

Bản án số: 58/2021/DS-ST
Ngày 13 – 12 – 2021
V/v Tranh chấp đòi lại đất cho mượn,
yêu cầu hủy Hợp đồng CNQSD đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Xuân Mâu

Ông Mai Văn Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLST-DS ngày 08/3/2021 về việc “*Tranh chấp đòi lại đất cho mượn và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2510/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1937; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

1.2 Ông Hoàng Công Đ, sinh năm: 1954; ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.3 Bà Bùi Thị R, sinh năm: 1942; Địa chỉ: Thường trú: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

1.4 Ông Phùng Đình T, sinh năm: 1942; ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.5 Ông Hoàng Công H, sinh năm: 1953; ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.6 Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1940; ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.7 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1947 ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.8 Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm: 1947; ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.9 Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.10 Ông Bùi Ngọc P, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.11 Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

1.12 Ông Hoàng Công Đ, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình,

Các nguyên đơn đều vắng mặt tại phiên tòa

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà T, ông Đ, bà R, ông T, ông H, ông T, bà C, ông P, ông T, ông P, ông H, ông Đ: Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 85 đường Tôn Thất Tùng, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (theo các Giấy ủy quyền ngày 01/12/2020 có chứng thực của UBND xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Trần Thị H; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hồ Lý Hải – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hồ Lý Hải – Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: xã An Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

3.1 Công ty TNHH M. Địa chỉ trụ sở: 71 Lý Thánh Tông, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Đình Hà – Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn Thành; địa chỉ: Số 102 đường Dương Văn An, phường Đồng Mỹ, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

3.2 Các thành viên hộ gia đình Ông Hoàng Công Đ:

3.2.1 Bà Trần Thị N– sinh năm 1957;

3.2.2 Ông Hoàng Công K– sinh năm 1984;

3.2.3 Bà Hoàng Thị C – sinh năm 1991;

3.2.4 Ông Võ Văn P – sinh năm 1993;

3.2.5 Bà Hoàng Thị Cẩm C – sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ :Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2 Các thành viên hộ gia đình bà Bùi Thị R

3.2.1 Bà Hoàng Thị Hoa L – sinh năm 1971;

3.2.2 Ông Hoàng Công T – sinh năm 1975;

3.2.3 Bà Hoàng Thị H – sinh năm 1981;

3.2.4 Ông Hoàng Công T – sinh năm 1983;

3.2.5 Ông Hoàng Vũ T – sinh năm 1988.

Cùng ; Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

3.4 Các thành viên hộ ông Phùng Đình T:

3.4.1 Bà Trần Thị B – sinh năm 1974;

3.4.2 Bà Phùng Thị Quỳnh M– sinh năm 1995;

3.4.3 Ông Phùng Tú A– sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ:Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

3.5 Các thành viên hộ gia đình ông Hoàng Công H:

3.5.1 Bà Dương Thị T– Sinh năm 1954;

3.5.2 Bà Hoàng Thị Như Á– Sinh năm 1982;

3.5.3 Ông Hoàng Công B– Sinh năm 1978;

3.5.4 Ông Hoàng Công T – Sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ:Thôn 2, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

3.6 Các thành viên hộ ông Nguyễn Trọng T:

3.6.1 Bà Võ Thị L– Sinh năm 1946;

3.6.2 Ông Nguyễn Trọng D– Sinh năm 1971;

3.6.3 Ông Nguyễn Trọng V– Sinh năm 1977;

3.6.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc N – Sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ:Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. 7 Các thành viên hộ bà Nguyễn Thị C:

3.7.1 Ông Lê Văn L – Sinh năm 1987;

3.7.2 Ông Lê Văn L – Sinh năm 1994.

Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

3.8Các thành viên hộ ông Nguyễn Ngọc P:

3.8.1 Bà Trần Thị P – Sinh năm 1948;

3.8.2 Ông Nguyễn Ngọc Q – Sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

3.9 các thành viên hộ ông Nguyễn Thế T:

3.9.1 Bà Nguyễn Thị N – Sinh năm 1969;

3.9.2 Ông Nguyễn Viết L – Sinh năm 1991;

3.9.3 Ông Nguyễn Thế H – Sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

3.10 Các thành viên hộ ông Bùi Ngọc P;

3.10.1 Bà Nguyễn Thị H- Sinh năm 1970;

3.10.2 Ông Bùi Ngọc L – Sinh năm 1994;

3.10.3 Bà Bùi Thị Yến L – Sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

3.11 các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh H:

3.11.1 Bà Trần Thị N – Sinh năm 1975;

3.11.2 Bà Nguyễn Thị Thúy Q – Sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

3.12 Các thành viên hộ ông Hoàng Công Đ:

3.12.1 Bà Võ Thị N – Sinh năm 1964;

3.12.2 Ông Hoàng Công H – Sinh năm 1991;

3.12.3 Bà Hoàng Thị Y – Sinh năm 1993; Ông Hoàng Công Thanh – Sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

4. Các con của bị đơn bà Trần Thị H và ông Hoàng Văn H (đã chết năm 2014):

4.1 Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1987

4.2 Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 28-11 thị trấn Daigomisono, quận Fushimi, thành phố Kyoto, Nhật Bản

Anh Hoàng Văn S và chị Hoàng Thị H ủy quyền cho bà Trần Thị H tham gia tố tụng, bà Hạnh có mặt

4.3 Chị Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 2006; có mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Ninh, TP, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

Người giám hộ: bà Trần Thị H – là mẹ đẻ, có mặt

4.4 Văn phòng công chứng Hải Vương. Địa chỉ: 330 Trần Hưng Đạo, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4.5 Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm. Địa chỉ: 119 Lý Thường Kiệt TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4.6 UBND xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí T – chủ tịch, có mặt.

4.7 Hợp tác xã Lộc Đại, đại diện Ông Nguyễn Minh Đ, chủ tịch HĐQT, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Vũ Xuân H trình bày:

12 hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp trồng lúa theo Nghị định 64 tại đồng Cây Si, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, được cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào năm 2000 và 2001. Sau một thời gian sử dụng các hộ gia đình đã đăng ký thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đã được UBND TP Đồng Hới cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào năm 2009, sau đó một số hộ dân lại tiếp tục làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020. Cụ thể như sau :

- Thửa đất số 790, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192,5 m² tại địa chỉ thôn 07, xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210756, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06684 ngày 07/5/2020 cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T.

- Thửa đất số 728, tờ bản đồ số 49 với diện tích 226,2 m² tại địa chỉ thôn 07, xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 987426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CS 06568 ngày 13/2/2020 cho hộ Ông Hoàng Công Đ và bà Trần Thị N.

- Thửa đất số 732, tờ bản đồ số 49 với diện tích 436,4 m² tại địa chỉ đồng Cây Si, xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 476717, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CS 07074 vào ngày 10/8/2020 cho hộ bà Bùi Thị R.

- Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 49 với diện tích 385,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00176 ngày 10/7/2009 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/12/2019 tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 31/12/2069 cho hộ ông Phùng Đình T.

- Thửa đất số 644, tờ bản đồ số 49 với diện tích 206 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 988936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00140 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Hoàng Công H.

- Thửa đất số 689, tờ bản đồ số 49 với diện tích 384,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040514, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00154 ngày 10/7/2009 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 12/12/2019 tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 31/12/2069 cho hộ ông Nguyễn Trọng T.

- Thửa đất số 691, tờ bản đồ số 49 với diện tích 589,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040620, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00008 ngày 10/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị C.

- Thửa đất số 687, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 988935, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00166 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Ngọc P.

- Thửa đất số 686, tờ bản đồ số 49 với diện tích 385,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040525, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00091 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Thế T.

- Thửa đất số 643, tờ bản đồ số 49 với diện tích 228,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040517, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00149 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Bùi Ngọc P.

- Thửa đất số 690, tờ bản đồ số 49 với diện tích 297,0 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 626992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00151 ngày 10/7/2009; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 17/10/2019 cho hộ ông Nguyễn Mạnh H.

- Thửa đất số 729, tờ bản đồ số 49 với diện tích 204,5 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00133 ngày 10/7/2009, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/3/2015 cho hộ ông Hoàng Công Đ.

Trong quá trình sử dụng, vào năm 2006, bà Trần Thị H và chồng là ông Hoàng Xuân H(chết năm 2014) đã mượn lại diện tích đất để canh tác mà các nguyên đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mượn đất này chỉ là hợp đồng miệng giữa các bên, không được lập thành văn bản. Các nguyên đơn có ký vào Đơn xin nhận thầu ruộng của ông Hòa, bà Hạnh được Hợp tác xã Quang Lộc xác nhận về mượn đất, nhưng chỉ có đại diện của hộ ký xác nhận mà không được uỷ quyền. Sau khi mượn, bà Hạnh đã lập trang trại và đào ao hồ để nuôi cá từ năm 2006 cho đến khi xảy ra tranh chấp. Các bên đã thống nhất cho mượn để trồng lúa nhưng bà Hạnh tự ý chuyển đổi mô hình, đào ao, thả cá và xây dựng chuồng trại trên đất đã mượn mà không có sự đồng ý của các nguyên đơn.

Quá trình bà Hạnh mượn canh tác các chủ sử dụng đất đã cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại trên đất có tài sản của bà Hạnh gồm nhà trại, hệ thống đường điện, máy bơm, các ao, hồ.....

Vào khoảng thời gian cuối năm 2019 và đầu năm 2020, 12 hộ gia đình đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH M để thực hiện dự án theo Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình. Các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các hộ gia đình các nguyên đơn với Công ty TNHH M đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng và Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH M đã thanh toán đầy đủ số tiền đã thỏa thuận theo các hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các gia đình thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng để bàn giao đất nhưng không thể thực hiện được vì trên đất đang có hệ thống hồ ao và tài sản gắn liền trên đất của bà Trần Thị H. Việc 12 hộ dân không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ dẫn đến nguy cơ 12 hộ gia đình đối mặt với kiện tụng vì vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng đất theo hợp đồng với Công ty TNHH M do đang tranh chấp về hợp đồng mượn giữa các đồng nguyên đơn với bị đơn là bà Trần Thị H. Các bên đã nhiều lần hòa giải nhưng không thành nên 12 nguyên đơn (bao gồm: bà Tiu, ông Đon, bà Rý, ông Thảo, ông Hiêng, ông Tuyên, bà Chèo, ông Phi, ông Trọng, ông Phiến, ông Hùng, ông Đông) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn bà Hạnh phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã mượn của 12 hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng.

- Bà Hạnh phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ các loại tài sản gắn liền với diện tích đất đã mượn để trả lại đất cho 12 hộ gia đình. Bà Hạnh phải bồi thường tiền tháo dỡ cho mỗi hộ là 10.000.000. Tổng yêu cầu của 12 hộ buộc bị đơn bà Hạnh phải bồi thường tiền di dời là 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết việc buộc bà Hạnh phải bồi thường 120.000.000 đồng tiền di dời tài sản, rút yêu cầu khởi kiện này.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2006, thực hiện chủ trương của Nhà nước về phát triển sản xuất nông nghiệp, vận động nhân dân phục hoá các diện tích bị bỏ hoang sau khi được nhà nước giao đất theo Nghị định 64/1993 của Chính phủ. Bị đơn thấy vùng ruộng Cánh Buồm, xã Lộc Ninh do bị ô nhiễm nặng nên bà con chủ ruộng đã bỏ hoang 8 vụ không sản xuất, trong khi gia đình bị đơn cần có ruộng để sản xuất tăng thu nhập nâng cao đời sống. Được sự nhất trí của bà con chủ ruộng và Hợp tác xã dịch vụ Nông nghiệp, vợ chồng bị đơn đã làm đơn xin thuê lại số ruộng đang bị hoang hoá nói trên. Năm 2009, được sự nhất trí của cơ quan chức năng gia đình bị đơn đã chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng trọt sang nuôi trồng thủy sản. Từ đó đến nay gia đình bị đơn tiếp tục đầu tư, xây dựng và sử dụng và thực hiện đầy đủ tất cả các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước và địa phương. Kể từ ngày nhận thuê lại số ruộng hơn 1ha, gia đình đã đầu tư, cải tạo tu bổ làm cho diện tích

10.500m² từ chỗ hoang hoá, trở thành ruộng có khả năng sinh lợi cao. Đó là thành quả của công sức và tiền của vợ chồng đã bỏ ra đầu tư hơn 15 năm. Chồng bị đơn là ông Hoàng Văn H (chết năm 2014), vợ chồng ông bà có 3 người con là: Hoàng Văn Sơn, Hoàng Thị Hải Yến và Hoàng Thị Hoài. Hiện tại trên đất đang tranh chấp có 14 hạng mục về tài sản và 14 hạng mục về cây cối, bà Hạnh đề nghị nếu chấm dứt việc mượn ruộng thì các nguyên đơn phải bồi thường 17.366.315.750 đồng – là tiền hoa lợi, lợi tức bị thiệt hại theo hợp đồng mượn. Nay các hộ chủ ruộng khởi kiện để đòi lại ruộng bị đơn không đồng ý. Các hộ chủ ruộng đã không thực hiện đúng như sự xác nhận khi cho bị đơn mượn ruộng, đó là chưa có chủ trương mới của Nhà nước đối với diện tích đất cho mượn, nhưng các hộ chủ ruộng đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không có ý kiến của gia đình bị đơn là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình, nên bị đơn không chấp nhận tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ ruộng với Công ty TNHH M.

Bị đơn làm đơn phản tố yêu cầu tuyên bố tất cả các hợp đồng chuyển nhượng giữa các chủ ruộng với Công ty TNHH M vô hiệu. Nếu các hộ chủ ruộng vẫn quyết định đơn phương huỷ bỏ thoả thuận cho mượn trước đây và đòi lại ruộng, bị đơn yêu cầu các chủ ruộng phải thực hiện việc bồi thường hỗ trợ các khoản thiệt hại cho gia đình bị đơn với giá trị 2.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Hạnh yêu cầu bồi thường 3.000.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, phiên hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M có đại diện ông Ngô Đình H và đại diện theo ủy quyền ông Dương Văn T trình bày:

Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nông nghiệp tại đồng cây Si, xã Lộc Ninh của 12 hộ dân thường trú tại Thôn 02, xã Lộc Ninh, Tp.Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để thực hiện dự án theo Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ dân đồng nguyên đơn trong vụ án này với Công ty TNHH M đã được xác lập tại công chứng cụ thể như sau:

Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ bà Nguyễn Thị C đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 5793, quyền số 12/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/1/2019, nội dung là công ty Minh Trí nhận chuyển nhượng thửa đất số 691, tờ bản đồ số 49 với diện tích 589,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới đã được UBND thành phố Đồng Hới ngày 10/7/2009 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040620, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00008 cho hộ bà Nguyễn Thị C .

Vào ngày 14/8/2020, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ bà Bùi Thị R được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 3091, quyền số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng thửa đất số 732, tờ bản đồ số 49 với diện tích 436,4m² tại địa chỉ Đồng Cây Si, xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình vào ngày 10/8/2020 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 476717, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07074 cho hộ bà Bùi Thị R.

Vào ngày 15/5/2020, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 790, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192,5m² tại địa chỉ thôn 07, xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210756, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06684 ngày 07/5/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ bà Nguyễn Thị T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 3388, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 23/3/2020, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 728, tờ bản đồ số 49 với diện tích 226,2m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 987426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06568 ngày 13/2/2020 cho hộ Ông Hoàng Công Đ. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ Ông Hoàng Công Đ đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 1024, quyền số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 11/12/2019, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 729, tờ bản đồ số 49 với diện tích 204,5m² tại xã Lộc Ninh đã UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00133 ngày 10/7/2009; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/3/2015 cho hộ ông Hoàng Công Đ. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Hoàng Công Đ đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10836, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 27/2/2020, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Hoàng Công H; nội dung nhận chuyển nhượng thửa đất số 644, tờ bản đồ số 49 với diện tích 206m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 988936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00140 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Hoàng Công H. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Hoàng Công H đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 605, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 10/12/2019, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Mạnh H, nội dung công ty nhận chuyển nhượng thửa đất số 690, tờ bản đồ số 49 với diện tích 297,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 626992, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00151 ngày 10/7/2009, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp.Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 17/10/2019 cho hộ ông Nguyễn Mạnh H. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Mạnh H đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10811, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 17/12/2019, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Ngọc P, nội dung công ty nhận chuyển nhượng thửa đất số 687, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được

UBND Tp.Đồng Hới vào ngày 10/7/2009 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 988935, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00166 cho hộ ông Nguyễn Ngọc P. Và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Ngọc P đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 5591, quyền số 12/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 11/12/2019, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Bùi Ngọc P, nội dung nhận chuyển nhượng thửa đất số 643, tờ bản đồ số 49 với diện tích 228,0m² tại xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040517, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00149 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Bùi Ngọc P. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Bùi Ngọc P đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10837, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 21/01/2020, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Trần Đình Thảo, nội dung công ty nhận thửa đất số 688, tờ bản đồ số 49 với diện tích 385,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040519, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00176 ngày 10/7/2009 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp.Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/12/2019 tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 31/12/2069 cho hộ ông Phùng Đình T. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Phùng Đình T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 651, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 13/12/2019, Công ty TNHH M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Thế T về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 686, tờ bản đồ số 49 với diện tích 385,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040525, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00091 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Thế T. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Thế T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10907, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 25/12/2019, Công ty TNHH M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Trọng Tuyên về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 689, tờ bản đồ số 49 với diện tích 384,0m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND Tp.Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040514, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 00154 ngày 10/7/2009 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp.Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 12/12/2019 cho hộ ông Nguyễn Trọng T. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Trọng T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 11288, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty TNHH M đã thanh toán đầy đủ số tiền đã thỏa thuận theo các hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho 12 hộ dân đồng nguyên đơn trong vụ án này. Nhưng đến nay các hộ gia đình bên phía đồng nguyên đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất để phía Công ty thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất

đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc các hộ gia đình bên phía đồng nguyên đơn vi phạm thoả thuận về việc bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty TNHH M là do đang có tranh chấp về tài sản trên đất giữa đồng nguyên đơn với bị đơn là bà Trần Thị H. Theo các đồng nguyên đơn cho biết trước đây, họ có cho bị đơn bà Trần Thị H mượn đất để canh tác, nhưng gia đình bà Hạnh lại tự ý đào ao nuôi trồng thủy sản. Việc mượn đất này chỉ là hợp đồng miệng giữa hai bên, không được lập thành văn bản. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất này giữa các bên liên quan không tự thương lượng, hoà giải được với phía bị đơn là bà Trần Thị H. Vì vậy, các đồng nguyên đơn trong vụ án này đã làm đơn yêu cầu UBND xã Lộc Ninh hoà giải giải quyết tranh chấp đất đai cơ sở. đất, nhưng việc hoà giải tranh chấp không thành.

Dự án của Công ty Minh Trí được thực hiện qua hai giai đoạn. Giai đoạn 1 đã được đền bù và bà Hạnh cũng đã được nhận tiền đền bù. Đến giai đoạn 2, phía bà Hạnh yêu cầu giá bồi thường cao hơn nên Công ty không chấp nhận nên các hộ dân yêu cầu Hạnh trả lại đất. Đơn xin nhận thầu ruộng đất này là đất sản xuất ruộng nên nếu thực tế sản xuất ruộng thì không có tài sản gì để khấu hao. Đây là hợp đồng cho mượn tài sản, bà Hạnh cũng đã khai thác thu hoạch hoa lợi trên đất, nay Nhà nước có chủ trương thì bà Hạnh phải trả lại cho các hộ dân cho mượn để thực hiện. Nhà đầu tư cũng đã thiệt hại, mất cơ hội đầu tư. Việc bà Hạnh yêu cầu tuyên bố đồng chuyển nhượng của 12 hộ dân đối với công ty Minh Trí vô hiệu phía Công ty không đồng ý và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, Công ty Minh Trí đồng ý thay 12 hộ dân đền bù tài sản trên đất và hỗ trợ bà Hạnh với số tiền 650.000.000 đồng,

Người đại diện cho 12 nguyên đơn đồng ý việc Công ty TNHH M bồi thường thay và tự nguyện chịu tiền chi phí định giá, thẩm định 4.000.000 đồng.

Bà Hạnh không đồng ý nhận bồi thường số tiền 650.000.000 đồng mà yêu cầu đền bù 3.000.000.000 đồng.

Đại diện UBND xã Lộc Ninh, ông Nguyễn Trí T trình bày:

12 Hộ dân đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên khởi kiện là có căn cứ, Giấy chứng nhận QSD đất của các hộ dân được cấp lần đầu vào năm 2000 – 2001 trên cơ sở giao đất theo Nghị định 64 của Chính phủ. Từ năm 2009 các hộ được cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất do tách thửa. Đối với việc thay đổi mục đích sử dụng đất phải theo trình tự, thủ tục do pháp luật về đất đai quy định. Đất tranh chấp giữa 12 hộ dân với bà Hạnh là đất sản xuất nông nghiệp sử dụng vào mục đích trồng lúa, sau này chuyển đổi thành mô hình lúa – cá chứ không thay đổi mục đích. UBND xã Lộc Ninh khẳng định là đất trồng lúa, không phải đất ao nuôi thủy sản. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Hợp tác xã Lộc Đại trình bày: Hợp tác xã Quang Lộc (nay là Lộc Đại) có xác nhận vào đơn xin thầu ruộng của bà Hạnh và 12 hộ dân về việc bà Hạnh mượn ruộng của các hộ dân để canh tác. Năm 2009, có chủ trương của Nhà nước về chuyển đổi mô hình đối với các thửa đất canh tác không có năng suất, bà Hạnh có

đăng ký mô hình chuyển đổi lúa cá. Riêng các tài liệu, giấy tờ hiện nay HTX không lưu giữ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 167, 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013, các Điều 166, 500, 501, 502, 499 Bộ luật dân sự năm 2015 xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của 12 nguyên đơn, buộc bà Trần Thị H trả lại toàn bộ diện tích các thửa đất tại địa chỉ Đồng Cây Si, xã Lộc Ninh đã mượn của các gia đình nguyên đơn và di dời, tháo dỡ tất cả các tài sản gắn liền với toàn bộ các thửa đất tại Đồng Cây Si, xã Lộc Ninh để trả lại đất cho các gia đình đồng nguyên đơn.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Hạnh thanh toán 120.000.000 đồng tiền chi phí tháo dỡ và di dời tài sản trên đất cho 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty Minh Trí với các hộ gia đình nguyên đơn.

Chấp nhận việc công ty TNHH M tự nguyện bồi thường, hỗ trợ số tiền 650.000.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn về việc chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp quyền đòi lại QSD đất cho mượn” theo khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhưng căn cứ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Hoài, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 28-11 thị trấn Daigomisono, quận Fushimi, thành phố Kyoto, Nhật Bản. Như vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 35; Điều 41; điểm a khoản 1 Điều 469 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, căn cứ Quyết định chuyển hồ sơ vụ án ngày 27/01/2021 đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ đến các đương sự. Tuy nhiên tại phiên tòa các đồng nguyên đơn vắng mặt nhưng có giấy ủy quyền cho Luật sư Vũ Xuân H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng Hải Vượng và văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Hoài vắng mặt có bản tự khai gửi về kèm theo đơn xin xét xử vắng mặt và giấy ủy quyền cho bà Hạnh tham

gia vụ án có xác nhận của đại sứ quán Việt Nam tại Nhật Bản; anh Hoàng Văn Sơn vắng mặt có giấy ủy quyền cho bà Hạnh tham gia vụ án, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thành viên hộ gia đình có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án với sự vắng mặt của các đồng nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành hòa giải, sau quá trình hòa giải phía nguyên đơn đã rút yêu cầu buộc bị đơn bà Hạnh phải trả số tiền 120.000.000 đồng về việc bồi thường tiền tháo dỡ và di dời toàn bộ các loại tài sản gắn liền với diện tích đất đã mượn để trả lại cho 12 hộ dân. Đồng thời bà Hạnh cũng yêu cầu các hộ dân phải bồi thường cho bà 3.000.000.000 đồng đền bù tài sản trên đất. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. *Xét yêu cầu của 12 đồng nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

Về nguồn gốc sử dụng đất: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn được Nhà nước giao đất nông nghiệp trồng lúa theo Nghị định 64 tại đồng Cây Si, xã Lộc Ninh. Sau một thời gian sử dụng các hộ gia đình đã đăng ký thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào năm 2009, sau đó một số hộ dân lại tiếp tục làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy có cơ sở để khẳng định nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp giữa của 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn với bà Trần Thị H được cấp quyền sử dụng hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ

Xét lời trình bày của các bên về việc mượn đất, thấy: Vào năm 2006, các bên thừa nhận cho bà Hạnh, ông Hòa mượn để canh tác. Các bên có xác lập đơn xin nhận thầu ruộng được đại diện các hộ ký tên và có xác nhận của Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Quang Lộc, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới. Do đó các bên giao kết hợp đồng này là có căn cứ.

Theo kết quả thẩm định, định giá ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, diện tích hiện nay bà Hạnh đang canh tác sử dụng gồm các; thửa 689 của hộ bà Lại có diện tích 384m²; thửa 690 của hộ ông Hùng có diện tích 297m², thửa 691 của hộ bà Chèo có diện tích 589m²; thửa 643 của hộ ông Phiến, bà Huệ có diện tích 228m²; thửa 686 của hộ ông Trọng có diện tích 385m²; thửa 687 của hộ ông Phi diện tích 193m²; thửa 790 của hộ ông The có diện tích 192m², thửa 688 của hộ ông Thảo có diện tích 385m², thửa 732 của bà Rý có diện tích 436m², thửa 729 của ông Đông có diện tích 204,6m², thửa 728 của hộ ông Đơn có diện tích 226,2m², thửa 644 của hộ ông Hiêng có diện tích 206m².

[3.2] Xét lời trình bày của bà Hạnh cho rằng khi Nhà nước có chủ trương mới sẽ bàn giao lại số ruộng do bà con cho mượn, nhưng các hộ đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không có ý kiến của bà Hạnh và các con là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Đơn xin nhận thầu ruộng có chữ ký của các hộ dân cho mượn và xác nhận của HTX Quang Lộc ngày 13/12/2006 có nội dung: “Do hoàn cảnh thiếu ruộng sản xuất, gia đình xin thầu số ruộng bằng cơ chế mượn để sản xuất, sau này Nhà nước có chủ trương mới, sẽ bàn giao lại số ruộng bà con cho mượn...các khoản dịch vụ của bà con, gia đình sẽ nộp đầy đủ”.

Theo tài liệu do Công ty TNHH M cung cấp và do Tòa án thu thập được thì tại khu vực bà Trần Thị H mượn đất có dự án đã được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: trung tâm vật liệu xây dựng của Công ty TNHH M. UBND thành phố Đồng Hới có Quyết định số 974/QĐUBND ngày 27/02/2018 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án Trung tâm vật liệu xây dựng của Công ty TNHH M. Như vậy, có cơ sở khẳng định khu đất này đã có chủ trương cho đầu tư được sự cho phép của UBND tỉnh Quảng Bình để thực hiện dự án.

Giao dịch mượn đất này chỉ là hợp đồng miệng giữa các bên, không được lập thành văn bản, sau đó thể hiện qua đơn xin nhận thầu ruộng do bà Hạnh viết, có các chủ hộ ký tên, như vậy xác định việc 12 hộ gia đình cho bà Hạnh mượn đất để canh tác là hoàn toàn tự nguyện, các hộ cho rằng đơn xin nhận thầu ruộng có xác nhận của Hợp tác xã Quang Lộc chỉ có đại diện của các hộ dân đứng ra ký vào đơn là chưa đầy đủ vì tại thời điểm đó theo nghị định 64 đất được cấp cho hộ gia đình, trường hợp người đại diện đứng ra ký tên thì phải có giấy ủy quyền của những người trong hộ, tuy nhiên bà Hạnh đã sử dụng trong thời gian dài nhưng không ai phản đối nên được coi là các thành viên của các hộ biết và đồng thuận cho mượn. Trong quá trình bà Hạnh mượn canh tác, các chủ sử dụng đất đã làm thủ tục để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo quy định tại Điều 496, 499 của Bộ luật Dân sự thì bên cho mượn tài sản có quyền đòi lại tài sản cho mượn nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất cấp bách cần sử dụng, có quyền đòi lại tài sản nếu như bên mượn sử dụng không đúng mục đích”.

Về chuyển mục đích sử dụng đất: Đất được cấp cho 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn là đất để sản xuất nông nghiệp trồng lúa, tuy nhiên bà Hạnh lại sử dụng để xây dựng hệ thống chuồng trại, đào ao, nuôi trồng thủy hải sản. Ngày 13/12/2006 bà Hạnh đã làm đơn xin nhận thầu ruộng có xác nhận của Hợp tác xã Quang Lộc, đến năm 2009 có đơn gửi HTX Quang Lộc xin đăng ký diện tích chuyển đổi đạt giá trị thu nhập với mô hình lúa cá. Tại biên bản xác minh ngày 07/12/2021 Ủy ban nhân dân xã Lộc Ninh và Đại diện Hợp tác xã Lộc Đại (nay là HTX Quang Lộc) xác định việc bà Hạnh làm đơn xin chuyển đổi sang mô hình lúa cá là đúng theo chủ trương của Nhà nước về việc chuyển đổi mô hình ruộng hoang hóa sang mô hình lúa cá để phục hồi sản xuất, tránh trường hợp ruộng đất bị bỏ hoang lâu năm không có giá trị canh tác. Tuy nhiên giữa mô hình lúa cá và mô hình đào ao thả cá, có chuồng trại là hoàn toàn khác nhau. Việc bà Hạnh đào ao, nuôi trồng thủy sản xây dựng nhà trại, hệ thống đường điện, máy bơm, các ao, hồ và các tài sản trên đất khác là vượt quá mục đích chuyển đổi, không đúng với mô hình lúa cá (là có đê bao để nuôi cá và trồng lúa).

Như vậy, do chuyển nhượng để thực hiện dự án theo chủ trương của UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 và do bà Hạnh sử dụng sai mục đích nên các hộ có quyền đòi lại đất cho mượn là có căn cứ.

[3.3] Về tài sản trên đất:

Xét việc bà Hạnh yêu cầu các hộ dân bồi thường 3.000.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất vì cho rằng bà đã bán đất nơi khác để đầu tư trên đất mượn của các hộ dân, thấy:

Do các đương sự không thỏa thuận được giá trị tài sản nên theo yêu cầu của các nguyên đơn, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá. Kết quả thẩm định, định giá ngày 19 tháng 5 năm 2021: Trên thửa đất tranh chấp của các hộ gia đình với bà Trần Thị H gồm có 03 hồ nuôi cá, chuồng trại nuôi heo lợn Phi brô xi măng có diện tích 98m², nhà tạm diện tích sử dụng 28m², cùng nhiều hạng mục khác như đường điện, bơm nước và nhiều cây trồng khác như ổi, mưng, đu đủ, bưởi, bơ.....được liệt kê tại Phụ lục bảng định giá của bà Trần Thị H (bút lục 452 đến bút lục 455) được Hội đồng định giá có tổng giá trị 500.035.812 đồng. Các bên đều đồng ý ký vào biên bản kết quả định giá của Hội đồng theo giá của nhà nước riêng bà Hạnh không đồng ý với kết quả định giá tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà Hạnh lại không làm đơn yêu cầu xem xét định giá lại. Bà Hạnh cho rằng thiệt hại tài sản khi trả lại đất cho mượn là 3.000.000.000 đồng nhưng không có căn cứ để chứng minh cho việc thiệt hại, không thể căn cứ vào việc bà Hạnh bán đất để đầu tư theo lời trình bày của bà Hạnh để buộc các nguyên đơn phải trả lại giá trị khi yêu cầu bà Hạnh trả đất là không có cơ sở. Khi mượn ruộng để đầu tư canh tác, chăn nuôi vào năm 2006 đến nay, bà Hạnh đã thu hoa lợi, lợi nhuận từ việc đầu tư này trong nhiều năm. Mặt khác, bà Hạnh tự ý đào ao thả cá, xây dựng chuồng trại trên đất lúa nhưng chưa có sự đồng ý của các hộ dân và mục đích sử dụng đất là đất lúa, cho chuyển đổi mô hình lúa cá chứ không phải mô hình nuôi trồng thủy sản. Do đó không có căn cứ để chấp nhận số tiền 3.000.000.000 đồng theo yêu cầu của bà Hạnh.

Xét việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M tự nguyện thay mặt các hộ dân bồi thường tài sản trên đất và hỗ trợ di dời cho bà Hạnh với số tiền 650.000.000 đồng, được người đại diện của các nguyên đơn đồng ý, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về chuyển giao nghĩa vụ, sự thỏa thuận này phù hợp với pháp luật, nghĩ nên công nhận. Việc công ty Minh Trí hỗ trợ, bồi thường tài sản trên đất số tiền 650.000.000 đồng đã vượt quá số tiền mà Hội đồng định giá đã định giá tài sản trên đất của bà Hạnh là 500.035.812 đồng, đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hạnh. Do đó chấp nhận sự tự nguyện bồi thường, hỗ trợ của công ty Minh Trí, buộc bà Hạnh phải giải phóng các tài sản để trả đất cho các hộ dân là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu của 12 đồng nguyên đơn về việc yêu cầu bà Hạnh trả số tiền 120.000.000 đồng tiền thực hiện tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, các đương sự rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Vào tháng 12/2019 và tháng 5/2020, 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH M để thực hiện dự án theo Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình. Các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các hộ dân với Công ty TNHH M đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng và Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm. Công ty TNHH M đã thanh toán đầy đủ số tiền đã thỏa thuận theo các hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các gia đình thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng để bàn giao đất nhưng không thể thực hiện được vì trên đất đang có hệ thống hồ ao và tài sản gắn liền trên đất của bà Trần Thị H. Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thấy rằng Văn phòng Công chứng Hải Vượng và Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm đã thực hiện công chứng 12 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phùng Đình T, ông Nguyễn Trọng T, ông Nguyễn Thế T, ông Bùi Ngọc P, ông Nguyễn Mạnh H, ông Hoàng Công Đ, Ông Hoàng Công Đ, bà Bùi Thị R, ông Hoàng Công H, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc P với Công ty TNHH M. Việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục mà pháp luật quy định; hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện hoàn toàn tự nguyện; các bên đều có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự; mục đích nội dung của các hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; quyền sử dụng đất của các hợp đồng chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, hợp pháp của 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn. Mặt khác, tại Khoản 4 Điều 4 Quyết định số 3076 ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình và Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 27/2/2019 của UBND TP Đồng Hới nêu rõ nhà đầu tư Công ty TNHH M có quyền tự thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy việc bị đơn bà Trần Thị H làm đơn phản tố yêu cầu tuyên bố 12 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn với Công ty TNHH M là không có cơ sở.

[6]. Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ các nguyên đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Tòa án đã thành lập Hội đồng thẩm định, định giá chi phí hết 4.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 227, 228, Điều 273 Điều 469 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 515, 517, 518, 519, 520 Bộ luật dân sự năm 1995.

Áp dụng Điều 496, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn, buộc bà Trần Thị H trả lại diện tích đất đã mượn của 12 hộ dân tại thôn 2, xã Lộc Ninh, Tp. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bao gồm:

- Diện tích 192,5 m² thuộc thửa đất số 790, tờ bản đồ số 49 xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210756, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : CS 06684 ngày 07/5/2020 cho người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị T.

- Diện tích 226,2 m² thuộc thửa đất số 728, tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 987426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : CS 06568 ngày 13/2/2020 cho hộ Ông Hoàng Công Đ.

- Diện tích 436,4 m² đất thuộc thửa số 732, tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 476717, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : CS 07074 ngày 10/8/2020 cho hộ bà Bùi Thị R.

- Diện tích 385,0 m² thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040519, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00176 vào ngày 10/7/2009 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/12/2019 tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 31/12/2069 cho hộ ông Phùng Đình T.

- Diện tích 206 m² thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 988936, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00140 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Hoàng Công H.

- Diện tích 384,0 m² thuộc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040514, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00154 vào ngày 10/7/2009 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 12/12/2019 tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 31/12/2069 cho hộ ông Nguyễn Trọng T.

- Diện tích 589,0 m² thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040620, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00008 vào ngày 10/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị C.

- Diện tích 192,0 m² thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN

988935, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00166 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Ngọc P .

- Diện tích 385,0 m² thuộc thửa đất số 686, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040525, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00091 vào ngày 10/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Thế T.

- Diện tích 228,0 m² thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040517, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00149 ngày 10/7/2009 cho hộ ông Bùi Ngọc P.

- Diện tích 297,0 m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 626992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H00151 ngày 10/7/2009, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 17/10/2019 cho hộ ông Nguyễn Mạnh H.

- Diện tích 204,5 m² thuộc thửa đất số 729, tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 040508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : H 00133 ngày 10/7/2009, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 27/3/2015 cho hộ ông Hoàng Công Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của 12 đồng nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn bà Hạnh trả số tiền 120.000.000 đồng về việc thực hiện việc tháo dỡ di dời toàn bộ các loại tài sản gắn liền với diện tích đất đã mượn để trả lại đất cho 12 hộ gia đình, do các đồng nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H về việc yêu cầu tuyên bố 12 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 12 hộ gia đình vô hiệu, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2019 giữa công ty TNHH M với hộ bà Nguyễn Thị C đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 5793, quyển số 12/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/1/2019, về chuyển nhượng thửa đất số 691, tờ bản đồ số 49 với diện tích 589,0m² tại địa chỉ Đồng cây Si xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020 giữa công ty TNHH M với hộ bà Bùi Thị R được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 3091, quyển số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2020 về việc chuyển nhượng thửa đất số 732, tờ bản đồ số 49 với diện tích 436,4m² tại địa chỉ Đồng Cây Si, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/3/2020 giữa Công ty TNHH M với hộ Ông Hoàng Công Đ, bà Trần Thị N đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 1024, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD về

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 728, tờ bản đồ số 49 với diện tích 226,2m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Hoàng Công H, bà Dương Thị Tính đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 605, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 644, tờ bản đồ số 49 với diện tích 206 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày giữa Công ty TNHH M với hộ bà Nguyễn Thị T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 3388, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 790, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192,5m² tại địa chỉ thôn 07, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Hoàng Công Đ đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10836, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 729, tờ bản đồ số 49 với diện tích 204,5 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Mạnh H đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10811, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 10/12/2019 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 690, tờ bản đồ số 49 với diện tích 297 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Ngọc P đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm số 5591, quyền số 12/2019 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 687, tờ bản đồ số 49 với diện tích 192 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Bùi Ngọc P đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10837, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 643, tờ bản đồ số 49 với diện tích 228 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Phùng Đình T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 651, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 688, tờ bản đồ số 49 với diện tích 385 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Thế T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 10907, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 686, tờ bản đồ số 49 với diện tích 7,9 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH M với hộ ông Nguyễn Trọng T đã được xác lập, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng số 11288, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD về chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 689, tờ bản đồ số 49 với diện tích 323,1 m² tại địa chỉ xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

4. Chấp nhận sự tự nguyện bồi thường, hỗ trợ di dời tài sản trên đất thay cho 12 hộ dân của Công ty TNHH M cho bà Trần Thị H.

Công ty TNHH M có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H số tiền 650.000.000 đồng là tiền bồi thường tài sản trên đất và hỗ trợ di dời tài sản.

Bà Trần Thị H có trách nhiệm giải phóng toàn bộ các loại tài sản trên diện tích đất đã mượn để trả lại đất cho 12 hộ gia đình gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phùng Đình T, ông Nguyễn Trọng T, ông Nguyễn Thế T, ông Bùi Ngọc P, ông Nguyễn Mạnh H, ông Hoàng Công Đ, Ông Hoàng Công Đ, bà Bùi Thị R, ông Hoàng Công H, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc P.

5. Về án phí dân sự: Do yêu cầu được chấp nhận nên 12 hộ gia đình đồng nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho 12 hộ dân đồng nguyên đơn số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí cho mỗi hộ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án tại Chi cục Thi hành án dân sự Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị T tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006750 ngày 19/11/2020;

- Ông Phùng Đình T tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001753 ngày 19/11/2020,

- Ông Nguyễn Trọng T tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001755 ngày 19/11/2020,

- Ông Nguyễn Thế T tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001758 ngày 19/11/2020

- Ông Bùi Ngọc P tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001759 ngày 19/11/2020,

- Ông Nguyễn Mạnh H tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001760 ngày 19/11/2020,

- Ông Hoàng Công Đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001761 ngày 19/11/2020,

- Ông Hoàng Công Đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001751 ngày 19/11/2020,

- Bà Bùi Thị R tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001752 ngày 19/11/2020,

- Ông Hoàng Công H tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001754 ngày 19/11/2020,

- Bà Nguyễn Thị C tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001756 ngày 19/11/2020,

- Ông Nguyễn Ngọc P tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001757 ngày 19/11/2020.

Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0002416 ngày 14/5/2021 tại Cục Thi hành án dân sự Quảng Bình. Bà Hạnh đã nộp xong án phí.

6. Về chi phí tố tụng: Các nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (13/12/2021), những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Đối với chị Hoàng Thị Hoài có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Cục THA DS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu AV, lưu VP TAQB.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Đức Long