

Số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 13 – 3 - 2024.

*Về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
QSD đất, bồi thường thiệt hại, yêu cầu  
Công nhận hợp đồng chuyển nhượng”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN – TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hồ Văn Dũng;
2. Ông Châu Khon Sóc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Châu Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thái Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 293/2014/TLST-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2014 về: *“Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do mất thu nhập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2023/QĐXX- DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa:

**1. Đồng nguyên đơn:**

- 1.1. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1957;
- 1.2. Anh Lê Văn Q, sinh năm 1977;
- 1.3. Anh Lê Văn T, sinh năm 1981;
- 1.4. Chị Lê Thị L, sinh năm 1983;
- 1.5. Chị Lê Thị Mai A, sinh năm 1986;
- 1.6. Chị Lê Thị Mai E, sinh năm 1990;
- 1.7. Chị Lê Thị Mai H, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số E, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: 124, đường L, khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2014; 24/6/2014 của Văn phòng C3.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C (T1), sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang;

*Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Lưu Q1, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2020 của Văn phòng C3.*

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Lưu Q1, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2020 của Văn phòng C3.*

3.2. Ông Nguyễn Tiến S1 (S2), sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1964 – bà Nguyễn Thị Bé Đ1, sinh năm: 1966; cùng địa chỉ cư trú: Tổ D ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: Số A, Trần Hưng Đ2, khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là ông Chau P – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, theo Văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 29/01/2024 của Chủ tịch UBND huyện.*

3.5. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm: 1973; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

3.6. Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1996; địa chỉ: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

3.7. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm: 2002; địa chỉ: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

*(Tại phiên tòa, các ông bà: S, Q1, Đ – Đám cùng có mặt; những người còn lại vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2014 với các tài liệu kèm theo của đồng nguyên đơn và quá trình tố tụng tại Tòa, ông Ngô Văn S – đại diện theo ủy quyền cho đồng nguyên đơn trình bày:*

Năm 1993 ông T3 đi vùng kinh tế mới, được Ban Quản lý dự án (viết tắt BQLDA) cấp cho 30 công đất; được 30 công đất ông T3 phải trả tiền Cày khai hoang cho BQLDA 625.000đồng/01 công bằng hình thức vay tiền qua Kho bạc Nhà nước huyện T, theo đơn xin vay tiền ngày 22/6/1993 và K ước vay tiền ngày 24/7/1993.

Ngày 01/12/1998 ông T3 kê khai và được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã L cấp Bản kê khai phần đất trên nhưng chỉ với diện tích 27.844m<sup>2</sup> và ngày 28/12/1998, ông T3 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 01374/oL diện tích 27.844m<sup>2</sup>, theo bản đồ 08 thửa 306 mang tên Lê Văn T4.

Năm 2003 – 2004 ông T4 cho ông Nguyễn Văn C thuê 17 công đất trong 27.844m<sup>2</sup>, vị trí đất thuê là mặt giáp kênh N, còn lại 10 công sau hậu do lung trũng không canh tác được, ông T4 mới cho ông Chí m canh tác không lấy tiền. Cuối năm 2004 khi hết hạn thuê, ông T4 thấy ông C có công cải tạo đất tốt nên tự nguyện cho ông C canh tác thêm 01 năm là năm 2005, nhưng sau năm 2005 ông C bao chiếm luôn không trả lại.

Qua đo đạc thực tế diện tích ông C chiếm là 9.875m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt VPĐKQSDĐ) huyện T ký ngày 15/5/2015.

Do ông T4 chết, nay thừa kế của ông T4 gồm bà X cùng các anh chị: Quí, T, L, A, Em, H yêu cầu ông C trả lại diện tích đất nêu trên, đồng thời phải bồi thường thiệt hại do mất thu nhập với mỗi năm 10.000.000 đồng, kể từ năm 2005 đến khi xét xử.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn C, do ông Nguyễn Lưu Q1 – đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thừa nhận ông T4 tham gia vùng kinh tế và ông T4 được BQLDA vùng kinh tế mới cấp cho 30 công đất. Tuy nhiên, nếu được 30 công thì ông T4 cũng như nhiều hộ dân khác phải trả tiền khai hoang cho BQLDA, phải trả đủ và đúng hạn. Do ông T4 không trả đủ, nên BQLDA lý cắt lấy 10 công giao lại cho ông Nguyễn Tấn Đ (với hình thức ông Đ là người lấp diện).

Sau khi nhận đất, ông Đ canh tác bị lỗ lỗ nên ngày 28/8/2000 ông Đ cùng vợ là Nguyễn Thị Bé Đ1 chuyển nhượng lại cho ông C - bà B với giá 17.600.000 đồng và ông C - bà B canh tác từ đó cho đến nay.

Số 10 công đất của ông T4 bị cắt chuyển nhượng cho ông Đ, qua đo đạc thực tế đúng là chỉ còn 9.875m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T ký ngày 15/5/2015.

Riêng đối với hợp đồng thuê đất của ông T4 là như thế này: Năm 2004 ông C – bà B có thuê 17 công đất của ông T4, nhưng đất thuê ngoài mặt tiền, giáp bờ kênh N, giá thuê không nhớ, thời hạn thuê 01 năm thì trả lại, còn 10 công tranh chấp là sau hậu thì ông C không thuê cũng không phải ông T4 cho mượn canh tác, mà 10 công đất này ông C – bà B đã canh tác từ năm 2001 là thời điểm sau khi vợ chồng ông Đ chuyển nhượng (28/8/20200).

Khi ông Đ giao đất cho ông C – bà B thì chính ông T4 cùng con tên Q và ông D ... chứng kiến cầm dây đo đạc và cắm mốc ranh giao đất, nên nay những người thừa kế của ông T4 cho rằng ông T4 cho ông C mượn 10 công đất canh tác và yêu cầu trả lại cùng với bồi thường thiệt hại là vô lý, ông C không đồng ý; ông C có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C với ông Đ.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*Bà Nguyễn Thị B, do ông Nguyễn Lưu Q1 – đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà B là vợ ông C và đúng là năm 2000 bà có cùng chồng nhận chuyển nhượng của ông Đức 1 công với giá 17.600.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay giữa chồng bà với ông Đ – bà Đ1 ngày 28/8/2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà cùng ông C canh tác đến 2010 thì cố cho ông Nguyễn Tiến S1, nên những người thừa kế của ông T4 cho rằng: *Đất ông T4 cho vợ chồng bà mượn canh tác rồi chiếm lấy là*

hoàn toàn không có, nên với yêu cầu của những người thừa kế của ông T4 đòi vợ chồng bà trả đất và bồi thường thiệt hại thì bà không đồng ý.

*Ông Nguyễn Tiến S1 (S2) trình bày:*

Việc tranh chấp QSDĐ giữa các bên ông có chứng kiến là ông C – bà B có nhận chuyển nhượng đất với ông Đ và khi ông Đ giao đất cho ông C – bà B thì chính ông T4 cùng con tên Q với ông D trực tiếp cầm dây đo và cắm mốc giao đất.

Riêng đối với phần đất này thì vào năm 2010 ông C – bà B có cổ cho ông, giá cổ 2,2 lượng vàng 24 Kra (9999); thời hạn cổ 02 năm, nhưng đúng hạn cổ ông C – bà B không vàng chuộc nên đất ông vẫn còn canh tác.

Nay khi nào ông C –bà B có đủ vàng và xin chuộc thì ông cho. Còn quan hệ cầm cố và tranh chấp giữa các bên thì ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

*Tại biên bản hòa giải ngày 31/10/2018 của Tòa án, ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:*

Năm 1995 ông nhận lấp diện 2,1ha đất lúa 2 vụ tại BQLDA vùng kinh mới xã L với giá 650.000 đồng/01 công, trong 2,1ha đất đó có 10 công là của ông T4 không trả tiền khai hoang bị BQLDA cắt lấy giao cho ông.

Ngày 10/7/1999, ông được UBND huyện T cấp chứng nhận QSDĐ số 01474, với diện tích 21.978m<sup>2</sup>, theo thửa 342 tờ bản đồ 08 mang tên Nguyễn Tấn Đ.

Do canh tác bị lỗ lã nên ngày 28/8/2000 ông cùng vợ là bà Đ1 chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông C – bà B. Khi chuyển nhượng đất, ông giao luôn bản chính giấy chứng nhận QSD đất của ông cho ông C – bà B.

Nay với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông C – bà B, ông giữ nguyên; còn tranh chấp giữa thừa kế của ông T4 với ông C, ông không có yêu cầu độc lập.

*Bà Nguyễn Thị Bé Đ1 trình bày:*

Vào năm 1995 vợ chồng bà (chồng bà ông Nguyễn Tấn Đ), nhận lấp diện lúa 02 vụ của BQLDA xã L diện tích là 21.978m<sup>2</sup> với giá 650.000 đồng/01 công.

Trong số 21.978m<sup>2</sup> đất có 10 công là của ông T4, do ông T4 không tiền trả phí khai hoang cho BQLDA, nên BQLDA thu 10 công giao lại vợ chồng bà.

Do canh tác bị lỗ lã, nên đến ngày 28/8/2000 vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho ông C – bà B giá 17.600.000 đồng và vợ chồng bà đã giao đất nhận đủ tiền kể từ đó. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông C – bà B thì chính ông T4 cùng con là Q, D... chứng kiến cắm mốc giao đất.

Đối với phần đất này đến nay ông T4 còn đứng tên quyền sử dụng là vì thời điểm đó ông T4 còn nợ Ngân hàng nên Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận và riêng bà đình ninh được cấp biên nhận thì xem như hợp pháp, nên không quan tâm.

Nay đối với phần đất tranh chấp, bà xác định đã chuyển nhượng cho ông C – bà B rồi thì bà giữ nguyên, không yêu cầu gì khác.

*Tòa án đã thông báo hợp lệ cho ông Nguyễn Hữu T2 để tham gia phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, nhưng ông vẫn vắng mặt không lý do.*

*Tại các văn bản cùng ngày 30/8/2023 của anh Nguyễn Hữu N, chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 cùng trình bày ý kiến:*

Anh, chị là con bà Lê Thị O, sinh năm: 1975, chết ngày 10/12/2009 và là cháu của bà Huỳnh Thị X. Anh, chị thống nhất với toàn bộ nội dung khởi kiện cũng như yêu cầu của bà X, không có ý kiến hay yêu cầu độc lập.

*Tại Công văn số 1855/UBND-NC ngày 23/11/2023 của UBND huyện T:*

- Xác định phần đất có diện tích 9.875m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T ký ngày 15/5/2015 là nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất số 01374/oL do UBND huyện T cấp ngày 26/12/1998 mang tên Lê Văn T4, tại vị trí thửa 306, tờ bản đồ 08.

- Trước đây khi hòa giải cấp xã, UBND xã L cũng đã thể hiện quan điểm: *Yêu cầu ông Lê Văn T4 cắt chuyển 01 ha đất trên Giấy chứng nhận QSD đất của ông T4 để ông Nguyễn Văn C được quản lý, sử dụng.*

*Tại công văn số: 193/UBND-NC ngày 19/02/2024 của UBND huyện T, phúc đáp bổ sung ý kiến theo yêu cầu của Tòa án thì:*

Phần 21.978m<sup>2</sup> theo thửa 342 tờ bản đồ 08, Giấy chứng nhận QSDĐ số 01474 do UBND huyện T cấp ngày 26/4/2003 mang tên Nguyễn Văn C do ông Nguyễn Văn C1 – bà Lê Thị K1 quản lý và đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ H02430oL ngày 17/6/2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số CS05923 ngày 16/8/2018.

Giai đoạn hòa giải các bên thống nhất: Phần đất tranh chấp có diện tích 9.875m<sup>2</sup> ứng với các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T lập ngày 15/5/2015, do ông Đ – bà Đ1 chuyển nhượng cho ông C – bà B và ông C – bà B cố cho ông S1, hiện ông S1 đang canh tác. Các bên không thống nhất. Cụ thể: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu ông C trả lại diện tích nêu trên và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập, bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho đồng nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại cụ thể bằng số tiền 180.000.000 đồng; đại diện theo ủy quyền cho ông C rút lại toàn bộ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với ông Đ và công nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Riêng các yêu cầu khác các bên có mặt bảo lưu ý kiến của mình. Đối với phần đất tranh chấp các bên thống nhất có giá 60.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>.

*Quan điểm của Kiểm sát viên:*

*Về tố tụng:* Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, còn một vài văn bản chưa thể hiện việc cấp tổng đạt trong hồ sơ, nhưng không ảnh hưởng nội dung, nên kiến nghị khắc phục chung.

*Về nội dung:* Phần đất tranh chấp có diện tích 9.875m<sup>2</sup> ứng với các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T lập ngày 15/5/2015 hiện do ông C canh tác, nhưng theo Công văn số 1855/UBND-NC ngày 23/11/2023 của UBND huyện T xác định là đất này nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất số

01374/oL do UBND huyện T cấp ngày 26/12/1998 tại vị trí thửa 306, tờ bản đồ 08 mang tên Lê Văn T4, đến nay vẫn chưa có Văn bản nào khác thay thế, nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2014 nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường 90.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn lại yêu cầu 180.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên đề nghị HĐXX không chấp nhận phần yêu cầu vượt quá.

### **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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T2 đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt; riêng ông Chau P, anh Nguyễn Hữu N, chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên HĐXX xét xử trong trường hợp vắng mặt các ông, anh: T2, P, N, Như, theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng cho ông C mượn đất canh tác, ông C chiếm không trả. Căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất số 01374/oL diện tích 27.844m<sup>2</sup>, do UBND huyện T cấp ngày 28/12/1998, nguyên đơn khởi kiện, Tòa án xác định quan hệ: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” theo lần lượt tại các khoản 9, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết, bị đơn có yêu cầu đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án xác định quan hệ: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu - Thẩm quyền: Đối với quan hệ tranh chấp QSDĐ là không thuộc trường hợp tính thời hiệu. Riêng phần đất mà ông C – bà B, ông Đ – bà Đ1 hợp đồng chuyển nhượng nhau là do Lê Văn T4 đứng tên, Giấy chứng nhận QSD đất do kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T4 quản lý không giao. Quá trình tranh chấp, ông C – bà B phát hiện và ngày 22/02/2022 ông C yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất cho ông C là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung: Các bên thống nhất diện tích và vị trí đất tranh chấp, nhưng không thống nhất nhau về nội dung, theo đó từng nội dung HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Về diện tích đất, vị trí đất tranh chấp:

HĐXX công nhận thống nhất giữa các bên về diện tích, vị trí đất tranh chấp là 9.875m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T ký ngày 15/5/2015 nằm trong diện tích 27.844m<sup>2</sup> do UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 01374/oL ngày 28/12/1998, theo bản đồ 08 thửa 306 mang tên Lê Văn T4.

[4.2]. Xác định có hay không việc cho mượn và chiếm đất.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là lung trũng nên năm 2003 – 2004 cha, chồng của mình (ông T4) cho ông Chí m canh tác không lấy tiền, nhưng sau năm 2005 ông C bao chiếm luôn không trả. Trình bày này của nguyên đơn không được ông C thừa nhận và bản thân nguyên đơn cũng không có cơ sở gì khác để chứng minh, nên

HĐXX không có cơ sở xem xét. Riêng đối với ông C trình bày phân đất là do ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Đ – bà Đ1, trình bày của ông C được ông Đ – bà Đ1 thừa nhận, nên không có cơ sở ông C chiếm đất của nguyên đơn.

[4.3]. Xét trình bày của ông Đ – bà Đ1:

Năm 1995 ông Đ – bà Đ1 nhận lấp diện lúa 02 vụ của BQLDA xã L, diện tích là 21.978m<sup>2</sup> với giá 650.000 đồng/01 công, trong số 21.978m<sup>2</sup> đất có 10 công là của ông T4, do ông T4 không tiền trả phí khai hoang cho BQLDA, nên giao 10 công đất lại cho BQLDA và BQLDA giao lại cho ông Đ với hình thức người lấp diện. Khi giao đất, ông T4 không đồng ý giao đất theo vị trí đất sổ song từ bờ kênh vào trong hậu mà giao toàn bộ vị trí đất trong hậu, giữ lại đất mặt tiền giáp bờ kênh có giá trị hơn và chính ông T4 cùng với con là Q trực tiếp cầm dây đo đạc cắm mốc giao đất cho ông Đ... Trình bày của Đ – bà Đ1 hoàn toàn phù hợp với lời khai của các ông bà: Lê Thị C2, Phan Văn D1, Võ Văn N2, Dương Quang H1, Nguyễn Minh S3, Mai Văn B1, Lê Văn T5, Lê Đoàn T6 đã được Tòa án xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ lần lượt thể hiện tại các bút lục: 80, 271, 272; 176, 274, 275; 84, 175, 277, 278; 86, 173, 280, 281; 87, 174, 283, 284; 82, 286; 178, 288; 88, 177, 290, nên có cơ sở chấp nhận.

[4.4]. Về khai nại của nguyên đơn cũng như nguyên nhân vì sao đất đã giao cho ông Đ nhưng Giấy chứng nhận QSD đất vẫn còn tên Lê Văn T4? Và quyền sử dụng đất của ông Đ chuyển nhượng cho ông C vẫn là diện tích 21.978m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận QSD đất số: 01474 oL do UBND huyện T cấp ngày 16/4/2003? Về việc này HĐXX xét thấy:

Đối với ông T4: Sau khi được cấp Chứng nhận QSD đất vào năm 1998, ông T4 giữ bản chính, sau đó mang đi thế chấp QSD đất cho Ngân hàng và không trả nợ Ngân hàng để thực hiện chuyển quyền cho ông Đ. Tại Công văn số 1855/UBND-NC ngày 29/11/2023 của UBND huyện T có nêu: *Trước đây khi hòa giải tại UBND xã L cũng đã thể hiện quan điểm yêu cầu ông Lê Văn T4 cắt chuyển 01 ha đất trên Giấy chứng nhận QSD đất của ông T4 để ông Nguyễn Văn C được quản lý, sử dụng, nhưng ông T4 không đồng ý, đến khi ông T4 chết, thừa kế của ông T4 cũng không thực hiện nghĩa vụ này, lỗi này hoàn toàn thuộc ông T4 và kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T4, chứ không phải thuộc ông Đ.*

Đối với ông Đ, người đã nhận lấp diện 21.978m<sup>2</sup> và được UBND huyện T cấp đủ diện tích theo Giấy chứng nhận QSD đất số 01474oL ngày 10/7/1999 (chuyển nhượng cho ông C cùng giấy và diện tích). Tuy nhiên, tại công văn số: 193/UBND-NC ngày 19/02/2024 của UBND huyện T thì: *Phần 21.978m<sup>2</sup> theo thửa 342 tờ bản đồ 08, Giấy chứng nhận QSDĐ số 01474 do UBND huyện T cấp ngày 26/4/2003 mang tên Nguyễn Văn C thì đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ H02430oL ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn C1 – bà Lê Thị K1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số CS05923 ngày 16/8/2018, mà không phải ông Đ hay ông C – bà B quản lý, sử dụng, nên ông Đ không có lỗi.*

Xét về bản chất của vụ án, trên cơ sở những phân tích, đánh giá toàn diện vụ việc một cách khách quan thì thấy: Thực tế rõ ràng ông T4 là người có nợ tiền khai hoang của BQLDA vùng kinh tế mới và chính ông T4 cùng con tự nguyện giao trả lại 9.875m<sup>2</sup> cho BQLDA để giao cho ông Đ là người nhận lấp diện. Ông Đ là người đứng tên 21.978m<sup>2</sup> trong đó 9.875m<sup>2</sup> đất của ông T4, chứ ngoài ra ông Đ hoàn toàn

không canh tác phần đất nào khác và ông Đ chuyển nhượng lại cho ông C cũng đúng với phần đất đó. Xét về vị trí đất so với Giấy chứng nhận QSD đất có sai sót, nhưng bản chất của vụ án là không thay đổi... Do đó, yêu cầu kiện của đồng nguyên đơn buộc ông C trả lại đất là không thể chấp nhận.

Riêng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, như quan điểm của Kiểm sát viên là tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2014 nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường 90.000.000 đồng và trong suốt quá trình tố tụng nguyên đơn không có đơn yêu cầu kiện bổ sung cũng như đóng tạm ứng án phí cho yêu cầu này, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bồi thường 180.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu 90.000.000 đồng HĐXX không chấp nhận.

[4.5]. Về quan hệ giữa các bên liên quan:

Quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C với ông Đ và ông C yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà ông đã nhận chuyển của ông Đ – bà Đ1 cho mình. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho ông C cho rằng, do ông Nguyễn Tấn Đ không có phần tố, nên ông xin rút lại toàn bộ yêu cầu này của ông C. Xét việc đại diện theo ủy quyền cho ông C rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên HĐXX chấp nhận.

Về quan hệ hợp đồng cầm cố đất giữa ông C – bà B với ông Nguyễn Tiến S1, do hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Đối với 830.000 đồng, tiền hợp đồng đo đạc do ông Lê Văn T4 nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0090679 ngày 05/12/2014 của Văn phòng đăng quyền sử dụng đất huyện T và 1.000.000 đồng chi phí định giá, do ông Ngô Văn S – đại diện theo ủy quyền cho đồng nguyên đơn nộp, theo biên nhận ngày 24/12/2015 của Tòa án. HĐXX buộc nguyên đơn tự chịu.

Đối với 500.000 đồng, tiền chi phí đo đạc, thẩm định theo biên nhận ngày 04/12/2014 của Tòa án và 100.000 đồng chi phí trích lục hồ sơ theo biên nhận ngày 28/3/2017 của Tòa án, do bà Nguyễn Thị B tạm nộp, HĐXX buộc đồng nguyên đơn thanh toán lại cho bà B.

[6]. Về án phí dân sự:

Bà Huỳnh Thị X là đối tượng được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Riêng các anh chị: Lê Văn Q, Lê Văn T, Lê Thị L, Lê Thị Mai A, Lê Thị Mai E, Lê Thị Mai H phải chịu án phí, do yêu cầu của mình không được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Đối với ông Nguyễn Văn C rút lại yêu cầu nên không phải chịu án phí; hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp, theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bên không phải chịu án phí nào khác.

Vì các lẽ trên;



## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 136 Luật Đất đai 2003; các Điều 584, 589 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147, 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của đồng nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị X, cùng các anh chị: Lê Văn Q, Lê Văn T, Lê Thị L, Lê Thị Mai A, Lê Thị Mai E, Lê Thị Mai H về yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích 9.875m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện T ký ngày 15/5/2015 và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ năm 2005 đến nay (13/3/2024) bằng 180.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 9.875m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 27, 24, 28, 29, 31, 30 của Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKQSDĐ huyện Tri Tôn ký ngày 15/5/2015 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Tấn Đ và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà ông C đã nhận chuyển của ông Đ – bà Đ1.

### *Về chi phí tố tụng:*

- Đồng nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị X, cùng các anh chị: Lê Văn Q, Lê Văn T, Lê Thị L, Lê Thị Mai A, Lê Thị Mai E, Lê Thị Mai H tự chịu 830.000 đồng, tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0090679 ngày 05/12/2014 của Văn phòng đăng quyền sử dụng đất huyện T và 1.000.000 đồng chi phí định giá, theo biên nhận ngày 24/12/2015 của Tòa án.

- Buộc đồng nguyên đơn: Bà X, cùng các anh chị: Quý, T, L, A, E, H thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị B 500.000 đồng, tiền chi phí đo đạc, thẩm định theo biên nhận ngày 04/12/2014 và 100.000 đồng chi phí trích lục hồ sơ, theo biên nhận ngày 28/3/2017 của Tòa án.

### *Về án phí:*

- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị X 521.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 07049 ngày 29/10/2014 và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0008204 ngày 22/01/2022.

- Các anh chị Lê Văn Q, Lê Văn T, Lê Thị L, Lê Thị Mai A, Lê Thị Mai E, Lê Thị Mai H phải cùng chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu đòi trả đất và 9.000.000 đồng về yêu cầu bồi thường thiệt hại, tổng cộng phải chịu 9.300.000 đồng, được khấu trừ vào 3.126.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo lần lượt tại các biên lai thu số 07047, 07036, 07045, 07044, 07043, 07042 cùng ngày 29/10/2014 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, phần còn lại 6.174.000 đồng, các anh chị Quý, T, L, A, E, H phải nộp tiếp.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/3/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*(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 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).*

*Kèm theo bản án là bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 15/5/2015*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- [vp.](#)

**Lê Văn Huệ**