

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 16/6/2021

“*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Trung;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo Nguyễn;

Ông Nguyễn Văn Biên.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Đình Vương Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 05/2021/QĐXX-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị L; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn D (chồng bà L); địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Văn Đ1; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng A - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1788/UQ-UBND ngày 25/12/2020); vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Văn T - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã G; là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Số 18 Nguyễn Hữu Dục, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đình H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện G; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019); có mặt.

- Ông Đoàn Văn D; bà Hồ Thị H; bà Hồ Thị D; ông Hồ Văn V (Hồ Văn M); chị Hồ Thị M; bà Hoàng Thị T; ông Hồ Văn T; ông Hồ Văn M; vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Hoàng Văn D; chị Hoàng Thị Mai H; anh Hoàng Mai N; anh Hoàng Mai V; chị Hoàng Thị Mai L;

Đều trú tại: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của chị Hương, anh Nam, anh Viết và chị Lan:
Ông Hoàng Văn D; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020); có mặt.

- Bà Hồ Thị T; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền lập ngày 04/3/2021); vắng mặt.

- Chị Hồ Thị L; địa chỉ: Thôn Kim Đâu, xã Thanh An, huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Hồ Văn T; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Ông Trần Đình T; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 12 năm 2019, các văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn D trình bày:

Năm 2004, bà Mai Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn D với diện tích là 200m², tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 ở Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; lô đất có vị trí: Phía Bắc giáp đất ông Hồ Văn Đ dài 20m, phía Nam giáp đường xóm dài 20m, phía Tây giáp Quốc lộ 1A rộng 10m và phía Đông giáp đất sản xuất rộng 10m.

Nguồn gốc diện tích đất này ông Đoàn Văn D được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp đất tại Quyết định số 2763/2003/QĐ-UB ngày 31/12/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này, hộ bà Mai Thị L đã được UBND huyện G cấp đất tại Quyết định số 3001/2004/QĐ-UB và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số AB 994150 ngày 30/12/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy CNQSDĐ từ năm 2004 đến năm 2014 không xảy ra tranh chấp với ai; trong thời gian này anh Hồ Văn T (con trai ông Hồ Văn Đ) có đặt vấn đề với bà L nếu đất chưa sử dụng thì cho anh Tùng mượn để trồng rau. Diện tích đất này bà L dự định làm kho hàng nhưng do điều kiện kinh doanh không thuận lợi chưa kịp làm thì năm 2014 anh Hồ Văn Đ1 (con ông Hồ Văn Đ) đã có ý chiếm đoạt đất bà L. Bà L đã trực tiếp yêu cầu anh Hồ Văn Đ1 và ông Hồ Văn Đ chấm dứt hành vi nhưng họ vẫn tiếp tục nên bà L đã gửi đơn nhờ chính quyền can thiệp. UBND xã G đã ra Thông báo số 06/TB-UBND ngày 29/4/2014, về việc tạm ngừng các hoạt động trên thửa đất đang tranh chấp. UBND xã G, UBND huyện G và Huyện ủy G đã nhiều lần mời gia đình anh Hồ Văn Đ1 và ông

Hồ Văn Đ đến hòa giải, làm việc nhưng phía gia đình anh Điệp không tham gia, cố chấp, liêu lĩnh không chấp hành. Tại kết luận số 47/BC-UBND ngày 12/10/2017 của UBND xã G đã yêu cầu bà L khởi kiện vụ án tại Tòa án. Tại thời điểm này do ông Hồ Văn Đ bị bệnh hiểm nghèo, vì lương tâm nên bà L không khởi kiện vụ án ra Tòa án. Đến ngày 27/10/2018, bà L khởi kiện ra Tòa án nhưng do thủ tục chưa đảm bảo (chưa hòa giải ở cơ sở) nên Tòa án trả lại đơn khởi kiện, trong thời gian chờ UBND xã hòa giải thì ông Đ1 tiến hành làm nhà trên diện tích đất của gia đình bà L. Ngày 16/9/2019, bà L đã làm đơn kiến nghị gửi UBND xã G giải quyết. Ngày 10/10/2019, UBND xã G ra Thông báo số 107/UBND-TN về việc yêu cầu dừng các hoạt động trên diện tích đất đang tranh chấp nhưng anh Hồ Văn Đ1 không chấp hành.

Do đó, bà Mai Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Văn Đ1 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bà Mai Thị L là 200m², tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 theo giấy CNQSDĐ số AB 994150 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2004 và yêu cầu anh Hồ Văn Đ1 tự tháo dỡ các công trình trên đất, hoàn lại mặt bằng nguyên trạng như ban đầu cho bà Mai Thị L theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy CNQSDĐ số Đ 608031 ngày 16/4/2004, thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 ở Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị của UBND huyện G cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ, đưa UBND huyện G và UBND xã G vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại bản trình bày ý kiến ngày 21/12/2020 bị đơn anh Hồ Văn Đ1 trình bày: Việc bà Mai Thị L khởi kiện anh Hồ Văn Đ1 là không đúng vì diện tích đất đang tranh chấp là của ông Hồ Văn Đ đã được cấp giấy CNQSDĐ và ông Đ đã cho anh Hồ Văn Đ1 để làm nhà ở. Việc cấp đất cho bà L là hồ sơ không, không thực tế để mua bán chuyển nhượng, chồng lên diện tích đất mà hộ ông Hồ Văn Đ được UBND xã G cấp đất vào năm 1994 nên đề nghị Tòa án xem xét. Ngoài ra, anh Hồ Văn Đ1 cho rằng chữ ký của ông Hồ Văn Đ trong hồ sơ mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn D và bà Mai Thị L là chữ ký giả mạo, không phải chữ ký của ông Hồ Văn Đ.

- Trình bày ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đoàn Văn D: Đồng ý với trình bày của bà Mai Thị L. Ngày 31/12/2003, ông D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số X 551110 tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21, với diện tích là 200m² đất ở, có vị trí: Phía Tây giáp Quốc lộ 1A rộng 10m, phía Bắc giáp đất ông Hồ Văn Đ dài 20m, phía Nam giáp đường xóm dài 20m và phía Đông giáp đất sản xuất rộng 10m, khi làm thủ tục cấp đất ông Hồ Văn Đ đã ký hộ liền kề và giao nhận trên thực địa, xác định phía Bắc là giáp đất ông Hồ Văn Đ. Sau khi được cấp đất, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông D đã chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị L, việc chuyển nhượng xác định hộ liền kề ông Đ cũng đã ký xác nhận.

Ngoài ra, ông D cho biết con đường xóm cũ khi giao đất cho ông Đ đã được dịch chuyển vào phía Nam để đủ diện tích đất cấp cho ông D, việc dịch chuyển đường xóm này có sự thống nhất giữa ông Đ, ông D, ông Tứ và địa chính xã G nên ông D mới được cấp đất.

+ *Tại bản trình bày ý kiến ngày 21/12/2020, ông Hồ Văn T, ông Hồ Văn M, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị T, anh Hồ Văn V (M), chị Hồ Thị L và chị Hồ Thị M: Cùng thống nhất ý kiến như anh Hồ Văn Đ1.*

+ *Bà Hoàng Thị T (mẹ ông Đ1): Không có ý kiến.*

+ *Ông Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị Mai H, anh Hoàng Mai N, anh Hoàng Mai V và chị Hoàng Thị Mai L: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L.*

+ *Tại văn bản trình bày ý kiến số 440/NHNo-GL ngày 24/11/2020; số 195/NHNo-GL ngày 07/6/2021 và tại phiên tòa đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh huyện G trình bày: Quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004, thửa 886/5, tờ bản đồ số 21, diện tích 200m² do UBND huyện G cấp cho bà Mai Thị L đã được thế chấp ngày 23/9/2008 tại ngân hàng đảm bảo khoản vay của CTCP Hoàng Mai, giá trị tài sản đảm bảo cho khoản vay trị giá 190.000.000đ, phạm vi đảm bảo cho khoản vay 142.500.000đ (chưa tính các khoản lãi vay, lãi quá hạn, phí). Trong thời gian thế chấp tài sản, do có người xâm phạm tài sản thế chấp nên Chi nhánh ngân hàng huyện G đã có văn bản số 331/NHNoGL-KHKD ngày 28/11/2019 gửi các cơ quan liên quan can thiệp xử lý việc tài sản thế chấp bị người khác chiếm dụng. Nay bà Mai Thị L khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp, do đó đề nghị Tòa án buộc hộ anh Hồ Văn Đ1 trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 cho hộ ông Hoàng Văn D và bà Mai Thị L để bên thế chấp bàn giao cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.*

+ *Tại công văn số 487/UBND-TN ngày 22/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện G trình bày: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Hồ Văn Đ không có tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, nên không xác định được nguồn gốc, trình tự, thủ tục giao đất cho ông Đ.*

Đối với ông Đoàn Văn D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số X 551110 ngày 30/12/2003, với diện tích 200m² đất ở tại thửa 886/5, tờ bản đồ số 21. Tháng 12/2004 ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Mai Thị L và ngày 30/12/2004 UBND huyện đã cấp giấy CNQSDĐ số AB 994150 cho bà L. Khi tiến hành giao đất, cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình không được chỉnh lý trên bản đồ địa chính nên không xác định được vị trí ngoài thực địa cũng như việc chồng lấn giữa các hộ được giao đất.

+ *Tại báo cáo số 15/BC-UBND ngày 05/5/2020 và báo cáo số 23/BC-UBND ngày 27/01/2021 và tại phiên tòa, Ủy ban nhân dân xã G, huyện G trình bày:*

Năm 1994 ông Hồ Văn Đ có đơn xin giao đất và được UBND xã G xác nhận ngày 07/11/1994, diện tích 240m², chiều dài 30m, chiều rộng 08m. Đến năm 2004 ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ số X 608031, diện tích 208m², tại thửa 648/1, tờ bản đồ 21, không có sơ đồ kèm theo, không chỉnh lý trong hồ sơ địa chính. Theo hồ sơ địa chính lập năm 1998 thửa 648, tờ bản đồ số 21, diện tích 998m² có trong sổ mục kê và sổ địa chính được quy chủ và cấp giấy CNQSDĐ cho bà Phan T, bà Hẹn đã nhận giấy CNQSDĐ hay chưa thì không thể hiện.

Đối với ông Đoàn Văn D và bà Mai Thị L: Ông D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số X 551110 ngày 30/12/2003 với diện tích 200m² đất ở tại thửa 886/5, tờ bản đồ số 21. Tháng 12/2004 ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Mai Thị L và bà L được UBND huyện đã cấp giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004.

UBND xã G không xác định được thửa đất cấp cho ông D (nay là bà L) với thửa đất cấp cho ông Đ có phải là 01 thửa hay không; do cán bộ địa chính thay đổi qua các thời kỳ nên không xác định được có sự thỏa thuận giữa ông Đ với ông D để UBND huyện cấp đất cho ông D, không chỉnh lý bản đồ địa chính khi giao đất cho các hộ nên không xác định được vị trí, thửa đất cấp cho các hộ; không còn hồ sơ lưu trữ nên không xác định khi giao đất có kiểm tra thực địa hay không, biên bản kiểm tra thực địa giao đất cho ông D, ông Đ có ký hộ liền kề; không xác định vị trí đất ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ năm 2004 với vị trí đất ông D được cấp giấy CNQSDĐ năm 2003 có chồng lên vị trí đất ông Đ đã được UBND xã G giao năm 1994 hay không; Đường xóm vào nhà ông Tứ có dịch chuyển về phía Nam khoảng 3-4m. Đối với đất ông Tùng (con ông Đ) đang sử dụng không xác định được là của ông Tùng hay do địa phương đang quản lý.

***Kết quả xem xét, thẩm định và định giá:** Trên diện tích đất đang tranh chấp có một ngôi nhà xây cấp 4, chưa tô, lợp mái tôn, cửa sổ và cửa đi làm bằng tôn, ngôi nhà có diện tích là 49,4m² và có hàng rào cọc bê tông đan kẽm gai, dài khoảng 56m. Ông Hồ Văn Đ1 xây dựng ngôi nhà này vào năm 2019.

Theo kết quả định giá tài sản thì diện tích đất đang tranh chấp có giá là 1.890.000 đồng/1m² = 378.000.000đ; ngôi nhà là 1.295.400 đồng/1m² = 63.992.700đ, hàng rào kẽm gai 78.000đ/1m = 4.680.000đ.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn đến Tòa án nhưng sau đó tự ý bỏ về không ký vào biên bản công khai chứng cứ, không tham gia hòa giải cũng như không hợp tác với Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án; UBND huyện G và UBND xã G vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị trình bày ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1, 2 Điều 34; Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 36 Luật đất đai

năm 1993; Điều 50; Điều 52 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc buộc ông Hồ Văn Đ1 phải trả lại diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5 tờ bản đồ số 21, ở Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 994150 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 30/12/2004 cho hộ bà Mai Thị L.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà L phải chịu do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- Về án phí: Buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Mai Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn Đ1 phải trả lại diện tích đất bà L cho rằng ông Đ1 đã lấn chiếm là 200m², tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 theo giấy CNQSDĐ số AB 994150 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2004 và yêu cầu ông Hồ Văn Đ1 tự tháo dỡ các công trình trên đất, hoàn lại mặt bằng nguyên trạng như ban đầu cho bà Mai Thị L theo đúng quy định pháp luật. Tòa án nhân dân huyện G đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà Mai Thị L yêu cầu Tòa án hủy giấy CNQSDĐ số Đ 608031 ngày 16/4/2004, thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 ở Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị của UBND huyện G cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ vì cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ chồng lên đất của bà L. Trên cơ sở kết quả thẩm định, TAND huyện G cho rằng thửa đất cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ tại thửa 648/1, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 cấp cho bà Mai Thị L có chồng lên nhau, khi giải quyết vụ án cần phải xem xét hủy bỏ một trong hai giấy CNQSDĐ trên nên căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết theo thẩm quyền. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Xác định tư cách người tham gia tố tụng:

- Bà Mai Thị L là người khởi kiện đối với ông Hồ Văn Đ1 nên bà L là nguyên đơn, ông Đ1 là bị đơn.

- Giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004 của UBND huyện G cấp cho hộ bà Mai Thị L. Tại thời điểm năm 2004 hộ bà Mai Thị L gồm có chồng là ông Hoàng Văn D và các con là chị Hoàng Thị Mai H, anh Hoàng Mai N, anh Hoàng Mai V và chị Hoàng Thị Mai L nên xác định chồng và các con bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ông Hồ Văn Đ1 cho rằng ông Đ1 làm nhà trên diện đất đã được UBND xã G cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ (bố ông Đ1) năm 1994 và UBND huyện G cấp

giấy CNQSDĐ vào năm 2004. Hiện ông Hồ Văn Đ đã chết không để lại di chúc nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồ Văn Đ được xác định gồm vợ ông Đ là bà Hoàng Thị T, các con của ông Đ là bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn T, ông Hồ Văn Đ1, bà Hồ Thị T, anh Hồ Văn V (M), chị Hồ Thị M và chị Hồ Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004 của UBND huyện G cấp cho hộ bà Mai Thị L đã thế chấp tại ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh huyện G và do đương sự có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính liên quan trong vụ án dân sự nên ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, UBND huyện G và UBND xã G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng:

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã đưa vụ án ra xét xử ngày 28/5/2021, tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: Ông Đoàn Văn D; bà Hồ Thị H; bà Hoàng Thị T; Đại diện UBND xã G, huyện G và người làm chứng ông Trần Đình T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa án định phiên tòa được xét xử lại vào ngày 16/6/2021. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Hồ Văn Đ1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn T, ông Lê Văn P, anh Hồ Văn V (M), chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị L; người làm chứng ông Trần Đình T và ông Hồ Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, UBND huyện G có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L thấy rằng:

Xét thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 cấp cho bà Mai Thị L tại giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004 cho thấy: Năm 2003, ông Đoàn Văn D có đơn xin cấp đất làm nhà ở và ngày 31/12/2003 ông Đoàn Văn D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số X 551110 theo quyết định số 2763/2003/QĐ-UB, với diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 của thôn H, xã G; đến ngày 25/12/2004 ông D chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị L và ngày 30/12/2004 bà L được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số AB 994150 theo Quyết định số 3001/2004/QĐ-UB, với diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 của thôn H, xã G. Phía bà L cho rằng ông Đ1 đang sử dụng diện tích đất bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông D và đã được cấp giấy chứng nhận nên buộc ông Đ1 tháo dỡ công trình trên đất trả lại cho bà 200m² đất ở, đồng thời yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho ông Đ vì cho rằng việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đ là chồng lên đất bà L nhận chuyển nhượng từ ông D; Phía UBND xã G cho rằng khi cấp đất cho ông D năm 2003 và ông Đ năm 2004 do không chỉnh lý bản đồ địa chính nên đến nay không xác định được có sự thay đổi vị trí số thửa đất, tuy nhiên khi cấp đất cho ông D và khi bà L nhận chuyển nhượng lại từ ông D thì ông Đ là người ký hộ liền kề phía Bắc; không có chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận dịch chuyển con đường vào phía Nam để đủ

đất cấp cho ông D nhưng trên thực tế là có thỏa thuận này; tờ bản đồ số 21 không có thửa đất số 886/5 nhưng trên thực tế có giao đất, có thể số liệu số thửa ghi sai khi giao đất. Xét thấy, việc ông D được cấp giấy CNQSDĐ số X 551110 theo quyết định số 2763/2003/QĐ-UB, với diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 và bà L nhận chuyển nhượng lại từ ông D và được cấp giấy CNQSDĐ tại Quyết định số 3001/2004/QĐ-UB và giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004 với diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và năm 2003. Tuy nhiên, căn cứ sơ đồ địa chính lập năm 1999 tại tờ bản đồ số 21 và sổ mục kê của xã G thì vị trí diện tích đất các đương sự đang tranh chấp là thửa đất số 648, tờ bản đồ số 21 của xã G và tờ bản đồ số 21 của xã G chỉ thể hiện thửa cuối cùng là thửa 831, không có thửa 886 để trên có sở đó có thửa 886/5. Trên cơ sở kiểm tra, rà soát tờ bản đồ số 21 thì không có thửa 886/5 và đến thời điểm hiện tại thì xã G vẫn không có thửa 886/5 của tờ bản đồ số 21. Quá trình xem xét, thẩm định của Tòa án về vị trí thửa đất đang tranh chấp được mô tả thì diện tích đất cấp cho ông Đ chồng lên diện tích đất cấp cho ông D (nay là bà L), tuy nhiên việc thẩm định này là trên cơ sở sơ đồ của giấy CNQSDĐ mà bà L đã được cấp và ý kiến của các bên đương sự để tiến hành đo đạc, còn theo bản đồ địa chính lập năm 1999 thì tờ bản đồ số 21 của xã G chỉ có thửa 648, không có thửa 688/5. Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và UBND xã G xác định đất cấp cho ông Đ thửa 648/1 là một phần của thửa 648 nhưng không xác định được cụ thể vị trí thửa đất số 648/1 nằm ở vị trí nào của thửa 648 và không xác định được có phải là vị trí đất các bên tranh chấp hay không. Phía bà L và UBND xã G không đưa ra được căn cứ chứng minh việc ông Đ, ông D, cán bộ địa chính có thỏa thuận về việc dịch chuyển con đường vào phía Nam để đủ đất cấp cho ông D năm 2003.

Đối với việc cấp đất cho hộ ông Hồ Văn Đ: Ngày 17/11/1994 ông Hồ Văn Đ có đơn xin giao đất làm nhà ở và được UBND xã G đồng ý và đề nghị UBND huyện giao đất với diện tích 240m² đất, trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất sản xuất, có sơ đồ và vị trí: phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông và phía Bắc giáp đất sản xuất, phía Nam giáp đường quy hoạch đồng ruộng. Đến năm 2004, ông Đ được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ số Đ 608031 tại thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21, với diện tích 208m² (trong đó có 200m² đất ở và 04m² đất vườn), khi cấp giấy CNQSDĐ không có sơ đồ kèm theo. Trên cơ sở ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, UBND xã G và xem xét sơ đồ địa chính được lập năm 1999 đối với thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 của xã G cấp cho ông Hồ Văn Đ năm 2004 cho thấy: Thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 nguyên trước đây là thửa đất số 648, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 998m² đất trồng lúa của bà Phan T, bà Phan T đã được cấp giấy CNQSDĐ theo quyết định số 604/QĐ-UB ngày 17/11/1999, đến nay chưa xác định được là bà Phan T đã nhận giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 21. Như vậy, đất ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ năm 2004 là 01 phần của thửa 648, tờ bản đồ số 21, tuy nhiên không xác định được thửa đất của ông Đ được cấp giấy nằm ở vị trí nào của thửa đất số 648, tờ bản đồ số 21 xã G.

Như vậy, năm 2003 UBND huyện G cấp đất cho ông D tại giấy CNQSDĐ số X 551110 với diện tích đất là 200m², tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21, để sau đó ông D chuyển nhượng lại cho bà L năm 2004 và bà L được cấp giấy CNQSDĐ số AB 994150 ngày 30/12/2004 cùng thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 nhưng hồ sơ địa chính lập năm 1999 và hiện nay không có thửa đất số 886/5 của tờ bản đồ số 21 xã G. Do không xác định được thửa đất cấp cho hộ ông D năm 2003 và bà L nhận chuyển nhượng lại năm 2004 là ở đâu và tờ bản đồ số 21 không có thửa 886/5 nên việc bà L khởi kiện cho rằng ông Đ1 chiếm dụng đất của bà L để buộc ông Đ1 trả lại 200m² đất ở là không có căn cứ, nên cần bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Mai Thị L có yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số Đ 608031 ngày 16/4/2004, tại thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ vì cho rằng việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đ chồng lên giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà L. Tuy nhiên, như phân tích trên cho thấy thửa đất số 648/1, tờ bản đồ số 21 cấp cho ông Đ là 01 phần của thửa 648, tờ bản đồ số 21 được thể hiện trên sơ đồ địa chính lập năm 1999 nhưng không xác định nằm tại vị trí nào của thửa 648, còn thửa 886/5, tờ bản đồ số 21 cấp cho hộ bà Mai Thị L trên thực tế hồ sơ quản lý địa chính thì không có thửa đất này, do đó không có cơ sở cho rằng thửa đất của ông Hồ Văn Đ được cấp giấy chứng nhận chồng lên thửa đất của bà L nhận chuyển nhượng lại từ ông D. Vì vậy, không xem xét hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Hồ Văn Đ.

[2.3]. Xét yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

Ngày 23/9/2008 hộ bà Mai Thị L sử dụng giấy CNQSDĐ số AB 994150 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Mai Thị L ngày 30/12/2004 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G để đảm bảo hợp đồng tín dụng đối với Công ty cổ phần H. Giá trị tài sản định giá tại thời điểm vay là 190.000.000đ, phạm vi bảo đảm cho khoản vay 142.500.000đ tiền gốc (chưa tính lãi vay, lãi quá hạn, phí). Trong vụ án này, Ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay mà đồng ý với bên khởi kiện buộc ông Hồ Văn Đ1 trả lại diện tích đất cho bà L để bên thế chấp bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Xét thấy, việc bà Mai Thị L và ông Hoàng Văn D dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn tại ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G đảm bảo đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, do thửa đất số 886/5 của giấy CNQSDĐ bà L, ông D dùng để thế chấp vay vốn tại ngân hàng không xác định được thuộc tờ bản đồ địa chính số 21 của xã G và trên thực tế tờ bản đồ địa chính lập năm 1999 và hiện nay không có thửa đất 886/5 của tờ bản đồ số 21. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên không chấp nhận ý kiến của ngân hàng về việc buộc ông Hồ Văn Đ1 trả đất cho bà L để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

[2.4]. Đối với tài sản trên đất tranh chấp: Trên diện tích đất đang tranh chấp có một ngôi nhà xây cấp 4, chưa tô, lợp mái tôn, cửa sổ và cửa đi làm bằng

tôn, ngôi nhà có diện tích là 49,4m² và có hàng rào cọc bê tông đan kẽm gai, dài khoảng 56m. Ông Hồ Văn Đ1 xây dựng ngôi nhà này vào năm 2019. Tuy nhiên, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L nên không xem xét về tài sản có trên đất tranh chấp.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ngày 18/3/2020 và ngày 10/9/2020, Tòa án nhân dân huyện G đã hai lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn bà Mai Thị L, chi phí hết 7.100.000đ; ngày 09/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành định giá tài sản diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất chi phí hết 1.500.000đ. Tổng chi phí hết 8.600.000đ.

Tại phiên tòa phía bà Mai Thị L thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 8.600.000đ và bà L đã nộp đủ.

[3.2]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

*** Kiến nghị:** Để bảo vệ quyền và lợi ích của bà Mai Thị L khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận thế chấp tài sản là ngay tình, đề nghị UBND xã G và UBND huyện G thực hiện các nội dung sau:

- Xem xét nguyên nhân, trách nhiệm của cá nhân, cơ quan liên quan đến việc giao đất và cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đoàn Văn D năm 2003 và bà Mai Thị L năm 2004 với diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5, tờ bản đồ số 21 của xã G nhưng sơ đồ địa chính của tờ bản đồ số 21 không có thửa đất số 886/5.

- Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ bà Mai Thị L đã thế chấp vay vốn tại Chi nhánh ngân hàng NN&PTNT huyện G, hiện nay chưa thanh toán được nợ gốc, lãi đối với ngân hàng. Do Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ngân hàng không còn tài sản để xử lý nợ. Để bảo vệ quyền và lợi ích của bà Mai Thị L và ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh huyện G. Đề nghị chính quyền địa phương xem xét để có chính sách đối với hộ gia đình được giao đất nhưng nay không có đất để đảm bảo khoản nợ vay tại ngân hàng cũng như bảo vệ quyền lợi của ngân hàng do không còn tài sản đảm bảo để xử lý thu hồi nợ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1, 2 Điều 34; Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Điều 36 Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29/6/2001; Điều 50; Điều 52 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí. Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc buộc ông Hồ Văn Đ1 phải trả lại diện tích 200m² đất ở, tại thửa đất số 886/5 tờ bản đồ số 21, ở Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 994150 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 30/12/2004 cho hộ bà Mai Thị L.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí:

[2.1]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Mai Thị L thuận chịu 8.600.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. (Bà L đã nộp đủ).

[2.2]. Về án phí: Bà Mai Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0000658 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Quảng Trị. (Bà L đã nộp đủ).

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Chi cục THADS huyện G;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Việt Trung