

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 39/2020/DS-ST

Ngày: 31 – 8 – 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Ngọc Phi.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Kim Cương;

Ông Huỳnh Tấn Xem.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 129/2020/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Bùi Văn E, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Tổ 7, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

***2. Bị đơn:***

***2.1.*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941 (vắng mặt);

***2.2.*** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2020) (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L:* Ông Lý Hồng P, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 18, tổ 16, khóm A, phường T, thị xã C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2018) (có mặt).

3.2. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1970 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G:* Ông Lý Hồng P, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 18, tổ 16, khóm A, phường T, thị xã C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020) (có mặt).

3.4. Anh Bùi Minh X, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3.5. Ông Bùi Văn Tr, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.6. Bà Lăng Thị Nh, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Tổ 07, ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.8. Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số: 161/UQ-UBND ngày 24/9/2019) (vắng mặt).

3.10. Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: Số 02 H, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N:* Ông Kiều Công M, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số: 44A/UQ-NHNo.AP-TH ngày 13/7/2020) (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn E (sau đây gọi tắt là ông E) trình bày:*

Cha, mẹ của ông E là cụ Bùi Văn Th và cụ Nguyễn Thị L (sau đây gọi tắt là cụ Th, cụ L) có thừa hưởng mảnh đất của ông, bà với diện tích hơn 04 công đất tại xã A, huyện P, tỉnh An Giang. Cụ Th và cụ L đã nhận đất sử dụng nhưng 04 công đất của cụ Th và cụ L chung với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) do cụ Lê Thị R (sau đây gọi tắt là cụ R) đứng tên, cụ R đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình ông E. Sau khi cụ R chết, các con của cụ R thống nhất chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Bùi Văn H (sau đây gọi tắt là ông H) là con của cụ R đứng tên và ông H thống nhất chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông E đối với phần đất của cụ Th và cụ L.

Năm 1998, cụ L cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị N (sau đây gọi tắt là ông T, bà N) thuê một phần diện tích đất nêu trên để trồng hoa màu, giá thuê 01 chỉ vàng 24k/năm, không lập văn bản. Quá trình thuê đất, ông T, bà N trả tiền thuê đất đầy đủ. Đến năm 2006 cụ L chết, ông E thỏa thuận cho ông T, bà N tiếp tục thuê đất để trồng hoa màu, giá thuê là 3.500.000 đồng/năm, không lập văn bản; ông T, bà N trả tiền thuê đất đến năm 2008 thì ngưng không trả.

Năm 2010, ông H lập 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để ông E đứng tên tổng diện tích là 4.659,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã A, huyện P, tỉnh An Giang theo 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 với diện tích 431,5m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 15 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 diện tích 4.227,8m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm thuộc thửa số 698 và 699, tờ bản đồ số 01.

Năm 2015, ông E phát hiện ông T, bà N trồng Xoài (cây lâu năm) trên đất thuê là không đúng theo thỏa thuận (chỉ trồng hoa màu), ông E không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Phần đất tranh chấp khi đo đạc thực tế diện tích 3.005m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ P) lập ngày 25/7/2018.

Quyền sử dụng đất nêu trên, ông E đang thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P.

Nay ông E yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Buộc ông T và bà N phải di dời nhà, di dời hoặc đốn những loại cây trồng để trả lại diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010. Vị trí đất thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Buộc ông T và bà N trả tiền thuê đất từ năm 2008 đến năm 2019 là 38.500.000 đồng.

- Buộc ông T và bà N bồi thường thiệt hại 03 cây Bạch Đàn do ông T và bà N đã đốn bằng số tiền 7.000.000 đồng.

Ông E không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L (sau đây gọi tắt là ông L), vì ông Bùi Văn C (sau đây gọi tắt là ông C) không có GCN QSD đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T và bà N ủy quyền cho ông L trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Th và cụ L nhưng cụ R đứng tên GCN QSD đất, sau khi cụ R chết thì chuyển quyền cho ông H (là con của cụ R) đứng tên GCN QSD đất. Năm 2000, cụ L và con là ông C đồng ý cho ông T và bà N cất nhà ngang 06m x dài 10m ở nhờ trên đất của cụ L, việc ở nhờ không lập văn bản. Sau một thời gian, cụ L tặng quyền sử dụng đất cho ông C, không lập văn bản tặng cho. Năm 2005, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L (là con của ông T và bà N) phần đất có nhà ở của ông T, bà N; đến năm 2009, ông C tiếp tục chuyển nhượng đất (phía sau căn nhà của ông T, bà N) cho ông L; ông L và ông C đã giao nhận tiền và đất; ông L sử dụng đất trồng nhiều loại cây ăn trái. Theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018, thể hiện đất đang tranh chấp diện tích 3.005m<sup>2</sup>.

Ông T và bà N không thừa nhận có hợp đồng thuê đất với ông E; ông T và bà N không biết việc ông H lập hợp đồng tặng cho ông E quyền sử dụng đất.

Nay ông T và bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông E; yêu cầu Tòa án hủy GCN QSD đất số CH01489/gL do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 02/11/2010 cho ông E.

*Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Lý Hồng P (sau đây gọi tắt là ông P) trình bày:*

Phần đất tranh chấp khi đo đạc thực tế diện tích 3.005m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018; nguồn gốc là của cụ Th và cụ L cho lại con là ông C nhưng không lập văn bản tặng cho.

Năm 2005, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L (là con của ông T, bà N) với diện tích ngang 12,4m x dài 17,5m = 217m<sup>2</sup> (là phần đất cụ L cho ông T, bà N ở nhờ), số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, có lập “Tờ sang nhượng đất” ngày 20/5/2005, ông C nhận đủ 25.000.000 đồng.

Năm 2009, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông L phần đất liền kề phía sau phần đất đã chuyển nhượng năm 2005, tiền chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, không ghi cụ thể diện tích nhưng nhập chung 02 lần chuyển nhượng ghi chung diện tích đất ngang 13,4m x dài từ mặt tiền đến mặt hậu, vị trí đất giáp các mặt sau đây: Mặt tiền giáp lộ nông thôn; mặt hậu giáp địa ông B; ranh trên giáp với ông Bùi Văn X; ranh dưới giáp với ông Bùi Văn H theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 03/7/2009. Ông C đã nhận 31.000.000 đồng, còn lại 39.000.000 đồng, khi hoàn thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ông L sẽ trả đủ. Tổng hai lần chuyển nhượng đất năm 2005 và năm 2009, ông C đã nhận của ông L số tiền 56.000.000

đồng; ông C đã giao đất cho ông L sử dụng, trên đất có nhà ở và trồng nhiều loại cây ăn trái.

Ông L không biết việc ông H lập hợp đồng tặng cho ông E quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông C đã chuyển nhượng cho ông L năm 2005 và năm 2009.

Nay ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông E.

Ông L yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2009 giữa ông L với ông C với tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 3.005m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 250/7/2018; yêu cầu Tòa án hủy GCN QSD đất số CH01489/gL do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 02/11/2010 cho ông E.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện P (sau đây viết tắt là UBND P) trình bày:* Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và ông E, UBND P thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông E đứng tên theo 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 là đúng quy định pháp luật.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N trình bày:* Ông E vay tiền của Ngân hàng N tại Chi nhánh P và có thế chấp quyền sử dụng theo 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010, có đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông E không vi phạm nên Ngân hàng N không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với ông E.

*Ông C trình bày:* Phần đất ông E tranh chấp với ông T, bà N là thuộc quyền sử dụng của ông E. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông C chuyển nhượng cho ông T diện tích đất ngang 4,3m x dài 12m, số tiền là 35.000.000 đồng, đã nhận 10.000.000 đồng, ông T xin thêm 02m để xây nhà vệ sinh; ông C thừa nhận có nhận tiền thuê đất 2.000.000 đồng do ông T, bà N giao.

*Bà Nguyễn Thị G, anh Bùi Minh X (sau đây gọi tắt bà G, anh X) và người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày:* Bà G là vợ của ông H, anh X là con của ông H. Phần đất ông E tranh chấp với ông T và bà N diện tích 3.005m<sup>2</sup> là của ông C đã được ông H đồng ý tặng cho (bằng lời nói); phần đất này, ông C chuyển nhượng cho ông L năm 2005 và năm 2009; ông T, bà N và ông L đã sử dụng đất ổn định. Do đó, ông E đứng tên quyền sử dụng đất theo 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 là không đúng, vì toàn bộ diện tích đất này là do ông T, bà N và ông L sử dụng 3.005m<sup>2</sup>, phần còn lại do bà G và anh X sử dụng. Nay bà G và anh X yêu cầu Tòa án hủy 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên.

Ông Bùi Văn Tr, bà Lăng Thị Nh, bà Nguyễn Thị T1, bà Bùi Thị T2 (sau đây gọi tắt là ông, bà Tr, Nh, T1, T2) không có văn bản trình bày ý kiến.

*Tại phiên tòa:*

- Ông E trình bày:

+ Rút một phần yêu cầu khởi kiện về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

+ Giữ nguyên yêu cầu đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời nhà và cây trồng trên đất. Trường hợp, ông L có nhu cầu sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất thì tôi yêu cầu ông L trả cho tôi số tiền 400.000.000 đồng, tôi sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L theo quy định của Luật Đất đai.

- Ông L đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N trình bày: Không đồng ý di dời nhà, di dời cây và không đồng ý trả 3.005m<sup>2</sup> đất cho ông E; diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất là của ông L nên tùy ông L thỏa thuận với ông E. Trường hợp, ông E và ông L thỏa thuận được về việc giải quyết đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất thì ông T và bà N không yêu cầu hủy GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên.

- Ông L; ông P (là người đại diện theo ủy quyền của ông L) trình bày:

+ Ông L giữ nguyên yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.005m<sup>2</sup> giữa ông L và ông C xác lập năm 2005 và năm 2009.

+ Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C vô hiệu thì yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông C phải hoàn trả cho ông L 56.000.000 đồng (số tiền ông C đã nhận của ông L); ông L và ông C cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên ông C phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông L ½ chênh lệch giá theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ lập ngày 26/12/2019.

+ Ông L đồng ý trả cho ông E giá trị diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất bằng 400.000.000 đồng theo yêu cầu của ông E và ông E phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất cho ông L.

+ Ông L không yêu cầu hủy GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên.

- Ông E và ông L thỏa thuận như sau:

+ Ông L có nghĩa vụ trả cho ông E giá trị diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất bằng 400.000.000 đồng.

+ Ông L được quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

+ Ông E có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên.

Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

+ Ông E và ông L cùng có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

+ Về chi phí tố tụng: Ông E tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền do ông E đã tạm nộp; ông L tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền do ông L đã tạm nộp.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông E và ông L, mỗi người tự nguyện chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ông P là người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: Bà G thống nhất theo sự thỏa thuận giữa ông E và ông L. Bà G không yêu cầu hủy GCN QSD đất số: CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên.

- Người đại diện Ngân hàng N trình bày tại phiên tòa ngày 13/8/2020: Không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N với ông E.

- Người đại diện UBND P: Vắng mặt.

- Ông C, ông Tr, bà Nh, bà T1, bà T2, anh X: Vắng mặt.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, ông E rút một phần yêu cầu khởi kiện; ông E và ông L thỏa thuận với nhau về việc giải quyết diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên; ông T, bà N, ông L và bà G rút yêu cầu hủy GCN QSD đất của ông E. Việc ông E rút một phần yêu cầu khởi kiện; việc ông T, bà N, ông L và bà G rút yêu cầu hủy GCN QSD đất của ông E là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc thỏa thuận giữa ông E và ông L là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp pháp luật. Ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L là không có cơ sở. Ông L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông E về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông E và ông L: Ông L có nghĩa vụ trả cho ông E số tiền 400.000.000 đồng; ông E có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên quyền sử dụng đất diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang cho ông L. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông T, bà N, ông L, bà G về yêu cầu hủy GCN QSD đất đã cấp cho ông E.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C vô hiệu theo quy định của pháp luật: Buộc ông C trả cho ông L 56.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

[1.1]. Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã 02 lần triệu tập hợp lệ đương sự để tham gia phiên tòa nhưng ông C, bà T1, ông Tr, bà Nh vắng mặt không lý do; người đại diện hợp pháp của UBND P, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N, anh X, bà T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Theo đơn khởi kiện của ông E đề ngày 15/11/2017 (đơn khởi kiện ban đầu) về yêu cầu ông T và bà N di dời nhà và trả diện tích 4.659,3m<sup>2</sup> theo 02 GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Theo lời khai của ông L, trên diện tích 4.659,3m<sup>2</sup> đất mà ông E tranh chấp có nhà của bà G, anh X, ông Tr, bà Nh, bà T2 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà T1 (là vợ của ông C). Do đó, Tòa án thông báo đưa bà G, anh X, ông Tr, bà Nh, bà T2 và bà T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào kết quả đo đạc, ông E sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông T và bà N di dời nhà, di dời hoặc đốn các loại cây trồng để trả lại diện tích 3.005m<sup>2</sup> thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số:

CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên; yêu cầu trả tiền thuê đất 38.500.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại 03 cây Bạch Đàn là 7.000.000 đồng.

Ông L có yêu cầu độc lập về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông L có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án trong phạm vi đương sự yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Tại phiên tòa: Ông E rút một phần yêu cầu khởi kiện: Về diện tích 1.654,3m<sup>2</sup> đất (theo GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và thửa đất số 698 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010); về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 38.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tài sản 7.000.000 đồng. Ông L vừa là người đại diện hợp pháp của ông T và bà N, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu về hủy GCN QSD đất của ông E. Ông P là người đại diện hợp pháp của bà G rút yêu cầu về hủy GCN QSD đất của ông E.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông E: Về diện tích 1.654,3m<sup>2</sup> đất theo GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và thửa đất số 698 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010; về yêu cầu trả tiền thuê đất 38.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tài sản là 7.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông T, bà N, ông L và bà G về yêu cầu hủy GCN QSD đất do UBND P cấp cho ông E theo GCN QSD đất số CH01488gL ngày 02/11/2010 và GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010.

[1.4]. Tại phiên tòa, ông E và ông L thỏa thuận về việc giải quyết đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> như sau:

- Ông L có nghĩa vụ trả cho ông E giá trị diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất bằng 400.000.000 đồng.

- Ông L được quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Ông E có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Ông E và ông L cùng có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông L về diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông E, ông L (vừa là người có quyền, nghĩa vụ liên quan; vừa là người đại diện hợp pháp của ông T và bà N), ông P (là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà G) cùng thông nhất tài liệu, chứng cứ sau đây: Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018; Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ lập ngày 26/12/2019; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập ngày 20/8/2020; Biên bản định giá ngày 20/8/2020 của Hội đồng định giá theo Quyết định số: 109/2020/QĐ-ĐG ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[2.2]. Về nguồn gốc diện tích đất 3.005m<sup>2</sup>:

Theo tài liệu, chứng cứ (Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã A lập ngày 26/9/2017; Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 24/4/2020; lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng; hồ sơ cấp quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất) thể hiện như sau: Cụ Th và cụ L (là cha, mẹ của ông E) được thừa hưởng mảnh đất của cha, mẹ là cụ Nguyễn Văn C1 và cụ Trương Thị M (sau đây gọi tắt là cụ C1 và cụ M) nhưng quyền sử dụng đất do cụ R (là em dâu của cụ C1) đứng tên. Sau khi cụ R chết (năm 2009), hàng thừa kế của cụ R thống nhất chuyển quyền sử dụng đất sang ông H (là con của cụ R) đứng tên. Năm 2010, ông H chuyển quyền sử dụng đất cho ông E thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông C, bà Bùi Thị M, bà Bùi Thị Ng và bà Bùi Thị A (là con của cụ Th và cụ L) có lời khai thống nhất giao cho ông E được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất do ông H chuyển quyền sử dụng tặng cho ông E.

Theo hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ ông H sang ông E thể hiện: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/10/2010 giữa ông H với ông E đối với diện tích 4.227,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 698, 699, 700, 701, 702 tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số CH01227gL do UBND P cấp cho ông H ngày 28/6/2010, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã An; đồng thời, ông E có đơn xin hợp thửa đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận hợp thửa số 699, 700, 701, 702 thành thửa 699 với diện tích 3.304m<sup>2</sup>; ngày 02/11/2010 UBND P cấp GCN QSD đất cho ông E diện tích 4.227,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 698 (diện tích 923,8m<sup>2</sup>) và 699 (diện tích 3.304m<sup>2</sup>, nay đo đạc thực tế là 3.005m<sup>2</sup>) theo GCN QSD đất số CH01489gL. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông H sang ông E đã hoàn thành và đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 722 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 19 Điều 4, khoản 3 Điều 46, khoản 2 Điều 107, điểm b khoản 1 Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003 nên việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông H và ông E có hiệu lực từ năm 2010 theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Những tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh: Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp; trường hợp có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện*

*này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính”. Tại khoản 9 Điều 94 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định chứng cứ được thu thập từ các nguồn sau đây: “Văn bản công chứng, chứng thực”. Tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”.*

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cung cấp bản chính Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/10/2010 giữa ông H và ông E, hợp đồng có chứng thực của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã A với lời chứng thực: *“Các bên giao kết hợp đồng đã đọc hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi (Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã A)”*.

Mặt khác, từ thời điểm ông H chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông E và ông E được cấp GCN QSD đất, đến nay chủ thể của hợp đồng tặng cho không tranh chấp; anh, chị, em của ông H và anh, chị, em của ông E không tranh chấp.

Như vậy, trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.005m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số CH01489gL ngày 02/11/2010 do UBND P cấp cho ông E là đúng quy định của pháp luật về đất đai như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[2.3]. Ông T, bà N và ông L phản đối yêu cầu của ông E nhưng ông T, bà N và ông L không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến phản đối.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông E và ông L thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất. Sự thỏa thuận của ông E và ông L là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ vào Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa ông E và ông L như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang. Cụ thể:

- Ông L có nghĩa vụ trả cho ông E giá trị diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất bằng 400.000.000 đồng.

- Ông L được quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Ông E có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

- Ông E và ông L cùng có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông L đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: CH01489g/L ngày 02/11/2010 do ông E đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do VPĐKĐĐ P lập ngày 25/7/2018.

[2.4]. Về yêu cầu độc lập của ông L:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L trình bày: “*Đất chuyển nhượng theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 là đất thuộc quyền sử dụng của cụ Th và cụ L nhưng cụ Th và cụ L tặng cho ông C*”; tại phiên tòa, ông L trình bày: “*Đất chuyển nhượng theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 là đất thuộc quyền sử dụng của ông H nhưng ông H tặng cho ông C*”. Lời khai của ông L trước, sau không thống nhất; ông L không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Th, cụ L và ông C đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 699, 700, 701, 702 (sau hợp thành thửa 699), tờ bản đồ số 01; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với ông C đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 699, 700, 701, 702 (sau hợp thành thửa 699), tờ bản đồ số 01.

Mặt khác, năm 2005 và năm 2009, ông H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCN QSD đất đối với diện tích 3.005m<sup>2</sup> thuộc các thửa số: 699, 700, 701, 702 (hợp thành thửa 699), tờ bản đồ số 01 (đến ngày 28/6/2010 ông H mới được cấp GCN QSD đất). Đồng thời, vào năm 2005 cụ L còn sống nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L không có văn bản về sự đồng ý của cụ L, cũng không có văn bản về sự đồng ý của tất cả các con của cụ Th và cụ L.

Tại Điều 200 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước bao gồm đất đai...*”. Tại Điều 4, Điều 5 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất (bằng quyết định hành chính), công nhận quyền sử dụng đất (là việc cấp GCN QSD đất)...*”. Tại điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện sau đây: Có GCN QSD đất ...*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 thuộc trường hợp người chuyển nhượng đất (ông C không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp (không có GCN QSD đất), vì vậy đã vi phạm về nội dung của hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho ông L theo quy định tại khoản 3 Điều 688,

Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất công khai, ngay tình nhưng không có căn cứ pháp luật, vì trong trường hợp này bắt buộc ông L phải biết ông C là chủ sử dụng đất hợp pháp hay không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông L trình bày: Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 vô hiệu, ông L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đồng thời, ông L thống nhất cả ông C và ông L có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu; ông L yêu cầu ông C phải trả lại số tiền đã nhận là 56.000.000 đồng và ông C phải bồi thường cho ông L  $\frac{1}{2}$  thiệt hại do giá đất tăng.

Xét, yêu cầu của ông L về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 127, Điều 137, khoản 1 Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ông C có văn bản trình bày như sau: “*Bán đất cho ông L ngang 4,3m dài 12m, tổng số tiền là 35.000.000 đồng, đã nhận giao tiền cọc là 10.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng hẹn sau 06 tháng đưa*” nhưng ông C không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp, cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh ý kiến phản đối yêu cầu của ông L; mặt khác, ông C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa không lý do và không có đơn đề nghị vắng mặt, xem như ông C đã từ bỏ quyền lợi của mình. Căn cứ vào khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông C theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 thể hiện: Ông C và ông L thỏa thuận tiền chuyển nhượng đất 02 lần là 95.000.000 đồng nhưng ông L và ông C chỉ giao nhận tổng số tiền là 56.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 20/5/2005 giao nhận 25.000.000 đồng, ngày 03/7/2009 giao nhận 21.000.000 đồng và ngày 24/8/2009 giao nhận 10.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông L đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông C nhận 56.000.000 đồng vào thời điểm xác lập hợp đồng, tương đương diện tích 1.771m<sup>2</sup> đất (cụ thể: Diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất = 95.000.000 đồng; giao nhận số tiền 56.000.000 đồng = 1.771m<sup>2</sup> đất).

Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ lập ngày 26/12/2019 thể hiện: Giá quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất hiện nay là 384.923.000 đồng. Vậy, giá quyền sử dụng diện tích 1.771m<sup>2</sup> đất hiện nay là 226.854.780 đồng – 56.000.000 đồng (số tiền chuyển nhượng đã nhận) =

170.854.780 đồng là số tiền chênh lệch so với thời điểm xác lập giao dịch. Như vậy, thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng là 170.854.780 đồng.

Ông C và ông L đều biết rõ ông C không đủ điều kiện là chủ sử dụng đất hợp pháp mà vẫn xác lập giao dịch chuyển nhượng đất. Như vậy, lỗi của ông L ngang với lỗi của ông C nên ông C phải bồi thường thiệt hại cho ông L  $\frac{1}{2}$  chênh lệch giá đất là 85.427.390 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông C có phải trả cho ông L số tiền 56.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 85.427.390 đồng, tổng cộng là 141.427.390 đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông E tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản, tổng cộng là 4.144.000 đồng (ông E đã nộp đủ).

Ông L tự nguyện chịu chi phí giám định; xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá và định giá tài sản, tổng cộng là 8.650.000 đồng (ông L đã nộp đủ).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông E và ông L thỏa thuận: Mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 400.000.000 đồng, tức là ông L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng; ông E chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng nhưng ông E có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông E.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 và khoản 9 Điều 26, khoản 3 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, lệ phí Tòa án, đương sự phải chịu án phí như sau: Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000 đồng (đối với nghĩa vụ trả cho ông E 400.000.000 đồng) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận); ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.071.000 đồng (đối với nghĩa vụ trả cho ông L 141.427.390 đồng).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 5; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 246; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 137; khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 8 và khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn E. Cụ thể:

- Về diện tích 1.654,3m<sup>2</sup> đất (theo giấy chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01488gL ngày 02/11/2010 và thửa đất số 698, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông Bùi Văn E đứng tên).

- Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền 38.500.000 đồng.

- Về bồi thường thiệt hại về 03 cây Bạch Đàn với số tiền 7.000.000 đồng.

2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Bùi Văn E và ông Nguyễn Văn L như sau:

- Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn E giá trị quyền sử dụng đất diện tích 3.005m<sup>2</sup> bằng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 3.005m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp H, xã An, huyện P, tỉnh An Giang theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh P lập ngày 25/7/2018.

- Ông Bùi Văn E có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho Nguyễn Văn L diện tích 3.005m<sup>2</sup> tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông Bùi Văn E đứng tên, theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh P lập ngày 25/7/2018.

- Buộc ông Bùi Văn E và ông Nguyễn Văn L cùng có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.005m<sup>2</sup> tọa lạc ấp H, xã A, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông Bùi Văn E đứng tên, theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh P lập ngày 25/7/2018.

(Có kèm Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh P lập ngày 25/7/2018).

3. Đình chỉ xét xử về yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị N, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị G về yêu cầu hủy giấy chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01488gL ngày 02/11/2010 do ông Bùi Văn E đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01489gL ngày 02/11/2010 do ông Bùi Văn E đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L

và ông Bùi Văn C theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Bùi Văn C theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/5/2005 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 03/7/2009 vô hiệu.

6. Buộc ông Bùi Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 56.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 85.427.390 đồng, tổng cộng là 141.427.390 đồng (Một trăm bốn mươi một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi đồng).

7. Về chi phí tố tụng:

- Ông Bùi Văn E tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản, tổng cộng là 4.144.000 đồng (Bốn triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), ông E đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Văn L tự nguyện chịu chi phí giám định; xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá và định giá tài sản, tổng cộng là 8.650.000 đồng (Tám triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), ông L đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn E được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn E được nhận lại số tiền 1.150.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0002746 ngày 16/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Ông Bùi Văn E được nhận lại số tiền 350.000 đồng (Ba trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0009703 ngày 25/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005672 ngày 16/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Văn L còn phải nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.071.000 đồng (Bảy triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng).

9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 án 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.

10. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THA DS huyện An Phú;
- Cục THA DS tỉnh An Giang;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Ngô Ngọc Phi**