

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số:08/2025/DS-ST

Ngày 02/6/2025

*“V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán –Chủ tọa phiên toà: Ông Võ Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Hòa

2. Ông Võ Hoàng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Liên –Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Cúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2024/TLST-DS ngày 02/12/2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đức N; địa chỉ: B L, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: A N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1 chức vụ: Phó phòng Môi trường và nông nghiệp huyện Đ.Có mặt

+ Ông Đỗ Văn L1; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

+ Ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị B; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông D vắng mặt, bà B có mặt

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa; Địa chỉ: E N, thị trấn Đ, huyện Đ; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tấn D1, chức vụ: Phó Chi Cục trưởng. Có mặt

+ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1. Địa chỉ: C H, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh G – Phòng G1. Địa chỉ: B N, thị trấn Đ, huyện Đ. Có mặt

+ Ông Đỗ Văn C; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cùng người đại diện theo ủy quyền của bà trình bày:

Vợ chồng bà có khai hoang đất và sử dụng đất tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Sau đó vợ chồng về quê và cho lại thửa đất này anh Đỗ Văn D sử dụng. Mấy năm sau vợ chồng vào lại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và mua lại của anh D thửa đất của ông bà đã cho trước đây. Anh Đỗ Văn D viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà, giấy viết tay không có xác nhận của UBND xã. Đất nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số 52; địa chỉ thửa đất thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; diện tích giấy tờ 1.667 m² (thẩm định thực tế 1.440 m²) nhưng hiện nay phần đất này đang tranh chấp với vợ chồng ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L.

Đến nay năm 2016, ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ kê khai sai sự thật, không xác minh đất, không về xã kiểm tra đất và hợp thức hóa hồ sơ để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD số 822564 ngày 01/12/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp, thửa đất số 33; tờ bản đồ số 1; diện tích 2.538,1m²; địa chỉ thửa đất thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Người được cấp giấy chứng nhận ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đậu . Đã chỉnh lý ngày 26/12/2018 sang cho ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L. Như vậy, việc UBND huyện Đ cấp diện tích 2.538,1m² đất đã bị chồng lấn với diện tích đất của nguyên đơn.

Sau đó, ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L vay tiền ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD số 822564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp. Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đang kê biên tài sản và có thông báo số 949/TB-CCTHADS ngày 02/7/2021 nên ông bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết xác định quyền sở hữu sử dụng đối với tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Buộc ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L phải trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33; tờ bản đồ 1; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; diện tích đất tranh chấp 1.440m² (Trong tổng diện tích đất 2538,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822564 ngày 01/12/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Đ,

tỉnh Gia Lai cấp, người sử dụng đất ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L theo chính lý ngày 28/12/2018.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822564 ngày 01/12/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp người sử dụng đất ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L theo chính lý ngày 28/12/2018.

2. Bị đơn ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất ban đầu là của ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B (anh trai, chị dâu của ông Đỗ Văn M) khai hoang sau thì chuyển nhượng lại một phần cho ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị Đ và một phần cho bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Văn L1.

Sau đó, ông C và bà Đ đã làm GCNQSDĐ với toàn bộ thửa đất mà ông D bán cho ông C, bà Đ và bán cho bà T ông Lương V kê khai làm giấy chứng nhận mọi người trong gia đình đều biết và dùng GCNQSDĐ này để thế chấp cho ngân hàng để vay tiền cho cả bà T, ông L1. Hai bên thỏa thuận khi nào ai có tiền thì bỏ tiền vào ngân hàng để rút giấy chứng nhận ra rồi tách sổ. Nhưng vì không trả được tiền cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu trả tiền và phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận nêu trên. Khi Cơ quan thi hành án dân sự xuống kê biên thì phát hiện ra bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà T mua của ông D.

Khi vay tiền ngân hàng thì ông C, bà Đ đã giả nên ngân hàng không cho vay. Vì vậy, ông C, bà Đ đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng Đỗ Văn M và Nguyễn Thị L đối với thửa đất nêu trên.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33; Tờ bản đồ 1; Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; diện tích đất tranh chấp 1.440m². Vì khi ông C và bà Đ được cấp GCNQSDĐ thì bà T, ông L1 đều biết và thống nhất dùng GCNQSDĐ này để thế chấp cho ngân hàng để vay tiền chung cho cả bà T, ông L1.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà Đ và chính lý sang tên cho vợ chồng M và L là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn C trình bày:

Phần đất tranh chấp theo đúng như bà T trình bày, trước đây bà T và ông L1 khai hoang một thửa đất tại thửa đất số 24, Tờ bản đồ số 52, tại Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai diện tích là 1.667m². Sau bà T, ông L1 về Bắc giao lại phần đất này cho ông là Đỗ Văn D. Sau khi từ Bắc trở vào thì bà T, ông L1 mua lại phần đất này từ ông Đỗ Văn D, ông C mua 1 phần đất khác, ngoài ra có khai hoang một phần năm 1986. Vì mẹ đau ốm nên ông C về B1 chăm mẹ đến năm 2016 thì quay trở lại huyện Đ và làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông đã khai hoang. Phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho ông M, bà L. Ông M, bà L đã thế chấp bìa đỏ này cho ngân hàng. Bà T hiện là người đang

quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp. Còn ông C thì đang ở trên ngôi nhà không phải trên phần đất tranh chấp mà trên phần đất sát bên cạnh phần đất tranh chấp.

Nay nguyên đơn khởi kiện là đúng, bởi thửa đất tranh chấp là do bà T khai hoang rồi mua lại của ông D.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện lời khai của bà Phạm Thị Đ (vợ ông C đã chết) trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc ông Đỗ Văn C và bà được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là đúng, vì là mẹ con trong nhà nên không viết giấy thống nhất để cho bà và ông C đứng tên để thuận tiện cho việc vay ngân hàng. Năm 2017 ông bà có vay ngân hàng A trụ sở thành phố P là 300 triệu đồng, trong đó số tiền bà T vay chung là 30 triệu đồng, sau đó đã trả hết nợ ngân hàng A nhưng bà T vẫn chưa trả lại cho bà số tiền đã vay. Đến năm 2018 vợ chồng bà đã tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L, đến năm 2019 thì vợ chồng M, L vay ngân hàng Đ1 Chi Nhánh G – phòng G1.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B (Vợ ông D) trình bày:

Toàn bộ phần đất mà Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ và bà T, ông L1 là do bà chuyển nhượng. Còn diện tích cụ thể cho từng người như thế nào bà không nhớ, việc mua bán chỉ viết giấy tay và không có xác nhận của UBND xã, hiện trạng đúng như Toà án đã đo đạc. Việc ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất nêu trên là thoả thuận của ông C, bà Đ và ông L1, bà T để thuận tiện cho vay ngân hàng. Thoả thuận này có lập văn bản hay không thì bà không biết. Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của bà T là không có cơ sở, vì việc cấp giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ là đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục, mặt khác ông C và bà Đ đã tặng cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Đỗ Văn M, bà Nguyễn Thị L.

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T2 và ông Đỗ Văn L1 đầy đủ về giấy tờ nhưng sai về nguồn gốc, diện tích và chồng lấn lên phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ.

UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa thi hành Quyết định số 02/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021 của Toà án nhân dân huyện Đak Đoa, khi tổ chức kê biên xử lý tài sản đảm bảo phát sinh tranh chấp, bà T2 đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Văn L1 và bà

Nguyễn Thị T trên phần diện tích đất bị kê biên nên Chi cục thi hành án không tiếp tục xử lý tài sản thế chấp mà hướng dẫn các bên khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 trình bày:

Ngân hàng đã thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng, thế chấp, cho vay đúng quy định. Việc bà T khai nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B bằng giấy viết tay là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bà T biết rõ việc thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn cố tình thực hiện các thủ tục để UBND huyện Đ cấp mới giấy chứng nhận cho ông L1, bà T.

Ngày 02/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021 Tòa án nhân dân huyện Đắk Đoa ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 với bị đơn ông Đỗ Văn M với nội dung:

Về số tiền nợ: Tính đến ngày 25/12/2020, anh Đỗ Văn M và chị Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 tổng cộng số tiền là 775.646.549 đồng (B2 trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó: nợ gốc là 670.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 81.199.151 đồng, nợ lãi quá hạn là 24.447.398 đồng.

Tuyên quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất số 51 và 52, tờ bản đồ số 51, có tổng diện tích 24.526,7m² tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806384 ngày 06/4/2018 cho ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đậu. Ông C và bà Đ đã tặng cho anh M và chị L ngày 23/4/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích 2.538,1m², tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 822564 ngày 01/12/2016 cho ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị D2. Ông C và bà D2 đã tặng cho anh M và chị L ngày 28/12/2018.

Các khoản ông M và bà L thi hành trả nợ cho Ngân hàng gồm gốc 670.000.000đ và tiền lãi quá hạn. Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- **Việc tuân theo pháp luật tố tụng:** Đảm bảo, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trình tự thụ lý và xét xử sơ thẩm.

- **Ý kiến về việc giải quyết vụ án:** Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L phải trả phần đất có diện tích 1.440m², thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 1, tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822564 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/12/2016 cho người sử dụng ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị Đ và đã chỉnh lý biến động cho ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L ngày 26/12/2018 nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về vị trí của các thửa đất:

Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 13/4/2022 thể hiện: Thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 52, diện tích 1.667m², được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433, ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T đều nằm hoàn toàn trên thửa đất số 33, thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích 2.538,1m², được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822264, ngày 01/12/2016 cho người sử dụng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ nên có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chồng lấn lên nhau.

UBND huyện Đ cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822264, ngày 01/12/2016 cho người sử dụng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ là đúng theo trình tự pháp luật quy định, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433, ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T đầy đủ về giấy tờ nhưng sai về nguồn gốc, diện tích và chồng lấn lên phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền cho ông C, bà Đ. Nguyên nhân là do quá trình đo vẽ bị sai về mặt kỹ thuật khi áp tờ bản đồ địa chính.

Cũng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên thì nguyên đơn đang sử dụng thửa đất số 24 và thửa số 24 chia thửa đất số 33 của bị đơn thành ba phần ký hiệu 1, 2, 3, trong đó phần đất của nguyên đơn nằm ở phần ký hiệu số 2.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất:

[2.2.1] Đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 52 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433, ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T:

Theo nguyên đơn trình bày, nguồn gốc thửa đất do nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn D, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 06/4/2006 nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bà B (vợ ông D) khai nhận chuyển nhượng với giá là 80.000.000 đồng.

Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 52 lại thể hiện ông L1 và bà T nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ theo Giấy mua bán đất đề ngày 10/10/2007.

Nguyên đơn cho rằng quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T và ông L1 kê khai mua của ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ theo “Giấy mua bán đất” đề ngày 10/10/2007 nhằm mục đích để giảm tiền nộp thuế sử dụng đất và trước bạ. Như vậy việc kê khai của bà T là không đúng nguồn gốc.

[2.2.2] Đối với thửa đất số 33, thuộc tờ bản đồ số 01 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822264, ngày 01/12/2016 cho người sử dụng ông Đỗ Văn C và bà Phạm Thị Đ:

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn C xác định nguồn gốc thửa đất một phần do ông nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn D (không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và một phần đất là do ông khai hoang.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 33, thuộc tờ bản đồ số 01 thể hiện thửa đất có nguồn gốc khai hoang năm 1990. (BL 176).

Phần diện tích này đã được ông C kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông C và các con của ông C là vợ chồng ông M, bà L và bà B xác định việc kê khai để được cấp giấy chứng nhận do ông C thực hiện, mọi người trong gia đình ông đều biết và không có ý kiến gì. (Trong gia đình của ông Đỗ Văn C thì ông C, bà Đ là bố mẹ; ông Đỗ Văn D, Đỗ Văn L1, Đỗ Văn M là các con trai và bà B, bà T là con dâu).

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thấy rằng:

Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ là đúng theo quy định của pháp luật bởi: theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/10/2016 của ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị Đ xác định nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 1; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai diện tích 2538,1m² do khai hoang 1990; Ủy ban nhân dân xã H cũng đã niêm yết danh sách người đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 33, thuộc tờ bản đồ số 01 ngày 01/12/2016 cho ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị Đ.

Đến năm 2017, ông C và bà Đ thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 33, thuộc tờ bản đồ số 01 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A để đảm bảo cho khoản vay tiền số tiền 300.000.000 đồng. Bị đơn ông M, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định khi vay số tiền 300.000.000 đồng trên thì trong đó có số tiền bà T vay chung là 30.000.000 đồng. Bà T thừa nhận có nhận 30.000.000 đồng từ khoản tiền vay nêu trên, ông L1 biết và có sử dụng chung số tiền này;

Như vậy, việc mọi người trong gia đình khai rằng ông L1, bà T biết việc ông C, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông bà là có căn cứ.

Do gia đình ông C không trả được nợ vay ngân hàng nên phải đáo hạn nợ, đến năm 2018, ông C và bà Đ làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông M và bà L (việc này theo bị đơn là do ông C đã lớn tuổi không thể thực hiện việc vay, nên tặng cho ông để tiếp tục vay đáo nợ ngân hàng). Đến ngày 30/01/2019, ông M và bà L thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 33 và thửa đất khác tại Ngân hàng Đ1 để đảm bảo cho khoản vay tiền số tiền 670.000.000 đồng. Ngân hàng thực hiện việc ký hợp đồng tín dụng, thế chấp, cho vay tín dụng theo đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Do bà T đã đồng ý cho ông C, bà Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà, chấp nhận cho ông C, bà Đ thế chấp vay ngân hàng, có sử dụng một phần vốn vay đến nay chưa trả, nên phải chịu hậu quả pháp lý khi ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo, nên việc bà yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà L phải trả lại thửa đất số 24 diện tích đất là 1.440m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà Đ và đã chỉnh lý sang cho ông M, bà L đối với diện tích tại thửa số 24 là không có cơ sở để chấp nhận.

Hội đồng xét xử sẽ xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433, ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T:

Việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433, ngày 29/11/2019 cho ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T được thực hiện sau thời điểm ông M và bà L được tặng cho ngày 28/12/2018 và thế chấp ngân hàng 30/01/2019 (BL126-132), vị trí thửa đất số 24 bị chồng lấn lên thửa số 33. Mặt khác, bà T, ông L1 đã biết và đồng ý việc ông C, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho bà T, ông L1 là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng và bị đơn trong vụ án, nên căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai 2013, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T.

Bà T phải chịu chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 105, 123, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai 2013.

- Áp dụng các Điều 160, 163, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L diện tích đất tranh chấp 1.440m² (Trong tổng diện tích đất 2538,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822564 ngày 01/12/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp cho người sử dụng đất ông Đỗ Văn C, bà Phạm Thị Đ (đã chỉnh lý biến động ngày 28/12/2018 cho ông Đỗ Văn M và bà Nguyễn Thị L) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822564 đối với diện tích đất tranh chấp trên.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719433 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2019 cho người sử dụng ông Đỗ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T.

Buộc UBND huyện Đ phải thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.300.000đ (năm triệu ba trăm nghìn đồng), đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000197 ngày 27/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

5. 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.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt tại phiên tòa kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

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

Võ Văn Bình

