

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 08/2017/HC-ST

Ngày 15/5/2017

V/v khiếu kiện “Yêu cầu hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Hưng

2. Bà Nguyễn Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hữu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh. Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 5 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2017/TLST-HC ngày 27 tháng 02 năm 2017 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự:

***Người khởi kiện: Ông Phan Thanh T. Sinh năm 1960**

Địa chỉ: 16 đường T, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

***Người bị kiện: Sở T thành phố - Đà Nẵng**

Địa chỉ: 24 Trần Phú, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện là: Ông Lê Quang N. Chức vụ: Giám đốc. Xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản trình bày và tại phiên tòa người khởi kiện trình bày:**

Ngày 18/12/2003 cha mẹ ông được cấp lại GCNQSD đất số 3404030504 ghi rõ là đất ở và đất khuôn viên, thời gian sử dụng lâu dài.

Năm 2004 cha mẹ ông cho vợ chồng ông một phần diện tích gồm 74,1 m² đất ở và 51,2 m² đất vườn. Trong giấy CNQSD đất số 3404030711 của ông cấp ngày 28/7/2004 có ghi 74,1m² đất ở, số diện tích còn lại 51,2 m² không ghi loại đất gì (đất sử dụng chung).

Năm 2011 cha mẹ ông cho thêm vợ chồng ông 25,5m² đất vườn. Khi nhận

giấy CNQSD số BĐ 651760 cấp ngày 21/2/2011 mới thì số diện tích 25,5m² này được ghi là đất trồng cây lâu năm. Thời gian sử dụng lâu dài.

Năm 2014 ông đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BV 621277 cấp ngày 01/12/2014 thì số diện tích 20,5m² (từ 25,5 thành 20,5m² là do bộ phận đo đạc nhầm lẫn) được ghi là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến hết ngày 06/12/2046.

Năm 2016 ông yêu cầu tách phần đất chung thành đất riêng, khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC982376 cấp ngày 13/4/2016 thì số diện tích đất trồng cây lâu năm gồm 57,3m², thời gian sử dụng đến 06.12.2046.

Ông đã khiếu nại lên Văn phòng đất đai quận L, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Sở T, Bộ Tài nguyên Môi trường nhưng đều nhận được trả lời không thỏa mãn cho bản thân ông.

Lý do là đất của ông có nguồn gốc đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài

Luật đất đai năm 2013 không có điều khoản nào chuyển đất có thời gian sử dụng lâu dài thành đất có thời hạn.

Theo ông Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày ký về sau chứ không thể dùng luật đất đai năm 2013 để điều chỉnh những gì luật đất đai trước đó đã thừa nhận. Vì vậy ông đề nghị tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC982375 cấp ngày 13/4/2016 do Sở T thành phố Đà Nẵng cấp cho ông và yêu cầu Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng mục đích và thời gian sử dụng đất cho ông.

*** Tại văn bản số 891/STNMT-TTr ngày 17/4/2017 của Sở T thành phố Đà Nẵng trình bày:**

Ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H sử dụng đất có nguồn gốc do nhận tặng cho từ ông Nguyễn N và bà Lê Thị L được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số 3404030711 ngày 28/7/2004 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 115, diện tích 74,1m² tại 15 Nguyễn Huy T, phường H, quận L.

Ngày 28/12/2010 ông N, bà L được UBND quận L cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BĐ 555171 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 115, diện tích 656.0m², đất ở đô thị 275.9m² và đất trồng cây lâu năm 380.1m², thời hạn sử dụng lâu dài (Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958051 do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1996).

Ngày 31/12/2010 ông N bà L ký hợp đồng tặng cho ông T, bà H 25.5m² đất trồng cây lâu năm và được UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 551760 ngày 21.02.2011 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 115 diện tích 99.6m², đất ở đô thị: 74,1m² và đất trồng cây lâu năm 25,5m², thời hạn sử dụng lâu dài (do có nhập phần đất đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận năm 2004).

Ngày 01/12/2014 Sở T thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thay đổi chủ sử dụng đất tại thửa đất nói trên chỉ còn mình ông T đứng tên qua đó xác định lại diện tích đất là 94,6m², đất ở là 74,1m², thời hạn sử

dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm là 20.5m², thời hạn sử dụng đến ngày 06.12.2046.

Năm 2016 ông T đề nghị tách phần đất sử dụng chung với ông N bà L thành sử dụng riêng. Sở T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC982375 ngày 13/4/2016 đối với thửa đất trên, diện tích 131.4m², đất ở là 74.1m² thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm là 57.3m², thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2046.

Không đồng ý với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác định lại thời hạn sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng lâu dài sang có thời hạn đến ngày 06/12/2046 nên ông T khiếu nại và khởi kiện.

Căn cứ Điều 125 Luật đất đai 2013 thì đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng không thuộc nhóm đất sử dụng ổn định lâu dài.

Theo khoản 1 Điều 126 Luật đất đai 2013 và Phụ lục số 01 Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng bộ tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất thì đất trồng cây lâu năm có thời hạn 50 năm.

Theo điểm d khoản 7 điều 6 Thông tư 23/2014 TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thời hạn sử dụng đất được ghi theo quy định như sau:”

Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà diện tích đất ở được công nhận là một phần thửa đất thì ghi thời hạn sử dụng đất theo từng mục đích sử dụng đất “Đất ở: lâu dài; Đất....(ghi tên mục đích sử dụng theo hiện trạng thuộc nhóm đất nông nghiệp đối với phần diện tích vườn ao không được công nhận là đất ở): sử dụng đến ngày.../...(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)

Theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai tại điểm 4 Công văn số 782/TCQLĐ- CDKĐĐ ngày 26/5/2016 về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ th: “*Khi thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận, đối với trường hợp Giấy chứng nhận ghi đất nông nghiệp có thời hạn là lâu dài thì cần xác định lại thời hạn sử dụng là 50 năm theo qui định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân theo qui định của pháp luật đất đai các thời kỳ không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.*

Mặt khác theo qui định tại khoản 1 Điều 128 Luật đất đai năm 2013: “*Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất*”

Căn cứ khoản 3,4 Điều 210 Luật đất đai 2013 “*Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ*

ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày luật này có hiệu lực thi hành”

Trường hợp của hộ ông T sử dụng đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên không thuộc trường hợp xác định thời hạn sử dụng 50 năm tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Ông T sử dụng đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc do nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông N, bà L (hộ ông N được cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/1996) nên thời hạn sử dụng đất của ông T là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền chính là ngày 06/12/2046.

Như vậy Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 982375 cho ông Phan Thanh T với diện tích 57.3m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2046 là đúng quy định pháp luật nên đề nghị tòa án giữ nguyên Giấy chứng nhận nêu trên.

Do tính chất công việc nên Giám đốc Sở T Thành phố Đà Nẵng xin vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe người khởi kiện trình bày ý kiến. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Sau khi nghị án thảo luận, HĐXX nhận thấy:

Tại phiên tòa hôm nay về phía người bị kiện là Sở T, thành phố Đà Nẵng xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo đúng quy định pháp luật.

1.Về tố tụng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 982375 cấp ngày 13/4/2016 do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Phan Thanh T là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Phan Thanh T sai về mục đích và thời gian sử dụng nên ông Phan Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 982375 cấp ngày 13/4/2016 nói trên là thực hiện quyền khởi kiện vụ án hành chính theo đúng quy định tại Điều 32, Điều 115, 116, 117, 118 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

2.Về nội dung:

Xét yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 982375 cấp ngày 13/4/2016 do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Phan Thanh T thì thấy:

Ngày 28/7/2004 ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh H được cha mẹ ông T là ông Nguyễn N, bà Lê Thị L tặng cho 74,10 m² đất ở được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404030711 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 115.

Ngày 31/12/2010 ông T, bà H tiếp tục được ông N bà L tặng cho thêm 25.5m² trong tổng số 380.1m² đất trồng cây lâu năm .

Như vậy tại thời điểm ông T nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông N, bà L vào năm 2004 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 74,1m² đất ở, không có loại đất nào khác.

Đến năm 2010 sau khi ông N, bà L tặng cho ông T, bà H 25,5m² đất vườn, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 651760 do UBND quận L cấp cho ông Phan Thanh T ngày 21/02/2011 đã ghi rõ 02 loại đất: đất ở tại đô thị là 74,1m²; đất trồng cây lâu năm khác 25,5m², thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Theo Điều 69 Luật Đất đai năm 2003 thì thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

"1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với **loại đất** được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài."

Ông T nhận chuyển quyền sử dụng 74.1m² đất ở từ ông N bà L, theo Khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai 2003 đất ở là **loại đất** được sử dụng ổn định lâu dài nên giấy chứng nhận ghi thời hạn sử dụng lâu dài là chính xác.

Đối với 25,5m² đất trồng cây lâu năm: Đây là phần diện tích đất trong tổng số 380.1m² đất trồng cây lâu năm trước khi ông N, bà L cho vợ chồng ông T đã được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BĐ 655171 do UBND quận L cấp đổi lại cho ông N, bà L ngày 28/12/2010.

Theo Khoản 1 điều 67 Luật Đất đai năm 2003, đất trồng cây lâu năm là **loại đất** có thời hạn sử dụng 50 năm. Do đó khi ông T nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông N, bà L thể hiện tại Giấy chứng nhận năm 2011 thì thời hạn sử dụng đất đối với **loại đất trồng cây lâu năm** được xác định là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm trước khi chuyển nhượng, nghĩa là đến thời điểm 2011 ông N bà L đã sử dụng đất trồng cây lâu năm được 15 năm (hộ ông N được cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/1996) nên thời hạn sử dụng đất của ông T phải xác định là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền là 35 năm (ngày 06/12/2046).

Tại phiên tòa hôm nay ông Phan Thanh T vẫn cho rằng nguồn gốc 57.3m² đất nói trên phải xác định là đất vườn, không phải đất trồng cây lâu năm và phải tính thời hạn sử dụng đất từ thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực về sau là không có cơ sở bởi nguồn gốc đất nói trên trước khi cha mẹ ông T cho vợ chồng ông T đã được xác định là đất trồng cây lâu năm. Việc quy định về thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở, đất trồng cây lâu năm đã được quy định từ luật đất đai năm 1993, 2003 đến Luật đất đai 2013 vẫn giữ nguyên quy định này. Việc UBND quận L ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà L và ông T “thời hạn sử dụng lâu dài” đối với đất trồng cây lâu năm là không đúng với Luật đất đai 1993 và 2003.

Do vậy năm 2016 khi ông T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở T, thành phố Đà Nẵng đã xác định rõ 74.1m² đất ở là đất có thời hạn sử dụng lâu dài, còn 57.3m² đất trồng cây lâu năm là đất có thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2046 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 982375 ngày 13/4/2016 đối với thửa đất trên là đúng với qui định của Luật đất đai năm 2013, Thông tư 23/2014 TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công văn số 782/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 26/5/2016 của Tổng Cục quản lý đất đai.

Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh T không được chấp nhận nên ông Phan Thanh T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

I. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 982375 cấp ngày 13/4/2016 do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Phan Thanh T.

II. Án phí hành chính sơ thẩm ông Phan Thanh T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm ông Phan Thanh T đã nộp theo biên lai thu số 1007 ngày 24 tháng 02 năm 2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

III. Án xử công khai sơ thẩm báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Khánh Nguyệt