

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08/2021/DS-ST**

Ngày 05-02-2021

V/v Tranh chấp về đòi quyền sử
dụng đất, tiền bồi thường đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bành Văn Hải;
2. Ông Đoàn Tấn Tiên;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai, thư ký Tòa
án Huyện Dương Minh Châu.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây
Ninh tham gia phiên tòa:* Ông Hồ Chí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương
Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
379/2020/TLST-DS ngày 22-7-2020 về việc “Tranh chấp về đòi quyền sử dụng
đất, tiền bồi thường đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐST-
DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số
4/1 đường Lê H, ấp C 1, xã TX, huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Bích: Ông
Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966; nơi cư trú: Ấp TA, xã Tt, huyện Dương Minh
Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1968;

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B1, Huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Bà Phan LP, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số 56/3 TL 1, ấp BL, xã BD,
huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Trần Vi AT, sinh năm 1973, nơi cư trú: Nhà số 7, tổ 23, ấp NB,
xã B2, huyện Dương Minh Châu; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bà B có phần đất diện tích 204 m² (chiều ngang khoảng 17 mét) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 18; đất tọa lạc tại ấp Thuận An, xã Truong Mít, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Vào năm 2014, bà T, ông T1 có nhận chuyển nhượng của bà B diện tích đất là 12 mét ngang, chiều dài khoảng 10 mét (vị trí tính từ mí gạch đỏ vào cuối đất) với giá 40.000.000 đồng/01 mét ngang. Riêng diện tích mặt tiền đường 784 thuộc quy hoạch mở rộng đường 784 thì bà B không chuyển nhượng, bà B sẽ hưởng tiền đền bù diện tích đất này khi nhà nước thu hồi đất. Ngoài ra, bà T, ông T1 còn mua các tài sản khác của ông với giá tổng cộng 40.000.000 đồng. Như vậy T, T1 mua đất và tài sản trên đất tổng cộng là 520.000.000 đồng.

Đối với diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà B (còn lại khoảng 06 m ngang đất và mặt tiền thuộc quy hoạch mở rộng lộ giới đường 784 đang quy hoạch chưa đền bù khoảng 5m-5,5m vị trí từ mí gạch đỏ trở ra đường dầu tỉnh lộ 784 quốc lộ 19) thì vẫn thuộc quyền sở hữu của bà B. Tuy nhiên do diện tích đất còn lại của bà B không đủ diện tích tách thửa, để có thể sang tên quyền sử dụng đất cho bà T, ông T1, đồng thời cũng do tin tưởng bà T, ông T1 là cháu ruột của ông nên hai bên thỏa thuận: Bà B sang tên toàn bộ diện tích đất 204 m², trong đó bà T, ông T1 đứng tên giùm bà B diện tích khoảng 06 m ngang và phần diện tích mặt tiền đường 784 thuộc quy hoạch mở rộng đường 784. Thỏa thuận này có ghi rõ tại “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014, có bà T, ông T2 và bà B cùng ký tên; có thực hiện chứng thực văn bản tại UBND xã Tt, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Thực hiện thỏa thuận nên hiện bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00496 ngày 20-8-2014, diện tích 204,1 m² thửa đất số 136, tờ bản đồ 57.

Nay, bà B khởi kiện yêu cầu:

- Bà T, ông T1 trả lại diện tích đất đứng tên giùm theo thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014, đo đạc thực tế là 68,4 m².

Vào ngày 16-9-2020, bà T, ông T1 đã tự nguyện trả lại cho bà B diện tích đất 68,4 m²; đề nghị Tòa án ghi nhận. Các bên không tranh chấp về tài sản trên đất.

- Bà B yêu cầu hưởng tiền đền bù của phần quy hoạch đường 784 đối với diện tích đất mà bà T, ông T1 đã nhận chuyển nhượng của B theo đúng thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014. Hiện nay do hai bên tranh chấp nên diện tích đất nhà nước dự kiến thu hồi 64,9 m² đã bị tạm dừng thu hồi đất và bồi thường đất, đề nghị Tòa án xác định bà B có quyền hưởng tiền đền bù đất đối với diện tích đất B đã chuyển nhượng cho bà T, ông T1 (nằm một phần trong tổng diện tích đất dự kiến thu hồi 64,9 m²).

Bà Võ Thị Thanh T trình bày:

Bà B có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00461 ngày 30-6-2005 do bà B đứng tên; đất tọa lạc tại ấp TA, xã Tt, huyện Dương

Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Vào ngày 29-5-2014 bà có nhận chuyển nhượng của bà B diện tích đất diện tích 204 m² (ngang mặt tiền đường 784 là 12 mét ngang x dài hết đất) với giá 510.000.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay “Giấy bán nhà và đất”, có bà B ký tên, lăn tay; giấy do ông Trần Vi AT chứng kiến và viết giùm giấy tờ. Sau khi viết giấy tay xong thì tôi có đặt cọc cho bà Bsố tiền 170.000.000 đồng.

Do diện tích đất còn lại của bà B khoảng ngang 6 mét x dài hết đất không đủ diện tích để tách thửa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên bà B có nhờ bà đứng tên giùm diện tích đất còn lại này. Vì tình cảm họ hàng nên bà đồng ý và bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00496 ngày 20-8-2014, diện tích 204,1 m² thửa đất số 136, tờ bản đồ 57. Tại thời điểm làm giấy tay chuyển nhượng xong thì bà đã giao đủ tiền cho bà Bích. Hiện bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ bản gốc, cam kết không cầm cố, thế chấp cho ai.

Do hai bên có phần thỏa thuận đứng tên giùm như bà đã trình bày trên, nên bà và Bcó làm văn bản là “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014 để ghi nhận lại sự thỏa thuận giữa hai bên, có UBND xã Tt chứng thực, hoàn toàn không có việc thỏa thuận bà đồng ý cho bà B quyền hưởng đền bù mặt tiền đường đối với diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng của bà B.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, bà có ý kiến:

- Vào ngày 16-9-2020, bà đã tự nguyện trả lại cho bà B diện tích đất đứng tên giùm cho bà B (diện tích đất hai bên đo đạc thực tế là 68,4 m²) theo đúng thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014, đề nghị Tòa án ghi nhận.

- Đối với yêu cầu về quyền hưởng tiền đền bù quy hoạch đường 784 đối với diện tích đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của bà Bthì bà không đồng ý. Hiện nay do hai bên tranh chấp nên diện tích đất này đã bị tạm dừng việc thu hồi đất và đền bù.

Ông T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và quyết định của bà T; không có ý kiến gì khác.

Bà Phan LP trình bày:

Vào năm 2014, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 12 mét ngang x dài hết đất của bà B. Hai bên có thỏa thuận: Trường hợp bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 12 mét ngang tính từ đường 784 đến hết đất thì giá là 70.000.000 đồng/mét ngang. Trường hợp bà chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại sau khi nhà nước đã thu hồi đất (bảo lưu việc bà B là người hưởng tiền đền bù khi thu hồi đất) thì giá 40.000.000 đồng/mét ngang. Bà lựa chọn phương án thứ hai, do đó bà B sẽ là người hưởng tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên có làm văn bản, tuy nhiên các văn bản này bà đã trả lại toàn bộ cho bà B khi hai bên mua bán không thành, bà không còn giữ giấy tờ gì nữa. Sau khi thỏa thuận với bà B xong, bà có giao cho bà B 390.000.000 đồng, còn lại 90.000.000 đồng thì khi làm thủ tục sang tên cho bà thì bà trả đủ. Tuy nhiên, sau đó ông T2 không tin tưởng bà nên thay đổi ý kiến để chuyển nhượng đất cho cháu là bà T để ông T2 dễ lấy tiền đền bù. Do đó, việc chuyển

nhượng của bà với bà B không thành, bà B đã trả lại tiền cho bà nên hai bên không còn liên quan gì nữa.

Bà có chứng kiến việc bà B chỉ ranh đất cho bà T tại vị trí diện tích đất 12 mét ngang mà trước đó bà dự định mua của bà B. Bà B, bà T cùng thống nhất nội dung chuyển nhượng giống như khi bà B chuyển nhượng cho bà, bà B là người hưởng tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất mặt tiền đường 784. Lúc đó, bà B, bà T không có làm giấy tờ gì nên bà có nhắc bà B nên làm giấy tờ và ghi thỏa thuận giữa hai bên cho rõ ràng, tránh sau này tranh chấp, nhưng sau đó hai bên có làm giấy tờ không thì bà không biết. Ngoài ra bà không còn chứng kiến sự việc gì nữa.

Ông Trần Vi AT trình bày:

Vào ngày 29-5-2014 bà T có nhận chuyển nhượng đất của bà Bích, nên có nhờ ông viết giùm giấy tay “Giấy bán nhà và đất”, trong giấy có bà B ký tên, lẫn tay; trong đó thể hiện bà B chuyển nhượng cho bà T diện tích đất ngang 12 mét giáp đường 784 x dài hết đất, bán đứt đoạn. Trường hợp sau này diện tích đất được quy hoạch mở rộng đường 784, được đền bù thường bà T, ông T1 là người hưởng. Việc bà T mua đất là bao gồm cả căn nhà của ông T2 trên đất. Tại thời điểm ông viết giấy giùm hai bên thì hai bên không đề cập đến diện tích còn lại của bà B.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Ghi nhận việc bà T, ông T1 tự nguyện trả lại cho bà B diện tích đất đứng tên giùm là 68,4 m².

Không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc được hưởng tiền đền bù thu hồi đất 64,9 m² nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T, ông T1.

Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Phan LP, ông Trần Vi AT cùng có đơn xin vắng mặt; bà B vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có mặt; do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ghi nhận bà T, ông T1 đã tự nguyện trả cho bà B (do người đại diện hợp pháp của bà B là ông T2 nhận) diện tích đất đứng tên giùm bà B đo đạc thực tế là 68,4 m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ 57 (nằm trong diện tích 204,1 m²

do bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00496 ngày 20-8-2014). Các bên không tranh chấp tài sản trên đất.

[3] Về yêu cầu hưởng đền bù thu hồi đất nằm trong phạm vi diện tích đất bà B đã chuyển nhượng cho bà T, ông T1:

Các đương sự đều khai thống nhất ngày 28-5-2014 hai bên tự nguyện lập văn bản là “Giấy thỏa thuận” ngày 28-5-2014 để ghi nhận lại toàn bộ sự thỏa thuận giữa hai bên, có UBND xã Truong Mít chứng thực. Sau khi chứng thực văn bản xong thì bà B, ông T2 mỗi người giữ một bản. Qua xem xét nội dung văn bản này, thấy rằng, các bên thống nhất bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 12 mét, dài hết đất và một căn nhà chữ đình lợp ngói; đồng thời bà T đứng tên giùm cho bà B diện tích đất còn lại. Hai bên cũng xác định rõ tại văn bản khi nhà nước quy hoạch mở rộng lộ 784, thì bà T chỉ được nhận phần đền bù 12 mét ngang đã nhận chuyển nhượng của bà B, còn lại là của bà B. Nội dung thỏa thuận tại văn bản này cũng phù hợp với nội dung thể hiện tại “Giấy bán nhà và đất” đề ngày 29-5-2014, có chị B ký tên và lấn tay trong văn bản.

Như vậy, nội dung của hai văn bản do các bên tự nguyện xác lập hoàn toàn không thể hiện nội dung bà B được hưởng bồi thường đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T, ông T1 như người đại diện của nguyên đơn là ông T2 trình bày; lời khai của bà LP chưa đủ căn cứ xác định nội dung thỏa thuận giữa bà với bà B cũng trùng với nội dung thỏa thuận giữa bà B và vợ chồng bà T, ông T1. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà B về vấn đề này.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà B, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, giám định: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, Điều 158, 161 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Bà T, ông T1 phải chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu về đòi quyền sử dụng đất đứng tên giùm của bà B được chấp nhận. Bà B đã nộp toàn bộ chi phí này, do đó bà T, ông T1 có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền 1.200.000 đồng.

Bà B phải chịu 3.300.000 đồng chi phí giám định (ghi nhận đã nộp xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì các đương sự phải chịu án phí cụ thể:

Bà T, ông T1 phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu bà B được Tòa án chấp nhận.

Bà B phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 157, Điều 158, 161 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều

26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với đòi quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với việc hưởng bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng thuộc dự án mở rộng đường ĐT782 - ĐT784, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thanh T.

1.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 68,4 m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại ấp Thuận An, xã Truong Mít, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa đất số 137;

Phía Tây giáp đường 784

Phía Bắc giáp đất của bà T, ông T1;

Phía Nam giáp thửa đất số 138.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

1.2. Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; giám định:

2.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Võ Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc B số tiền 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng.

2.2. Chi phí giám định:

Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 3.300.000 (*Ba triệu ba trăm nghìn*) đồng (ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Võ Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004866 ngày 20-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc B số tiền 2.200.000 (*Hai triệu hai trăm nghìn*) đồng.

4. 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 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,

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

- VKSND H.DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Các đương sự;
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,

(Đã ký)

TẠ THỊ HẠ