

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 28 - 4 - 2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lý Thị Đào.

Bà Phạm Ngọc Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 108, ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (chết ngày 11/7/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1941 (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Trang T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3. Ông Đoàn Minh N, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 108, ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Đoàn Thị Ngọc A, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L, bà Huỳnh Trang T, ông Đoàn Minh N, bà Đoàn Thị Ngọc A: Ông Phan Văn P, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 175, đường L, ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2022). (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trang Thanh Ê, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Sơn Thị G, là Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: 437/62, Quốc lộ 1, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Ấp X, thị trấn T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng: Ông Thái Hồng H, Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng T huyện C, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2023). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Đường T, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lý Ngọc Thanh Ô, Trưởng phòng T huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Dương Thị U, sinh năm 1954 (có mặt).

4. Ông Trần Bảo C, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà U: Bà Sơn Thị G, là Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: 437/62, Quốc lộ 1, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà Huỳnh Trang T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Phan Văn P, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 175, đường L, ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2022). (có mặt).

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Đường H, ấp C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2018 (BL số 01), nguyên đơn ông Đoàn Văn Q trình bày:*

Ông có phần đất tại thửa 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 01/12/2011. Phần đất này ông Q nhận của bà Dương Thị U theo Bản án số 216/2006/DS-PT ngày 14/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Thửa đất trên trước đây bà U cho ông Trang Thanh Ê canh tác, khi ông nhận giấy chứng nhận QSDĐ, nhiều lần ông yêu cầu ông Ê giao trả lại đất để ông canh tác, nhưng ông Ê không giao trả lại cho ông. Ông có làm đơn yêu cầu xử lý hành vi này của ông Ê, đến ngày 09/7/2015 Chủ tịch UBND xã Phú Tân ban hành Quyết định số 45/QĐ-XPVPHC xử phạt ông Ê số tiền 3.000.000 đồng, ông Ê khiếu nại và ngày 27/11/2015, UBND xã Phú Tân ban hành Quyết định số 170/QĐ-UBND giữ nguyên quyết định 45/QĐ-XPVPHC, nhưng ông Ê không chấp hành mà vẫn chiếm đất của ông canh tác cho đến nay. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trang Thanh Ê giao trả lại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông ngày 01/12/2011.

Yêu cầu ông Trang Thanh Ê bồi thường thiệt hại về tài sản tương ứng với thời gian bao chiếm đất, kể từ khi ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là ngày 01/12/2011 đến nay, mỗi năm $2.500.000 \text{ đồng} / 1.000\text{m}^2 \times 8.000\text{m}^2 = 20.000.000 \text{ đồng/năm} \times 07 \text{ năm} = 140.000.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho rằng: Cơ quan THADS không có ban hành quyết định giao đất và cũng không có tiến hành cưỡng chế giao đất cho ông Q; việc cấp giấy chứng nhận cho ông Q là dựa vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà U với ông Q, nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông Q là đúng pháp luật. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ê giao trả lại cho ông Q phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.011,5m², thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu ông Ê bồi thường thiệt hại về tài sản tương ứng với thời gian bao chiếm đất, kể từ khi ông Q được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là ngày 01/12/2011 đến nay, mỗi năm $2.500.000 \text{ đồng} / 1.000\text{m}^2 \times 8.000\text{m}^2 = 20.000.000 \text{ đồng/năm} \times 11 \text{ năm} = 220.000.000 \text{ đồng}$.

- Theo Đơn phản tố ngày 12/7/2019 (BL số 75), bị đơn ông Trang Thanh Ê trình bày:

Vào ngày 20/7/2004, bà Dương Thị U đã cầm cố cho ông hai thửa đất số 552 và 553, tổng diện tích 10.200m² với giá 80.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, bà U trả tiền cho ông thì ông sẽ trả đất cho bà U. Đến năm 2006, bà U không có tiền trả nên ông đã kiện và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2006/QĐST-DS ngày 21/12/2006 với nội dung bà U trả cho ông số tiền 80.000.000 đồng vào ngày

24/12/2006. Do bà U không trả tiền nên ông vẫn canh tác phần đất của bà U cho đến nay.

Ông cho rằng trong khi đất đang tranh chấp mà ông Q đi đăng ký QSDĐ thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m² và được UBND huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG774816 ngày 01/12/2011 là không đúng pháp luật. Vì vậy, ông phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Q đối với thửa đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ê cho rằng: Cơ quan THADS xuống nhà bà U kê biên thửa đất số 552, 553 để bán phát mãi, khi đó ông mới biết và khởi kiện bà U về hợp đồng cầm cố đất và được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà U với ông, nhưng bà U không trả tiền cho ông nên đất cầm cố ông tiếp tục canh tác cho đến nay. Ông không đồng ý trả đất cho ông Q, vì bà U chưa trả tiền cố đất cho ông, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/12/2022 (BL số 477), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị U trình bày:

Bà được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 552, 553 tờ bản đồ số 03, diện tích 10.200m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Tú cấp ngày 20/7/2004, bà có cầm cố cho ông Ê với số tiền 80.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian 02 năm chuộc lại. Đến hạn bà không chuộc, ông Ê khởi kiện yêu cầu bà hoàn trả số tiền 80.000.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự ngày 21/12/2006, bà đồng ý trả cho ông Ê 80.000.000 đồng để lấy lại đất, nhưng do bà không có tiền trả, nên ông Ê tiếp tục canh tác đất.

Bà thiếu nợ ông Q số tiền 203.000.000 đồng, ông Q đã lấy một nền đất thổ cư của bà diện tích 180m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để khấu trừ một phần nợ.

Do làm ăn thua lỗ, bà phải đi mưu sinh, phần đất bà cố cho ông Ê thì ông Ê vẫn canh tác. Sau này bà mới biết phần đất của bà tại thửa đất số 552, 553 tờ bản đồ số 03 đã bị UBND huyện Châu Thành hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ cả 02 thửa đất nêu trên để cấp cho ông Q theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/9/2011, được xác lập giữa bà và ông Q.

Việc UBND huyện Châu Thành hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ của bà để cấp cho ông Q là hoàn toàn không có căn cứ, vì giữa bà và ông Q không hề có xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 552 ngày 30/9/2011 và hồ sơ đăng ký QSDĐ của ông Q là hoàn toàn không phù hợp với quy định của pháp luật. Việc UBND huyện Châu Thành hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ của bà gây thiệt thòi quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 774816, do UBND huyện Châu

Thành cấp ngày 01/12/2011 cho hộ ông Q đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà U cho rằng: Bà và ông C kết hôn vào năm 1980, bà và ông C không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Q, bà không đồng ý trả đất cho ông Q, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- *Tại Công văn số 294/UBND-VP ngày 13/4/2020 (BL số 181), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Châu Thành trình bày:*

Việc UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Q vào ngày 01/12/2011, đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, khi cấp giấy chứng nhận có đo đạc thực tế, có sổ đo cụ thể từng cạnh, đúng trình tự thủ tục tại thời điểm đăng ký.

Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Q thuộc trường hợp người được sử dụng đất theo Bản án số 216/2006/DS-PT ngày 14/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp hợp đồng mua bán và Công văn số 41/CV.THA ngày 18/8/2009 của Cơ quan THADS huyện Mỹ Tú về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà U.

- *Tại Công văn số 41/CV.THA ngày 18/8/2019 (BL số 19), người có quyền lợi liên quan Chi cục THADS huyện Mỹ Tú trình bày:*

Quá trình giải quyết thi hành án đến ngày 15/9/2006 Cơ quan THADS huyện Mỹ Tú tiến hành kê biên QSDĐ của ông Trần Bảo C và bà Dương Thị U gồm diện tích đất thổ cư 180m², thửa đất số 2106, tờ bản đồ số 03, do UBND huyện Mỹ Tú cấp ngày 18/12/2002 và đất ruộng diện tích 10.200m², thửa đất số 552 và 553, tờ bản đồ số 03, do UBND huyện Mỹ Tú cấp ngày 20/9/1991, tọa lạc tại xã Phú Tân, huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo thi hành Bản án số 216/DSPT ngày 14/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi kê biên Cơ quan THADS huyện Mỹ Tú ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Sóc Trăng để bán đấu giá tài sản của ông C và bà U, sau ba lần thông báo bán đấu giá nhưng không có người đăng ký mua.

Theo Biên bản giải quyết thi hành án ngày 12/10/2007 của Cơ quan THADS huyện Mỹ Tú thì bà U đồng ý giao diện tích đất thổ cư 180m², thửa 2106 và đất ruộng diện tích 8.000m², thửa đất số 552 cho ông Q và bà Huỳnh Trang T để khấu trừ số tiền ông C và bà U phải thi hành án và bà U yêu cầu được nhận lại đất ruộng 2.200m², thửa đất số 553 canh tác.

Tại Công văn số 128/CCTHADS ngày 31/5/2021 (BL số 187), Chi cục THADS huyện Mỹ Tú xác định: Chi cục THADS huyện Mỹ Tú không còn lưu trữ hồ sơ đối với vụ việc nêu trên, do chia tách huyện, chuyển giao địa bàn giải quyết và chuyển giao án, nên đã làm thất lạc hồ sơ thi hành án.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng:* Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03 là tài sản chung của vợ chồng

ông C và bà U, nhưng Cơ quan THADS chỉ làm việc với bà U là không đúng, nên biên bản giải quyết thi hành án đối với bà U không có giá trị pháp lý. Sau đó, Cơ quan THADS không có bất kỳ văn bản nào giao đất cho ông Q và thời điểm đó ông Ê là người đang quản lý, sử dụng đất theo hợp đồng cầm cố đất với bà U, Cơ quan THADS không có văn bản nào thông báo cho ông Ê để yêu cầu giao trả đất hoặc cưỡng chế ông Ê buộc giao trả đất. Tuy nhiên, Cơ quan THADS lại lập hợp đồng chuyển nhượng đất mà không được ông C và bà U ký chuyển nhượng, nên UBND huyện Châu Thành dựa vào hợp đồng chuyển nhượng này để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Q là không đúng. Ngoài ra, sơ đồ thửa đất trong hồ sơ cấp giấy không có người giáp ranh ký. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc đòi lại đất và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại; đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U.

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, HĐXX nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ê giao trả lại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m² và yêu cầu ông Ê bồi thường thiệt hại về tài sản tương ứng với thời gian bao chiếm đất, kể từ khi ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là ngày 01/12/2011 đến nay. Còn bị đơn ông Ê và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận QSDĐ, QHS nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Châu thành cấp cho hộ ông Q ngày 01/12/2011 đối với diện tích và thửa đất nêu trên; nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* là đúng theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, tranh chấp vừa nêu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng thẩm quyền. Đồng thời, đất tranh chấp đã được Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã Phú Tân tổ chức hòa giải theo quy định tại Điều 202 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, nhưng hòa giải không thành.

[2] Theo giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho hộ ông Q, nhưng việc cấp giấy chứng nhận này là thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và việc chuyển nhượng này là trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Q với bà T, nên HĐXX xác định giấy chứng nhận này cấp cho hộ của vợ chồng ông Q và bà T. Đồng thời, quá trình tiến hành tố tụng, ông Q chết vào ngày 11/7/2019, hàng thừa kế thứ nhất của ông Q gồm: Bà Võ Thị L, bà Huỳnh Trang T, ông Đoàn Minh N, bà Đoàn Thị Ngọc A. Đồng thời, thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03 do UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Dương Thị U và ông Dương Bảo C. Ngoài ra, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q không có hồ sơ kê biên thửa đất và hồ sơ giao thửa đất nêu trên cho ông Q mà lại lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà U với ông Q, nhưng lại không có bà U và ông C ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vì vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người vừa nêu trên, nên Tòa án đã đưa bà L, bà T, ông N, bà A vào theo gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q và đưa bà T, ông C, Chi cục THADS huyện Mỹ Tú vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo đúng quy định khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa lần thứ hai, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q gồm Bà Võ Thị L, bà Huỳnh Trang T, ông Đoàn Minh N, bà Đoàn Thị Ngọc A vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bảo C và người đại diện hợp pháp của Chi cục THADS huyện Mỹ Tú vắng mặt không rõ lý do; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện M và C vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; việc vắng mặt những người vừa nêu trên không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người vừa nêu trên.

[4] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 (BL số 495 - 496), thì phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 8.011,5m², thuộc một phần thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2022 (BL số 499 - 500), diện tích 8.011,5m² (đất lúa) x 35.000 đồng/m² = 280.402.500 đồng, để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 774816, do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 01/12/2011 cho hộ ông Q đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy:

[5.1] Tại Công văn số 294/UBND-VP ngày 13/4/2020 (BL số 181), UBND huyện Châu Thành cho rằng: Việc UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Q vào ngày 01/12/2011, đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m², tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, khi cấp giấy chứng

nhận có đo đạc thực tế, có số đo cụ thể từng cạnh, đúng trình tự thủ tục tại thời điểm đăng ký. Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Q thuộc trường hợp người được sử dụng đất theo Bản án số 216/2006/DS-PT ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp hợp đồng mua bán và Công văn số 41/CV.THA ngày 18/8/2009 của Cơ quan THADS huyện Mỹ Tú về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà U. Tuy nhiên, theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (BL số 14) ghi tháng 9/2011 (không có ngày) và theo hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Q (BL số 12b) thì hình thể thửa đất số 552 giống hệt hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận cấp cho bà U và diện tích thửa đất giống nhau tuyệt đối là 8.000m² (trong đó, có cạnh hướng tây giáp kênh thủy lợi); nhưng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ (BL số 97) thì phía nguyên đơn chỉ đo tính từ cạnh hướng đông qua hướng tây chưa giáp kênh thủy lợi (chưa hết thửa đất số 522) thì đã có tổng diện tích là 8.011,5m². Đồng thời, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên không có người giáp ranh ký tên. Như vậy, không có việc đo đạc thực tế khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Q mà chỉ vẽ lại hình thể thửa đất từ giấy chứng nhận cấp cho bà U sang Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Q.

[5.2] Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 12/10/2007 (BL số 23) thể hiện: Sau khi kê biên bán đấu giá không có người mua, bà U đồng ý giao thửa đất số 552 cho ông Q và bà T để trừ nợ (*hiện nay hồ sơ kê biên thửa đất nêu trên đã bị thất lạc, không còn lưu trữ và cũng không có chuyển giao cho Cơ quan THADS huyện Châu Thành được xác định tại Công văn số 162/CCTHADS ngày 28/3/2023*), Cơ quan THADS không có làm việc với ông C (chồng bà U). Lẽ ra, Cơ quan THADS làm việc với ông C (chồng bà U), khi ông C đồng ý với ý kiến của bà U thì Cơ quan THADS tiến hành làm việc với ông Q, trường hợp ông Q đồng ý nhận thửa đất số 552 để trừ nợ thì phải có văn bản giao thửa đất trên cho ông Q. Sau đó, làm việc với ông Ê, trường hợp ông Ê không đồng ý giao thửa đất trên cho ông Q thì Cơ quan THADS tiến hành cưỡng chế giao đất cho ông Q theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, nhưng Cơ quan THADS lại lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà U với ông Q (BL số 21 - 22) mà không có chữ ký nào của bà U và ông C ở vị trí người chuyển nhượng (chỉ có chữ ký của ông Q bên nhận chuyển nhượng) và cũng không có giá chuyển nhượng là bao nhiêu là không đảm bảo về chủ thể chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và theo quy định tại các Điều từ 679 đến 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005, vì trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất xảy ra. Mặt khác, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Q thì ông Ê là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất thông qua Hợp đồng cầm cố đất ruộng lập ngày 20/7/2004 (BL số 50). Mặc dù, tiền cầm cố đất giữa bà U và ông Ê đã được giải quyết xong tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự (BL số 51), nhưng chưa giải quyết đối với đất cầm cố. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, ông Ê và bà U đều xác định Cơ quan THADS không có quyết định giao đất cho ông Q và cũng không có cưỡng chế ông Ê giao đất cho ông Q. Đồng thời, Cơ

quan THADS chưa xem xét, giải quyết quyền lợi của ông Ê theo quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà U với ông Ê.

[5.3] Từ những phân tích như đã nêu trên có đủ cơ sở xác định: Cơ quan THADS không thực hiện đúng trình tự, thủ tục giao thửa đất số 552 cho ông Q để trừ nợ và cũng không thực hiện việc cưỡng chế giao thửa đất này cho ông Q theo quy định tại các Điều 112 và Điều 117 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Đồng thời, cũng không có việc chuyển nhượng đất giữa bà U và ông Q xảy ra trên thực tế, nên Cơ quan THADS đề nghị UBND huyện Châu Thành hủy bỏ giấy chứng nhận cấp cho bà U là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và khoản 4 Điều 21 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và cấp lại giấy chứng nhận cho hộ ông Q là không đúng quy định tại khoản 2, 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; nên ông Ê và bà U yêu cầu hủy giấy chứng nhận do UBND huyện Châu Thành cấp cho hộ ông Q đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ê giao trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.011,5m², thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu ông Ê bồi thường thiệt hại về tài sản tương ứng với thời gian bao chiếm đất, kể từ khi ông Q được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là ngày 01/12/2011 đến nay, mỗi năm 2.500.000 đồng/1.000m² x 8.000m² = 20.000.000 đồng/năm x 11 năm = 220.000.000 đồng. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] nêu trên thì việc cấp giấy chứng nhận cho hộ của ông Q đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03 nêu trên là không đúng quy định của pháp luật và HĐXX chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho hộ của ông Q đối với thửa đất này. Chính vì vậy, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu trả lại đất và bồi bồi thường thiệt hại là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại khoản 5, 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Do yêu cầu khởi kiện của ông Q không được chấp nhận, nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q có quyền yêu cầu Cơ quan THADS có thẩm quyền tiếp tục thi hành Bản án số 216/2006/DS-PT ngày 14/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với phần thi hành chưa đúng.

[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U và ông C không có yêu cầu ông Ê trả lại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03 nêu trên, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ê và bà U đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U, là có căn cứ như vừa nhận định, nên được HĐXX chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện đòi lại đất và bồi thường thiệt hại của ông Q không được chấp nhận, nên ông Q phải chịu án phí

dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.000.000 đồng; tổng cộng là 11.300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 9.500.000 đồng, số tiền còn lại phải nộp là 1.800.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông Q đã chết, nên bà L, bà T, ông N, bà A có trách nhiệm nộp thay số tiền 1.800.000 đồng còn lại. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí lần 1 số tiền 5.038.778 đồng, chi phí lần 2 số tiền 2.250.000 đồng; tổng cộng số tiền là 7.288.778 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[12] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc đòi lại đất và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại; đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ê và yêu cầu độc lập của bà U là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Võ Thị L, bà Huỳnh Trang T, ông Đoàn Minh N, bà Đoàn Thị Ngọc A về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trang Thanh Ê giao trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.011,5m², thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu ông Trang Thanh Ê bồi thường thiệt hại về tài sản

tương ứng với thời gian bao chiếm đất, kể từ khi ông Đoàn Văn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 01/12/2011 đến nay, mỗi năm $2.500.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 8.000\text{m}^2 = 20.000.000 \text{ đồng/năm} \times 11 \text{ năm} = 220.000.000 \text{ đồng}$. Phần đất không chấp nhận, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa đất số 557 và 558, có số đo $23,76\text{m} + 24,41\text{m} + 17,80\text{m}$. Hướng Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 552, có số đo $4,19\text{m} + 5,30\text{m} + 3,9\text{m} + 6,24\text{m} + 47,80\text{m}$. Hướng Nam giáp với thửa đất số 559, có số đo $124,99\text{m}$. Hướng Bắc giáp với thửa đất số 553 và 554, có số đo $2,63\text{m} + 3,52\text{m} + 46,12\text{m} + 22,33\text{m} + 41,37\text{m}$.

(Đính kèm Sơ đồ trích đo thửa đất ngày 19/4/2019 - BL số 97).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Thanh Ê và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị U. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 774816, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 01/12/2011 cho hộ ông Đoàn Văn Q đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.000m^2 , tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng số tiền là 11.300.000 đồng (Mười một triệu ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu số 0006716 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành; số tiền còn lại phải nộp là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) sẽ do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Q gồm bà Võ Thị L, bà Huỳnh Trang T, ông Đoàn Minh N, bà Đoàn Thị Ngọc A có trách nhiệm nộp thay số tiền này.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí tổng cộng số tiền là 7.288.778 đồng (Bảy triệu hai trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng), ông Đoàn Văn Q phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn