ngày 08/3/2017 của Văn phòng C3, nội dung bà Lê Thị Hoàng O, ông Nguyễn Hoàng N1 ủy quyền lại cho ông Lại Văn P.

Hủy cập nhật trang 3 trong giấy CNQSD đất của bà O chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thảo N2 theo hồ sơ số 042017, CN: 381 ngày 13/4/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C3;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23872 ngày 01/8/2018 của Văn phòng C3 (nội dung bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Ngọc C);

Hủy giấy CNQSD đất số CP 108216 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh L cấp cho ông Đặng Ngọc C ngày 31/8/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông C đưa ra hướng giải quyết vụ án như sau: Bà N và ông A sẽ giao cho ông C số tiền 1.750.000.000 đồng, ông C có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà N, ông A thửa đất 766, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện*

*hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất số 14985 ngày 18/12/2014, tại Văn phòng C3, đối tượng là thửa đất 766 giữa bà N và bà O là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Bà O đã được cấp giấy CNQSD đất và đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư; sau đó chuyển nhượng cho ông C đúng quy định pháp luật. Mẹ con bà N có cắm ranh, giao đất cho bà O. Về nội dung đoạn ghi âm bà T cung cấp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông không có ý kiến.

*Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc C trình bày:*

Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà N2 là hợp pháp. Ông C đã được cấp giấy CNQSD đất đúng quy định pháp luật. Bà N2 đã giao đất cho ông. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng thửa 766 luôn bị bà N và ông A cản trở và có hành vi lấn chiếm, làm thay đổi hiện trạng đất. Do đó, ông C có đơn yêu cầu độc lập:

Buộc bà Hà Thu N và ông Trần Đức A chấm dứt hành vi cản trở ông C thực hiện quyền sử dụng đất tại thửa 766;

Yêu cầu bà Hà Thu N và ông Trần Đức A bồi thường thiệt hại đối với hành vi làm thay đổi hiện trạng thửa đất 766; cụ thể là hành vi thuê máy múc đất mức đất với chiều ngang khoảng 2m, chiều sâu khoảng hơn 0,5m, chiều dài đến hết vị trí thửa đất, sử dụng phần đất trên đắp thành bờ, tạm tính số tiền bồi thường là 50.000.000 đồng.

Yêu cầu bà Hà Thu N và ông Trần Đức A phải trả cho ông C diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất 766.

Tại phiên tòa ông C thay đổi một phần yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông A có trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hành vi làm thay đổi hiện trạng thửa đất 766 số tiền 5.929.000 đồng.

Đối với đề nghị của bà T, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông và bà N, ông A sẽ thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án theo như đề nghị của bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lại Văn P có văn bản trình bày*

Tháng 3/2017, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 766 của bà O và ông N1 bằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3753, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4, giá trị hợp đồng mua bán ông không nhớ.

Tháng 4/2017, ông chuyển nhượng thửa đất 766 cho bà Nguyễn Thị Thảo N2 (không nhớ địa chỉ) theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3753, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4, giá trị hợp đồng mua bán ông không nhớ.

Bà N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O, ông không liên quan, ông không có bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ gì. Do đó, ông đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia vụ án. Nếu việc tranh chấp ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 có văn bản trình bày:*

Ngày 05/04/2017, Văn phòng C3 (hiện nay là Văn phòng C4) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và chồng là ông N1 (do ông Lại Văn P đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 3753 ngày 08/03/2017) với bà N2, cụ thể như sau: Ông P đại diện bà O và ông N1 chuyển nhượng cho bà N2 quyền sử dụng tại thửa 766; với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, số công chứng 6943, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng công chứng Trần Văn C2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì lý do bận công việc, Văn phòng C4 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố T1, bà Trần Thị Ngọc Á xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có ý kiến trình bày.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, luật sư Nguyễn Thế C1 trình bày:*

Bà N không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 766 giữa bà N và bà O là giả tạo để che giấu hợp đồng vay. Lần lượt các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 766 từ bà N đến bà O, đến ông P, bà N2 và sau cùng là ông C đều hợp pháp. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông C.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ cấp giấy CNQSD đất thửa 766 từ ông Hà Văn R tặng cho bà N, lần lượt chuyển nhượng cho ông P, bà N2 đến ông C. Thửa đất 766 từ thời điểm chuyển nhượng đến nay là đất trống, có một số cây trồng trên đất. Bà N yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối

tượng là thửa 766 nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị HĐXX không chấp nhận. Đối với yêu cầu của ông C, tại phiên tòa, ông A thừa nhận là người mua đất làm thay đổi hiện trạng đất. Ông C chỉ yêu cầu ông A có trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hành vi làm thay đổi hiện trạng thửa đất 766 với số tiền 5.929.000 đồng là có căn cứ. Các yêu cầu còn lại của ông C phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp:

Tranh chấp của đương sự liên quan đến các giao dịch dân sự có đối tượng là thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, diện tích 237m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, bồi thường thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS)

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: Tại văn bản trả lời số 4101/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/6/2003 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và văn bản trả lời số 1870/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 28/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác nhận việc cấp giấy CNQSD đất liên quan đến thửa đất 766 dựa trên giao dịch dân sự. Do đó Tòa án không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với hướng dẫn tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Về xét xử vắng mặt: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C2, bà Á, ông P, bà T1 có đơn xin vắng mặt. Bà N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của BLTTDS.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*Về lịch sử biến động của thửa đất 766*

Ngày 20/02/2008, ông Hà Văn R và bà Hà Thu N xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực, đối tượng là mpt 218, tờ bản đồ số 4, diện tích 237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng có đo đạc thực tế (có trích đo bản đồ địa chính địa

chính ngày 24/12/2007). Ngày 08/4/2008, bà N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số AM 586355, tại mpt 218 (thửa mới 766).

Ngày 18/12/2014, bà N và bà O xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14985, quyền số 074TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2014 tại Văn phòng C4, đối tượng là thửa đất 766. Ngày 05/01/2015, bà O được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ cập nhật biến động chứng nhận bà Hà Thu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hoàn O1 trên giấy CNQSD đất số AM 586355 của bà N. Ngày 27/4/2015, bà O1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số BY 014304. Việc cấp giấy CNQSD đất cho bà O1 dựa trên trích lục bản đồ địa chính ngày 06/4/2016.

Sau khi được cấp giấy CNQSD đất, bà O1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất ONT. Ngày 08/6/2016, Chi nhánh văn phòng C3 tại huyện Đ đã cập nhật biến động trên giấy CNQSD đất số BY 014304 của bà O1 “*chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất CLN thành loại ONT ...*”. Ngày 08/7/2016, bà O1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy CNQSD đất số CD 670638, tại thửa đất 766.

Ngày 08/3/2017, bà O1, ông Nguyễn Hoàng N1 và ông Lại Văn P xác lập Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 3753, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4, đối tượng là thửa đất 766.

Ngày 05/4/2017, ông P đại diện cho bà O1 và ông N1 xác lập hợp đồng CNQSD đất, công chứng số 6943, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C4, đối tượng là thửa đất 766.

Ngày 13/4/2017, Chi nhánh văn phòng C3 tại huyện Đ đã cập nhật biến động trên giấy CNQSD đất số CD 670638 của bà O1 “*chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thảo N2...*”.

Ngày 01/8/2018, bà Nguyễn Thị Thảo N2 và ông Đặng Ngọc C xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 23872, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4, đối tượng là thửa đất 766.

#### *Về tính hợp pháp của các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 766*

Bà N là chủ sử dụng của thửa đất 766. Hiện trạng thửa đất 766 từ khi bà N được tặng cho đến nay là đất trống, không có công trình, kiến trúc trên đất. Bà N khởi kiện yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất 766 từ bà N sang bà O1, bà O1 sang ông P, ông P sang bà N2 và bà N2 sang ông C với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà N và bà O1 là giả tạo để che giấu hợp đồng vay nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, thửa đất 766 là tài sản riêng của bà N, được cha đẻ tặng cho, bà N có quyền định đoạt đối với thửa đất này và đã chuyển nhượng cho bà O1 từ năm 2014, đến năm 2016, bà O1 làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng, đến năm 2017, bà O1 mới chuyển nhượng cho ông P. Tất cả các giao dịch dân sự từ bà N đến ông C liên quan đến thửa 766 đều hợp pháp, thỏa mãn các quy định tại Điều 117, 500, 501, 502, 503 BLDS. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

hợp pháp, các chủ sử dụng mới được cấp giấy CNQSD đất là đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Bà T đại diện cho bà N đưa ra các lý do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 766 là bà O1 không cung cấp được giấy đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, không có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng và không xác định được ranh giới thửa đất không phải một trong những căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời, nội dung ghi âm đã được bà T cung cấp cho Tòa án và công khai tại phiên tòa không thể hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà O1 là giả tạo để che giấu hợp đồng vay.

Từ đó, yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ, HĐXX không chấp nhận toàn bộ.

### [3.2] Về yêu cầu độc lập của ông C

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N không được HĐXX chấp nhận nên có căn cứ xác định thửa 766 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C. Bà N và ông A có hành vi chiếm giữ trái phép thửa đất 766 và cản trở ông C sử dụng thửa đất này. Đồng thời, tại phiên tòa, ông A thừa nhận có mức đất, làm thay đổi hiện trạng đất ban đầu của thửa đất 766 gây thiệt hại về quyền sử dụng đất, ông C cũng chỉ yêu cầu ông A bồi thường thiệt hại là 5.929.000 đồng nên HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đề nghị của luật sư Nguyễn Thế C1 và Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông C.

[4] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000 đồng, bà N phải chịu, đã nộp và chi xong.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng. Bà N phải chịu, đã nộp và chi xong.

[6] Về án phí: Bà N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy 03 hợp đồng không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng/yêu cầu hủy 01 hợp đồng. Bà N và ông A phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất của ông C là 300.000 đồng (bà N phải chịu 150.000 đồng; ông A phải chịu 150.000 đồng) và yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật là 300.000 đồng (bà N phải chịu 150.000 đồng; ông A phải chịu 150.000 đồng). Ông A phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 5.929.000 đồng phải trả cho ông C là 300.000 đồng. Tổng số tiền án phí bà N phải chịu là 1.100.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông A phải chịu 600.000 đồng. Hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3,9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 6, Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thu N về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Hoàng O.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đặng Ngọc C về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất” đối với bà Hà Thu N, ông Trần Đức A.

2.1. Buộc bà Hà Thu N, ông Trần Đức A phải trả cho ông Đặng Ngọc C diện tích đất 232,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 4, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận, diện tích các thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 302-2021 được Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 27/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 16/11/2021; đính kèm theo bản án này.

2.2. Buộc bà Hà Thu N, ông Trần Đức A chấm dứt hành vi cản trở ông Đặng Ngọc C sử dụng thửa 766, tờ bản đồ số 4, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3. Buộc ông Trần Đức A phải bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Ngọc C số tiền 5.929.000 đồng (năm triệu, chín trăm hai mươi chín ngàn đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà N phải chịu số tiền 5.000.000 đồng, đã nộp và chi xong.

4. Về chi phí tố tụng: Bà N phải chịu số tiền 25.000.000 đồng, đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Thu N phải chịu là 1.100.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí, bà N đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0007203, 0007204, 0007205 cùng ngày 24/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Hà Thu N phải nộp tiếp số tiền 200.000 đồng.

Ông Trần Đức A phải chịu 600.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Đặng Ngọc C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0003548 ngày 05/5/2023; số tiền 300.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0003549 ngày 05/5/2023; số tiền 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0003550 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Lê Thị Tho**