

Bản án số: **01/2019/DS-ST.**

Ngày: 25/02/2019.

*“V/v: **Kiến đòi lại***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG-TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Thanh Bình;

2. Bà Võ Thị Cảnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Sen – Thư ký Toà án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 25/02/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kbang, Toà án nhân dân huyện Kbang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 53/2018/TLST-DS ngày 03/8/2018. Về việc: *“**Kiến đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-DS ngày 02/01/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐST-DS ngày 29/01/2019, giữa các đương sự:

- *N đơn*: Ông **Nguyễn C H**, sinh năm 1963;

- *Bị đơn*: Anh **Nguyễn Cao N**, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố h, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Hai đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

N đơn ông Nguyễn C H trình bày:

Ông (Nguyễn C H) là bố ruột của anh Nguyễn Cao N, ông được Ủy ban nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số AC 766901; người sử dụng đất được ghi trong GCNQSDĐ đứng tên ông; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005, (*Diện tích 7.600 m², đất ở đô thị 400m², đất trồng cây hằng năm khác 7.200m²; thửa đất số 49; tờ bản đồ số 53; địa chỉ thửa đất: Đường Y Wư, tổ dân phố 20, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai*). Đầu năm 2017 ông đã thế chấp GCNQSDĐ trên để vay vốn tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Kbang Đông Gia Lai với số tiền là 100.000.000 đồng. Đầu tháng 9/2018, ông quyết định

sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho người khác để cùng con trai về lại quê hương Nam Định sinh sống, chăm sóc mẹ già, ông đã nhận tiền đặt cọc của người được sang nhượng để trả nợ tiền vay Ngân hàng, đồng thời lấy lại GCNQSDĐ đã thế chấp để tiến hành làm thủ tục sang nhượng. Khi ông vừa nhận được GCNQSDĐ trên thì con trai của ông là Nguyễn Cao N đã giật lấy GCNQSDĐ từ tay ông mà không được sự đồng ý của ông. Anh N đã giữ GCNQSDĐ số AC 766901 của ông từ đó đến nay khiến ông không thực hiện được việc sang nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

Ông yêu cầu anh N phải thực hiện nghĩa vụ trả lại GCNQSDĐ trên nhưng anh N không chịu trả, ông đã báo cáo C quyền địa phương, vào ngày 29/6/2018, Ủy ban nhân dân thị trấn Kbang tiến hành hòa giải giữa ông và anh N nhưng không thành, anh N thừa nhận nhưng anh không đồng ý trả GCNQSDĐ cho ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Cao N phải trả lại cho ông 01 bản C GCNQSDĐ số AC 766901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang, tên người sử dụng đất ông Nguyễn C H.

Kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền đo đạc để cấp GCNQSDĐ cho ông cho đến nay, ông vẫn canh tác hàng năm, nhưng ông không đo đạc lại diện tích và các chỉ số tư cận của lô đất nên không xác định được diện tích đất canh tác thực tế có phù hợp với diện tích ghi trong GCNQSDĐ số AC 766901 hay không.

Tại phiên tòa hôm nay, ông vẫn giữ N yêu cầu khởi kiện và quan điểm như ông đã trình bày trên.

Tại bản tự khai ngày 02/01/2019, các Biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 và ngày 02/01/2019. bị đơn anh Nguyễn Cao N đã trình bày:

Anh Nguyễn Cao N thừa nhận có giữ 01 bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp cho ông Nguyễn C H (*Diện tích 7.600 m², đất ở đô thị 400m², đất trồng cây hàng năm khác 7.200m²; thửa đất số 49; tờ bản đồ số 53; địa chỉ thửa đất: Đường Y Wừu, tổ dân phố 20, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai*). Anh giữ GCNQSDĐ trên là vì khi bố mẹ anh ly hôn, ông H là người được Tòa án giao trực tiếp nuôi dưỡng anh nhưng ông H đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm nuôi dưỡng; đồng thời trong vụ án ly hôn giữa ông H và mẹ anh, thì mẹ anh chưa được đảm bảo quyền lợi trong việc chia tài sản chung. Hơn nữa, ông H đã nhiều lần hứa bằng miệng cho anh 10 m ngang đất theo chiều mặt đường Y Wừu (*tương đương là 1/3 giá trị của lô đất trên*), đến khi anh yêu cầu thực hiện việc tặng cho bằng văn bản thì ông H không đồng ý, do vậy quyền lợi của anh không được đảm bảo nên khi ông H có ý định sang nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác thì anh không đồng ý và đã lấy GCNQSDĐ trên, mục đích để ông H không thực hiện việc sang nhượng được. Tại các phiên hòa giải, anh N đều thừa nhận vẫn đang giữ bản C GCNQSDĐ mang tên ông H, nhưng anh không đồng ý trả lại GCNQSDĐ trên cho ông H.

Tại phiên tòa hôm nay, anh N vẫn giữ N quan điểm như anh đã trình bày tại phiên tòa và tại các phiên hòa giải, bản tự khai của anh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

N đơn ông Nguyễn C H có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Cao N phải trả cho N đơn 01 bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 được Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp, tên người sử dụng đất ông Nguyễn C H. Ông H là chủ thể có quyền lợi bị xâm phạm nên được quyền khởi kiện, điều kiện khởi kiện của N đơn được đảm bảo nên được xem xét và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 105 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về tài sản như sau: “1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”. Đồng thời theo Điều 115 của Bộ luật dân sự 2015 về khái niệm Quyền tài sản: “Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.” Khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Như vậy, theo các quy định viện dẫn trên thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyền tài sản nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là văn bản thể hiện quyền tài sản của N đơn đối với diện tích đất trên. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Kbang đã thụ lý đơn khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp là “*Kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Nguyễn C H, HĐXX thấy rằng: Tại Biên bản hòa giải ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Kbang, bản tự khai ngày 02/01/2019, các Biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 và ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Kbang bị đơn anh Nguyễn Cao N đều thừa nhận đang chiếm giữ 01 bản C GCNQSDĐ số AC 766901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 được Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp, tên người sử dụng đất ông Nguyễn C H. Việc anh N chiếm giữ GCNQSDĐ của ông Nguyễn C H là trái với quy định của pháp luật, làm cản trở đến các quyền lợi hợp pháp của ông H đã được pháp luật quy định tại Điều 179 của luật đất đai năm 2014. đối với diện tích đất lô đất trên.

[3] Việc bị đơn anh Nguyễn Cao N không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901 cho ông H với lý do ông H hứa cho anh 1/3 diện tích lô đất trên nhưng không thực hiện việc lập thành văn bản không được ông H thừa nhận, mặt khác bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố đối với N đơn nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Từ những phân tích như trên, HĐXX nhận thấy việc N đơn ông Nguyễn C H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn anh Nguyễn Cao N phải trả lại cho N đơn bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị chiếm giữ trái pháp luật là có căn cứ. Do đó HĐXX sẽ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn, buộc bị đơn anh Nguyễn Cao N phải trả lại cho N đơn ông Nguyễn C H bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901,

số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp cho ông Nguyễn C H

Trong trường hợp bị đơn anh Nguyễn Cao N không thực hiện nghĩa vụ trả lại cho N đơn ông Nguyễn C H 01 bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp cho ông Nguyễn C H ngày 23/8/2005, thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn C H có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông theo đúng vị trí đường Y Wừu, tổ dân phố 20, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai và diện tích thực tế ông H đang sử dụng(

Về án phí: Do yêu cầu của N đơn được chấp nhận toàn bộ nên N đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho N đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 105, các Điều 115, 261 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 91; 93; 94; 95; 108 và khoản 03 Điều 144; khoản 01 và khoản 05 Điều 147; 227; 228; 266, 357, 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Nguyễn C H buộc bị đơn anh Nguyễn Cao N phải trả lại cho N đơn 01 bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02410 ngày 23/8/2005 được Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp, tên người sử dụng đất ông Nguyễn C H.

Trong trường hợp bị đơn anh Nguyễn Cao N không thực hiện nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 766901 ngày 23/8/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp cho ông Nguyễn C H, thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông H có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông theo đúng vị trí(đường Y Wừu, tổ dân phố 20, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai) và diện tích thực tế ông H đang sử dụng.

Về án phí: Buộc anh Nguyễn Cao N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn C H số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0006574 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

TP-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TA tỉnh Gia Lai;
- VKS Kbang;

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

- THA Kbang;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VPTA.

ĐỖ THỊ LÀNH

Võ Thị Cảnh

Đinh Đình Chi

Đỗ Thị Lành

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKS KBang;
- THA KBang;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Văn N