

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2021/HC-ST

Ngày: 26-03-2021

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý nhà
nước về đất đai (hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất)*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Nguyễn Đình Long, bà Hoàng Thị Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thùy Dung- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2020/TLST-HC ngày 21-12-2020, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-HC ngày 09-3-2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D

Địa chỉ: 41 Trần Hưng Đạo, tổ dân phố 9, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức C, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế H, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo văn bản ủy quyền số 90/UQ-UBND ngày 31-12-2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Viết H, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị G, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông

3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

(Ông Y, bà G, bà T có mặt, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 23-11-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 7-12-2020, bản tự khai người khởi kiện ông Nguyễn Văn Y trình bày:***

Năm 2014, vợ chồng ông Y, bà G nhận chuyển nhượng mảnh vườn của ông Đào Văn C, bà Đỗ Thị P, có hợp đồng chuyển nhượng và đã thanh toán tiền đầy đủ. Vợ chồng ông Y, bà G đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số BU364764 ngày 24/9/2014 tại thửa 91, tờ bản đồ số 29, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 11.766 m², đất trồng cây lâu năm. Gia đình ông Y sử dụng ổn định đến đầu năm 2019, vợ chồng ông Y chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị T. Khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, vợ chồng ông Y được UBND huyện D trả lời bằng công văn số 2090/UBND-TD ngày 30-9-2020 rằng: thửa đất 91, tờ bản đồ số 29 mà được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Y hiện do ông Trần Văn Đ quản lý, sử dụng. Còn vợ chồng ông Y hiện đang sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 67, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đồng thời, hướng dẫn vợ chồng ông Y khởi kiện tại Tòa án, do việc thu hồi GCNQSDĐ số BU364764 không thuộc thẩm quyền của UBND huyện D.

Do vậy, ông Y đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 364764 được UBND huyện D cấp ngày 24-6-2014 cho ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G tại thửa 91, tờ bản đồ số 29, xã T, huyện D, để được cấp lại GCNQSDĐ đúng hiện trạng trước đây sử dụng và để thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà T theo đúng quy định của pháp luật.

**** Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D trình bày thì:***

Theo hồ sơ địa chính được lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp, thể hiện:

Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29 xã T1 (nay là xã T), diện tích 11.766 m² CLN, do ông Nguyễn Hữu V và bà Trần Thị H đăng ký cấp giấy và được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số R255142 ngày 03-10-2000, vào sổ theo dõi cấp giấy 4024/QSDĐ. Có tên trong sổ địa chính tranh 122 quyển 14 xã T1. Do vậy, việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện thông qua việc xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai năm 2000. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Năm 2011, ông V, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn C và bà Đỗ Thị P, được UBND huyện D cấp đổi thành GCNQSDĐ số BĐ 414452 ngày 21/4/2011, có tên trong sổ địa chính trang 100 quyền 2 xã T.

Năm 2014, ông C, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y, bà G và đã được cấp đổi mới thành GCNQSDĐ số BU364764 ngày 24/6/2014. Vậy, trình tự thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện theo quy định của Luật đất đai 2003.

Từ kết quả kiểm tra trên, việc ông Y khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BU 364764 cấp ngày 24/6/2014, đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị G trình bày:***

Mọi nội dung liên quan đến vụ án bà xin trình bày giống với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn Y. Đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 364764 được UBND huyện D cấp ngày 24-6-2014 cho ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G tại thửa 91, tờ bản đồ số 29, xã T, huyện D, đề được cấp lại GCNQSDĐ đúng hiện trạng trước đây sử dụng và để thực hiện việc sang nhượng lại cho bà T đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị T trình bày:***

Vào đầu năm 2019, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y, bà G hai thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ. Khi nhận chuyển nhượng giữa hai bên có giấy tờ viết tay, tuy nhiên bà mới nhận sổ đỏ của một thửa, thửa còn lại bà chưa nhận chuyển nhượng được do thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29 được cấp trong GCNQSDĐ số BU364764 của ông Y, bà G cấp nhầm vị trí đất. Hiện nay, bà T đã thanh toán đủ số tiền cho ông Y, bà G, không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà là người trực tiếp sử dụng đất từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai, ranh giới liền kề với đất của ông Đ rõ ràng. Với yêu cầu khởi kiện của ông Y, đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BU364764 cấp ngày 24/6/2014, để cấp lại đúng hiện trạng trước đây ông Y, bà G sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; tổ chức đối thoại nhưng không được.

Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BU364764 ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G để được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng trước đây sử dụng và thực hiện việc sang nhượng lại cho bà T đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án

không vi phạm gì. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 của Luật tố tụng hành chính: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy GCNQSDĐ số BU 364764 ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Đối với ông Trần Văn Đ hiện đang quản lý sử dụng thửa 91, tờ bản đồ số 29, không bị ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp khi ông Y yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BU 364764 cấp ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp tên ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G. Do đó, xét thấy ông Trần Văn Đ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông Nguyễn Văn Y cho rằng khi tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 91, tờ bản đồ số 29 cho bà Phạm Thị T đầu năm 2019, thì được biết phần diện tích trong GCNQSDĐ không đúng hiện trạng sử dụng. Ông làm đơn gửi lên UBND huyện D và được trả lời bằng công văn số 2090/UBND-TD ngày 30-9-2020 có nội dung là phần diện tích đất cấp trong GCNQSDĐ số BU 364764 cấp ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp tên ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G hiện do ông Trần Văn Đ đang sử dụng, còn ông Y đang quản lý sử dụng thửa 45, tờ bản đồ số 67. Nay ông Y khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BU 364764 cấp ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp tên ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G để được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng và thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà T. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật; căn cứ Điều 116 Luật tố tụng Hành chính yêu cầu khởi kiện còn trong thời hiệu giải quyết.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, ý kiến của người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ đã thu thập, thể hiện:

[3.1] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ (*Bút lục 67-68*) thể hiện:

Phần diện tích ông Y, bà G hiện nay đã chuyển nhượng cho bà T bằng giấy tờ mua bán viết tay, đã thanh toán tiền đầy đủ. Phần diện tích đất được rào lưới B40, có đóng cọc sắt. Trên đất trồng khoảng 300 cây ổi, 200 cây bưởi, 200 cây bơ, 100 cây cam, cây mít xung quanh hàng rào.

Trên đất có 2 ao, diện tích khoảng một sào đất, nhà xây cấp 4, lợp mái tôn khoảng 70m² do ông Y, bà G xây dựng.

Từ cận diện tích đất: phía Tây giáp đất ông T1, phía Đông giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất ông bà TN, phía Bắc giáp đất ông T1.

Ranh giới sử dụng ổn định rõ ràng, không xảy ra tranh chấp với ai. Hiện nay, bà T đang quản lý sử dụng ổn định.

[3.2] Kết quả đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định như sau (BL 70-71):

- Diện tích đất ông Nguyễn Văn Y đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 67 đo đạc năm 2016, xã T có diện tích 14.496,1 m². Đối chiếu bản đồ cũ năm 1995 thuộc một phần thửa 49, 51, 52, 91 tờ bản đồ số 29 cũ.

Kết quả của Chi nhánh VPĐK huyện D phù hợp với công văn số 2090/UBND-TD ngày 30/9/2020 của UBND huyện D trả lời đơn của ông Y có nội dung:

“ Kết quả kiểm tra thực địa và lồng ghép bản đồ địa chính, thể hiện: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29 đo đạc năm 1988 xã T1, nay là xã T thuộc thửa đất số 52 tờ bản đồ số 67 đo đạc năm 2015 do ông Trần Văn Đ đang quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn Văn Y hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 67 đo đạc năm 2015. Hiện trạng sử dụng đất được các hộ làm nhà ở trồng cà phê, ranh giới sử dụng đất giữa các hộ rõ ràng, không tranh chấp, quá trình sử dụng đất các hộ không hoán đổi, chuyển nhượng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn Y là trái quy định của pháp luật vì cấp trùng trên phần diện tích của ông Đ đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, căn cứ điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5, khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc Quyết định có hiệu lực của Tòa án. Do đó, việc ông Y đề nghị thu hồi GCNQSDĐ số BU 364764 đã được UBND huyện D cấp cho ông tại thửa đất số 91 tờ bản đồ số 29 không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện.”

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện D cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G tại thửa 91, tờ bản đồ số 29, xã T1 nay là xã T là trái quy định của pháp luật, vì cấp sai vị trí, trùng lên phần diện tích đất do ông Đ đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, các thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng qua các chủ sử dụng khác nhau, nên việc thu hồi hủy bỏ GCNQSD đất của ông Y, bà G chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực.

Hiện nay, ông Y, bà G đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà T vào đầu năm 2019, bà T đang trực tiếp quản lý sử dụng, không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông

Nguyễn Văn Y tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 364764 cấp ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp tên ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G để cấp lại đúng thực trạng trước đây ông Y, bà G sử dụng và thực hiện lại việc chuyển nhượng cho bà T đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

[3.4] Đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, ông Nguyễn Văn Y yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; bà Phạm Thị T đã nộp thay ông Y do bà T hiện đang trực tiếp quản lý sử dụng đất, tạm ứng chi phí số tiền 5.902.000 (*năm triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng*). Bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong nên phần Quyết định không cần đề cập.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Y được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật; hoàn trả cho ông Y số tiền nộp tạm ứng án phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348; Điều 358 của Luật tố tụng hành chính; khoản 2, Điều 106 Luật đất đai 2013, khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”(yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU364764 cấp ngày 24/6/2014 do UBND huyện D cấp tên ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị G liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Y số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí hành chính theo biên lai thu số 0005404 ngày 21/12/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LD
- Người khởi kiện
- Người bị kiện
- Người liên quan
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

(để
thi
hành)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt