

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày: 16/7/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy GCNQSDĐ

**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: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hòa; Ông Nguyễn Xuân Thái

- 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 Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2023/TLST-DS ngày 09/02/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1955/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thị L, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Thôn T, xã T, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bị đơn: ông Võ Văn D, bà Võ Thị H. Địa chỉ: Thôn T, xã T, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình,, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Võ Tiến Đạt, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn T, xã T, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Chị Võ Thị Thu Hằng, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn Thôn T, xã T, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ông Trần Viết Dũng. Địa chỉ: Thôn T, xã T, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân TP. Đ. Đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Ngọc Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Đ. Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Tuấn L – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, có đơn đề nghị xử vắng mặt

+ UBND xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Như Y – Chủ tịch UBND xã T. Người được ủy quyền: ông Phạm Mạnh T, công chức địa chính xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1979, nguyên đơn bà Thái Thị L có khai hoang một mảnh đất (hiện nay thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 ở thôn Thuận Phước, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình) để canh tác, trồng trọt (trồng cây cóc, chuối, vú sữa, chanh và nhiều loại cây khác). Quá trình sử dụng không có ai tranh chấp. Đến năm 1980 bà Thái Thị L cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H mượn đất để canh tác, việc cho mượn chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ gì. Năm 2007 nguyên đơn có cho vợ chồng ông Trần Viết Dũng và bà Đoàn Thị Tuyết sử dụng một phần đất làm chuồng trại chăn nuôi từ đó cho đến nay. Đến tháng 01/2022 nguyên đơn mới phát hiện thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 ở thôn Thuận Phước, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013 diện tích 150m². Tranh chấp được UBND xã Thuận Đức hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, nguyên đơn bà Thái Thị L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 770710, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích 150.0m² được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013. Buộc vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H trả lại đất cho bà để canh tác.

Tại bản tự khai, phiên hòa giải bị đơn ông Võ Văn D, bà Võ Thị H trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp: Năm 1982 gia đình ông khai hoang thửa đất (hiện nay thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 ở thôn Thuận Phước, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình) để canh tác trồng khoai. Gia đình ông sử dụng thửa đất trên từ năm 1982 cho đến năm 2010. Việc gia đình ông canh tác trên thửa đất nói trên có nhiều người dân xung quanh đó làm chứng. Sau đó theo chủ trương của nhà nước gia đình ông tiến hành kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì đất không có tranh chấp nên 31/12/2013 gia đình ông được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 770710, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m². Đề nghị Tòa án xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới trình bày:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Võ Văn D - Võ Thị H đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới được lập đại trà (ông D, bà H kê khai đồng loạt cùng với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Thuận Đức). Theo hồ sơ do gia đình kê khai, được UBND xã Thuận Đức xác nhận thì thửa đất nói trên có nguồn gốc khai hoang từ năm 1990 để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm. Căn cứ hồ sơ đã được UBND xã Thuận Đức xác nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thẩm tra, xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và đề nghị của Phòng Tài nguyên - Môi trường tại Tờ trình số 3574/TTr-TNMT ngày 31/12/2013, ngày 31/12/2013 UBND thành phố Đồng Hới đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

phát hành BN 770709, sổ vào sổ CH 01154 cho hộ ông, bà Võ Văn D - Võ Thị H đối với thửa đất nói trên với diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông D, bà H đối với thửa đất nói trên được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Tại phiên toà, Ủy ban nhân dân xã Thuận Đức, Thành phố Đồng Hới trình bày ý kiến: Theo Bản đồ địa chính năm 2001 và sổ mục kê địa chính thì thửa đất tranh chấp do UBND xã quản lý. Năm 2013 UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận cho ông D, bà H. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Trần Viết Dũng trình bày: Gia đình anh xây dựng chuồng trại từ năm 2010, lúc mới xây gia đình anh mượn đất của bố là ông Trần Trung Thông, việc mượn đất chỉ nói bằng miệng. Đến năm 2022 anh mới biết chuồng trại của gia đình anh nằm trên một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D. Nguyên nhân anh biết được vì mẹ của anh là bà Nguyễn Thị Sinh bán đất liền kề với ông D nên phải thực hiện lại việc đo đạc địa chính thì phát hiện chuồng trại của gia đình anh nằm trên một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D. Tại thời điểm anh xây dựng chuồng trại không ai có ý kiến gì. Sau đó năm 2014 ông D biết việc gia đình anh xây dựng chuồng trại nằm trên một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D nhưng ông D vẫn đồng ý cho gia đình anh tiếp tục sử dụng. Việc nguyên đơn bà L nói gia đình anh mượn đất của bà L là không có. Về phần công trình chuồng trại của gia đình anh nằm trên phần đất tranh chấp giữa ông D và bà L sau này nếu Tòa án tuyên người nào là chủ sử dụng đất hợp pháp nếu có yêu cầu tháo dỡ gia đình anh sẽ tự tháo dỡ công trình và không yêu cầu bồi thường tài sản.

Theo yêu cầu xem xét thẩm định và định giá tài sản của nguyên đơn, ngày 09/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của các hộ và định giá tài sản đang tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp tại thửa 178 gồm có:

- 01 cây chanh, 02 cây cóc, 01 cây vú sữa, 01 cây xộp, 03 bụi chuối (20 cây). Trên phần đất tranh chấp có một phần diện tích chuồng heo và hầm bioga của gia đình anh Dũng tuy nhiên anh Dũng không có yêu cầu định giá tài sản trên.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 09/5/2023:

- Định giá một số loại cây trồng:
- + 01 cây chanh x 364.000 đồng/cây = 364.000 đồng.
- + 02 cây cóc x 211.000 đồng/cây = 422.400 đồng.
- + 01 cây vú sữa x 37.800 đồng/cây = 37.800 đồng.

+ 01 cây xộp x 177.000 đồng/cây = 177.000 đồng
+ 20 cây chuối trong đó 03 cây chuối có buồng x 115.000 đồng/cây = 346.500 đồng. Các cây còn lại có giá: 7.700 đồng/cây x 17 cây = 130.900 đồng
Tổng giá trị tài sản trên đất: 1.496.600 đồng
- Giá trị phần diện tích đất tranh chấp: $39.000 \text{ đồng/m}^2 \times 150 = 5.850.000$ đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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: Tranh chấp giữa bà Thái Thị L và hộ ông Võ Văn D, bà Võ Thị H là tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án với sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H trả lại 150m^2 đất cho bà để canh tác, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích diện tích 150.0m^2 được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013 có nguồn gốc được gia đình ông Võ Văn D và bà Võ Thị H khai hoang từ năm 1990.

Quá trình sử dụng đất của ông D từ năm 1990 có sự chứng kiến của nhiều người dân trong khu vực đó. Đồng thời căn cứ hồ sơ địa chính lưu trữ qua các thời kỳ, sổ mục kê và tại biên bản lấy lời khai của Tòa án vào ngày 09/5/2023, những người dân có thửa đất liền kề và sinh sống gần đó đều thừa nhận đất do gia đình ông D, bà H khai hoang, sử dụng. Việc bà Thái Thị L trình bày đất do bà khai hoang, sử dụng nhưng lại không có giấy tờ gì chứng minh nên yêu cầu buộc vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H trả lại đất cho bà để canh tác là không có cơ sở.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 770709, sổ vào sổ CH 01154, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích diện tích 150 m^2 được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H

vào ngày 31/12/2013: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông D, bà H đối với thửa đất nói trên được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Việc bà L cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông D, bà H là sai đối tượng Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01154, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích 150.0m² được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013 thuộc trường hợp đất cấp cho hộ gia đình. Tại thời điểm cấp đất các con của ông D trong hộ không có lương nên theo quy định của pháp luật do thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên đất được cấp cho hộ gia đình ông D là đúng theo quy định. Mặt khác, việc cấp đất cho hộ ông D được tiến hành đồng loạt với các hộ dân khác trong khu vực, quá trình cấp đất đúng theo quy định của pháp luật về Đất đai nên việc bà L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông D, bà H là không có căn cứ.

Qua quá trình xem xét thẩm định tại chỗ các bên đều thừa nhận trên thửa đất đã được cấp cho hộ gia đình ông D có một phần hệ thống chuồng trại của anh D được xây dựng trên phần đất đã được cấp cho gia đình ông D. Theo lời khai của anh D vào ngày 09/5/2022, hệ thống chuồng trại của anh được xây dựng từ năm 2010, lúc xây anh không hề biết đất đó là của ông D, năm 2014 ông D biết việc gia đình anh xây dựng chuồng trại nằm trên một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D nhưng ông D vẫn đồng ý cho gia đình anh tiếp tục sử dụng. Anh Dũng trình bày nếu chủ sử dụng có yêu cầu tháo dỡ thì anh sẽ thực hiện và không yêu cầu bồi thường tài sản. Tại phiên tòa, bị đơn ông D vẫn nhất trí cho anh D tiếp tục sử dụng không yêu cầu tháo dỡ công trình chuồng trại chăn nuôi.

Về cây cối trên thửa đất tranh chấp các bên đều thừa nhận là của anh D trồng, tuy nhiên anh D không có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên, trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 150m² đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 770709, sổ vào sổ CH 01154, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích 150.0m² được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013 là không có căn cứ để chấp nhận.

Về các tài sản trên đất của anh D: gồm chuồng chăn nuôi, hầm bioga và cây cối trên đất: Anh D trình bày sẽ tự nguyện tháo dỡ và không yêu cầu đền bù cây cối nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này nếu có tranh chấp về tài sản trên đất thì anh D, ông D, bà H có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ và chi phí hết.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

[5]. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 99, 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị L về việc buộc vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H trả lại diện tích 150m² đất và không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 770709, sổ vào sổ CH 01154, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích 150.0m² được UBND thành phố Đồng Hới cấp cho vợ chồng ông Võ Văn D và Võ Thị H vào ngày 31/12/2013.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Thái Thị L phải chịu 5.000.000 đồng. Bà L đã nộp và chi phí hết.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thái Thị L.

4. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB (P9);
- Các đương sự;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình;
- Lưu án văn, Hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Từ Thị Hải Dương

