

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **03/2023/DS-ST**

Ngày: 10-4-2023.

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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thế Hòa

2. Bà Bùi Thị Kim Nga.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thê – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 18/10/2022 và thụ lý vụ án bổ sung số 22a/2022/TLST-DS ngày 21/11/2022, 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: 11/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST-DS ngày 20/3/2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà H'B Niê, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 362/19/4 Đường H, buôn S, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà H N Byă, sinh năm 1991; địa chỉ: Buôn E, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2020), có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1956; ông Cao Hữu H1, sinh năm 1981; ông Cao Hữu T, sinh năm 1983; ông Cao Hữu P, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Số 372 Đường H nối dài, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Bà H' U Niê, sinh năm 1983; bà H' B1 Niê, sinh năm 1984; ông Y K Niê, sinh năm 1988; bà H' B2 Niê, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Số 362/19/4 Đường H, buôn S, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H N Byă, sinh năm 1991; địa chỉ: Buôn E, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2020), có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố B – Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Văn H2 – Chủ tịch UBND thành phố B, địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến M, chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B - Địa chỉ: Số 27 Trường Chinh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền số 152 ngày 10/11/2022), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm chị H N Niê là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H B Niê và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' U Niê; bà H' B1 Niê; ông Y K Niê; bà H' B2 Niê trình bày:*

Trước năm 1975, vợ chồng bà H B Niê và ông Y B3 Bkrông, (sinh năm 1943, mất năm 1997) có khai hoang một thửa đất với diện tích 1.822,9m², tọa lạc tại địa chỉ gần hồ ông Giám, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 1987, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà H B cho bà Huỳnh Thị Kim L thuê lại thửa đất trên để canh tác. Hai bên thống nhất lập một hợp đồng canh tác cà phê vào tháng 04/1987, thời hạn thuê là 19 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá tiền thuê đất mỗi năm là 15 ký cà phê (bắt đầu tính từ năm 1991). Hợp đồng này do chồng bà H B là ông Y B3 Bkrông đại diện ký với bà Huỳnh Thị Kim L và có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố I, buôn S và địa phương. Năm 2006, sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng cho thuê nói trên, gia đình bà H B thống nhất tặng cho con gái là bà H B1 Niê thửa đất này.

Đến năm 2016, bà H B1 Niê có ý định chuyển nhượng thửa đất nói trên cho người khác, tuy nhiên sau khi kiểm tra thông tin thì được biết thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BN 499079, ngày 04/6/2013 cho hộ ông Cao H4 (chồng bà Huỳnh Thị Kim L).

Gia đình bà H B Niê rất bất ngờ không hiểu lý do gì mà Nhà nước lại cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Cao H4 nên bà H B có làm đơn gửi chính quyền địa phương can thiệp. Đến ngày 30/11/2017, bà Huỳnh Thị Kim L thừa nhận thửa đất với diện tích mà gia đình bà L được cấp bìa (đứng tên hộ ông Cao H4) là của gia đình bà H B và do gia đình bà H B cho bà L thuê. Bà L cam kết sẽ giao lại GCNQSDĐ số BN 499079 cho gia đình bà H B vào ngày 30/01/2013.

Đến ngày bàn giao Giấy chứng nhận bà L vẫn chưa bàn giao và tiếp tục cùng những thành viên trong gia đình là các con: Cao Hữu H1, Cao Hữu T, Cao Hữu P lập 01 Giấy cam kết, hẹn sẽ trả giấy chứng nhận này cho gia đình bà H B trong khoảng thời gian từ ngày 28/3/2018 đến ngày 28/9/2018.

Đến nay mặc dù đã quá thời hạn trả lại giấy chứng nhận, đồng thời gia đình bà H B nhiều lần yêu cầu nhưng gia đình bà L vẫn cố tình lảng tránh. Do vậy, nay tôi khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ

bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và công nhận công nhận quyền sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình nguyên đơn bà H'B Niê.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P; người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B là ông Hoàng Tiến M, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng các đương sự không có mặt tại Tòa án và không có văn bản ý kiến trình bày quan điểm đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B Niê là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H B Niê: Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 18822,9m², tọa lạc tại phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng của hộ bà H B Niê, thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp với thửa đất số 34 có cạnh dài 19m; Phía Nam giáp đường đi có cạnh dài 26m; Phía Đông giáp thửa đất số 315 có cạnh dài 66,8m; phía Tây giáp thửa 51 có cạnh dài 45,27m và giáp thửa đất số 34 có cạnh dài 32,61m thuộc quyền sử dụng của hộ bà H B Niê. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên và ý kiến của nguyên đơn,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà H B Niê khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao H4 là tranh chấp quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy quyết định cá biệt nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người đại diện của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P; người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B là ông Hoàng Tiến M, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng họ vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy HĐXX căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà H B Niê khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B, nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Y B3 Bkrông khai hoang. Năm 1987 ông Y B3 Bkrông cho bà Huỳnh Thị Kim L thuê theo hợp đồng canh tác, thời hạn thuê 19 năm (từ năm 1987 đến hết vụ thu hoạch năm 2006) và được chính quyền địa phương xác nhận (Bút lục 104). Năm 1997, ông Y B3 Bkrông chết nên đến năm 2006, sau khi hết thời gian thuê, gia đình bà L đã bàn giao lại thửa đất trên cho gia đình ông Y B3 Bkrông là vợ và các con bà H B Niê, gia đình bà H B Niê quản lý sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Tuy nhiên, khi bà H B đi làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho con là bà H B1 Niê thì được biết năm 2011, ông Cao H4 đã kê khai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 50 và số 43, tờ bản đồ số 84, trong đó có phần diện tích đất 1822,9 m² của gia đình bà H B đang quản lý sử dụng.

[3.2] Tại Biên bản thỏa thuận về việc giao lại sổ đỏ cho người có đất đề ngày 30/11/2017, bà Huỳnh Thị Kim L thừa nhận gia đình bà có thuê của gia đình bà H B1 Niê (con gái của ông Y B3 Bkrông và bà H B Niê) và cho rằng vì lô đất trên nằm cùng địa điểm các lô đất của bên A (bên gia đình bà L) nên khi làm sổ đỏ địa chính đã làm sổ đỏ đứng tên bên A và bà L cam kết trả lại đất và GCNQSDĐ cho gia đình bà H B1 Niê. Năm 2017 ông Cao H4 chết. Đến ngày 28/3/2018, vợ và các con ông Cao H4 là bà Huỳnh Thị Kim L và ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P viết Giấy cam kết đều thống nhất cam kết trả lại sổ đỏ đất số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà H B1 Niê.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn không hợp tác, nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký trong các văn bản: “*Biên bản thỏa thuận về việc giao lại sổ đỏ cho người có đất đề ngày 30/11/2017*” và “*Giấy cam kết đề ngày 28/3/2018*”. Tại kết luận giám định số 199/KLGD-PC09 ngày 17/12/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên bà Huỳnh Thị Kim L, Cao Hữu H1, Cao Hữu T, Cao Hữu P trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết trên các tài liệu so sánh là cùng một người

ký và viết ra. Như vậy, có đủ căn cứ xác định, phần diện tích đất trên là của gia đình nguyên đơn cho gia đình bị đơn thuê, và do vị trí sát nhau nên khi làm GCNQSDĐ, gia đình bị đơn đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m². Thực tế hiện nay thửa đất trên vẫn do gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng từ năm 2006 cho đến nay, không tranh chấp với ai. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 1822,9 m² tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên HĐXX chấp nhận.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B Niê: Công nhận cho bà H B Niê và các con của ông Y B3 Bkrông và bà H B Niê là bà H' U Niê; bà H' B1 Niê thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và tuyên hủy GCNQSDĐ số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013.

[6] Về các chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 161; khoản 1 Điều 165, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đồng bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản và 7.100.000 đồng chi phí giám định. Do nguyên đơn bà H B Niê đã tự nguyện nộp đủ các khoản tiền trên. Do vậy, cần buộc các bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H B Niê tổng số tiền 10.100.000 đồng.

[7] Về án phí DSST: Do tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ, Tòa án không xem xét giá trị mà chỉ xem xét quyền sử dụng đất của ai. Nên đương sự phải chịu án phí DSST không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Cụ thể đồng bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 161; Điều 165; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Điều 197, 199 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 101, Khoản 2 Điều 105, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H B Niê.

2. Công nhận bà H B Niê và các con của ông Y B3 Bkrông và bà H B Niê là bà H' U Niê; bà H' B1 Niê; ông Y K Niê; bà H' B2 Niê được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích 1822,9 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp với thửa đất số 34 có cạnh dài 19m; Phía Nam giáp đường đi có cạnh dài 26m; Phía Đông giáp thửa đất số 315 có cạnh dài 66,8m; phía Tây giáp thửa 51 có cạnh dài 45,27m và giáp thửa đất số 34 có cạnh dài 32,61m.

3. Tuyên hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 499079, tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 84, diện tích 1822,9 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Cao H4 ngày 04/06/2013, tọa lạc tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H B Niê và các con của ông Y B3 Bkrông và bà H B Niê là bà H' U Niê; bà H' B1 Niê; ông Y K Niê; bà H' B2 Niê có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất trên.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản và 7.100.000 đồng chi phí giám định. Do nguyên đơn bà H B Niê đã tự nguyện nộp đủ các khoản tiền trên. Do vậy, buộc các bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H B Niê tổng số tiền 10.100.000 đồng.

5. Về án phí: bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L, ông Cao Hữu H1, ông Cao Hữu T, ông Cao Hữu P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS tp B ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng