TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2018/HC-ST
Ngày: 20 - 3 -2018
V/v "Khởi kiện Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phùng Chí Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Lập và ông Phạm Duy Cương.

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thu Hằng; Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2017/TLST-HC ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc "*Khởi kiện Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐST-HC ngày 27 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Phạm Thị X. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện: Anh Trần Anh T: Địa chỉ: Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Phan Hồng P. Địa chỉ: SN 070, đường B, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017) Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Số 591 L, phường T, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang M - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vi H1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2017) Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Xuân Thị H2;

- Anh Đặng Văn C.

Cùng địa chỉ: Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xuân Thị H2 và ông Đặng Văn C: Bà Trần Thị D. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2017) Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đều trình bày

Tháng 08 năm 2016, bà Phạm Thị X có mua của ông Hoàng Văn T, bà Lý Thị Hồng B1 ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất diện tích 70 m2 tại phố Trần Đặng. Nguồn gốc thửa đất trước đây là của ông TTrần Phi L1, diện tích 80 m2. Sau đó, ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị T2 và đã được UBND thành phố Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BE 470191 ngày 11/11/2011, diện tích 70m2. Ông H3, bà T2 chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T1, bà Lý Thị Hồng B1. Trên GCNQSDĐ ghi diện tích đã xây dựng nhà ở là 61,6 m2, như vậy còn lại diện tích đất trống không có công trình xây dựng là 8,4 m2. Tuy nhiên, bà Trần Thị D (hàng xóm liền kề với bà X) cho rằng phần diện tích còn lại này nằm trong phần diện tích đất mà bà D đã mua của ông Ngô Xuân C1 từ năm 1998, sau đó bà D đã cho tặng bà Xuân Thị H2 phần diện tích đất này.

Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án hành chính bà Xuân Thị H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ của ông Trần Quang T3, bà X mới được biết rằng UBND thành phố Lào Cai đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2 đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ P2-16, diện tích 56,7 m2 tại đường Đ theo Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 và cấp GCNQSD đất có số seri CH 259853 ngày 23/3/2017 cho hộ bà Xuân Thị H2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án, Uỷ ban nhân dân thành phố Lào Cai (UBND) đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Xuân Thị H2 chồng lên một phần diện tích đất mà bà Phạm Thị X đã được cấp GCNQSDĐ từ trước đó.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai và GCNQSD đất số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà H2.

Trong bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (UBND thành phố Lào Cai) trình bày

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị X

Thửa đất diện tích 80m^2, tại phố Đ (trước đây là đường Ô) được UBND thành phố Lào Cai cấp cho ông TTrần Phi L1, hộ khẩu thường trú tại phường H, thành phố Lào Cai thuộc đối tượng di chuyển giao đất tái định cư để thi công công trình đường Ô, phường H, thành phố Lào Cai tại GCNQSDĐ số: 619, cấp ngày 29/11/2005.

Ngày 26/3/2010 ông TTrần Phi L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3) tại Hợp đồng số 138/CCHL, tuy nhiên tại thời điểm thẩm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông TTrần Phi L1 sang bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3), địa chỉ tổ 24, phường H, thành phố Lào Cai. Diện tích thực tế tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/10/2011 là 70m^2, sơ đồ trích lục thửa đất do UBND phường H lập là 70m^2 (4mx 17,5m), gia đình bà Nguyễn Thị T2 có bản cam kết xin nhận chuyển nhượng đúng diện tích thực tế 70m^2 và xây nhà kết cấu tường gạch khung và san bê tông cốt thép 3 tầng theo giấy cấp phép số 597/GPXD ngày 17/9/2010 của UBND thành phố Lào Cai.

Đến ngày 11/11/2011, UBND thành phố Lào Cai cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 186, cho bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3), diện tích thửa đất: 70m^2, diện tích xây dựng: 61,6m^2, diện tích sàn: 184,8m^2 theo quy định.

Ngày 11/10/2015 bà Nguyễn Thị T2 cùng chồng là Nguyễn Văn H3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Hoàng Văn T1 (vợ: Lý Thị Hồng B1), địa chỉ tổ 19b, phường H, thành phố Lào Cai theo Hợp đồng số 1442 do Văn phòng Công chứng L lập ngày 16/10/2015 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai thực hiện thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 10.080.02635.101005.CN.VP.2015

Ngày 4/8/2016 ông Hoàng Văn T1 (vợ là Lý Thị Hồng B1) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X, địa chỉ tổ 19b, phường H, thành phố Lào Cai thửa đất trước đây mua của bà Nguyễn Thị T2 tại phố Đ, phường H, thành phố Lào Cai và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai thực hiện thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 00099.CN.006.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Xuân Thị H2

Nguồn gốc đất của hộ bà Xuân Thị H2 là do con gái là bà Trần Thị D cho tặng ngày 15/8/2008. Tại thời điểm cho tặng, phần diện tích thửa đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Nguồn gốc sử dụng đất do bà Trần Thị D và ông Đặng Văn H3 nhận chuyển nhượng đất (giấy viết tay) từ ông Ngô Xuân C1. Ông C1 giao nhà cho ông H3, bà D ngày 15/5/1998. Trong giấy tờ mua bán viết tay giữa bà D, ông H3 và ông C1 không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, diện tích đất, loại đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Hồ sơ xin giao đất của hộ bà Xuân Thị H2 gồm: Đơn xin giao đất; Đơn đề nghị xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư; Sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân của bà Xuân Thị H2; Biên lai thuế đất phi nông nghiệp; Giấy chuyển nhượng (viết tay) giữa ông Ngô Xuân C1 và ông Đặng Văn H3, bà Trần Thị D; Giấy cho tặng đất giữa bà D và bà H2; Bản mô tả

ranh giới thửa đất lập ngày 3/5/2015; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Mảnh trích đo địa chính.

Căn cứ Quyết định số 2356/QĐ.UBND ngày 26/7/2016 của UBND tỉnh Lào Cai điều chỉnh 1.226,89 m^2 đất quy hoạch nhà văn hóa có diện tích 750 m^2 và một phần lô đất TĐC 02 sang đất ở đô thị để sắp xếp ổn định dân cư, trong đó có phần diện tích đề nghị cấp GCNQSD đất của hộ gia đình bà Xuân Thị H2; Căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên, UBND thành phố Lào Cai đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2 theo Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính, hộ bà Xuân Thị H2 đã được cấp GCNQSD đất có số seri CH 259853 cấp ngày 23/3/2017.

Trong quá trình thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), UBND thành phố Lào Cai không nhận được ý kiến của các hộ liền kề cũng như các hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác trong quá trình cấp GCNQSDĐ cho bà Xuân Thị H2, UBND phường H đã niêm yết công khai kết quả đo đạc hồ sơ kỹ thuật thửa đất tại Biên bản số 18/BB-UBND từ ngày 22/8/2016 đến ngày 5/9/2016, trong đó ông Hoàng Văn T1 là hộ giáp ranh liền kề đã ký vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của bà Xuân Thị H2.

Từ căn cứ trên cho thấy, tại thời điểm ông Hoàng Văn T1 quản lý sử dụng và chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X thửa đất trước đây mua của bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3) tại phố Đ (trước đây là đường Ô) phường H, thành phố Lào Cai diện tích 4m (chiều rộng) x 16,6m (chiều sâu) = 66,4m^2.

Như vậy, đối chiếu với Luật đất đai 2013 và việc thực hiện công nhận quyền sử dụng đất cho bà Xuân Thị H2 là thực hiện theo trình tự, thủ tục tại Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 14/5/2015 của UBND tỉnh Lào Cai về việc công bố 16 thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Việc Phạm Thị X yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 259853 do UBND thành phố Lào Cai cấp ngày 23/32/017 cho hộ bà Xuân Thị H2 và hủy Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai về việc công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ bà Xuân Thị H2 là không có cơ sở. Vì trước khi bà Phạm Thị X nhận chuyển nhượng, ông T1, bà B1 đã không quản lý phần diện tích đất đang tranh chấp trên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày

Năm 1998, gia đình bà D lên sinh sống tại tổ 8 (nay là tổ 23), phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Ngày 16/5/1998, vợ chồng bà D, ông H3 có mua của ông Ngô Xuân C1 một căn nhà cấp bốn, 01 gian chuồng lợn, công trình phụ và ba sào vườn đất cây cối, hoa màu với giá 10 triệu đồng. Khi mua bán có làm giấy chuyển nhượng và có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố 08 phường H. Từ khi mua, gia đình bà liên tục quản lý và sử dụng diện tích đất này, hàng năm

vẫn nộp đầy đủ thuế nhà đất cho Nhà nước.

Năm 2015, vợ chồng bà D đã tặng cho mẹ là bà Xuân Thị H2 một gian nhà xây cấp bốn, một bếp và một khoảng đất trống để trồng rau có diện tích khoảng 85 m2. Khị tặng cho có lập Giấy trao tặng đất. Năm 2016, Nhà nước thực hiện chủ trương Nhà nước và nhân dân cùng làm con đường Trần Đặng nối đường T2, có 16 hộ dân tham gia trong đó có hộ bà H2. Sau khi làm đường xong, Nhà nước cho các hộ dân được làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 3 năm 2017, giữa gia đình bà H2 và gia đình ông Trần Quang T3 xảy ra tranh chấp đối với 16 m2 đất phía đuôi đất nhà bà H2. Vì đất đang tranh chấp nên khi bà H2 tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thành phố Lào Cai chỉ cấp cho bà H2 quyền sử dụng đất đối với diện tích 56,7m2 theo GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017. Còn 16m2 đất đang tranh chấp với gia đình ông T3 thì sau khi giải quyết xong tranh chấp đất sẽ cấp bổ sung.

Vì vậy, bà Dung khẳng định việc UBND thành phố Lào Cai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Xuân Thị H2 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Năm 2015, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H3 cũng đã ký thủ tục giáp ranh liền kề với đất của bà Xuân Thị H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; căn cứ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Phan Hồng P và người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (UBND thành phố Lào Cai) bà Nguyễn Thị Vi H1 đều vắng mặt và đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 20/10/2017, bà Phạm Thị X nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Ngày 27/10/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lào

Cai đã thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/01/2018, bà Phạm Thị X chết, Tòa án xét thấy anh Trần Anh T (con trai bà X, đồng thời hiện đang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) là người thừa kế, được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính tham gia tố tụng trong vụ án, theo quy định tại Điều 59 Luật tố tụng hành chính. Bà Phan Hồng P là người được bà X và anh Tuấn ủy quyền, do vậy bà Phúc vẫn tiếp tục tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính.

[3] Người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai và GCNQSD đất số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2. Đây là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai theo quy định tại Điều 30, 32 Luật tố tụng hành chính và được khởi kiện trong thời hiệu quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp của quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai và GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2.

[4.1] Về thẩm quyền ban hành

Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013 quy định: UBND cấp huyện có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân. Quyết định công nhận quyền sử dụng đất là một khâu trong thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đề nghị Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Vì vậy, cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cũng là cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất. UBND thành phố Lào Cai ban hành quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2 và cấp GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 cho hộ bà Xuân Thị H2 là đúng thẩm quyền theo luật định.

[4.2] Về trình tự, thủ tục ban hành

Bà Xuân Thị H2 có đơn xin giao đất đối với diện tích 56,7m2 tại Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Ngày 08/8/2016, UBND phường H đã lập phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của bà Xuân Thị H2. Kết quả: đất có nguồn gốc nhận tặng cho, đất không có tranh chấp, thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ 09/11/2009.

Cùng ngày, Phòng TN&MT thành phố Lào Cai đã tiến hành thẩm tra xác minh thực địa đối với diện tích đất xin giao của bà Xuân Thị H2. Kết luận: đủ điều kiện giao đất.

UBND phường H đã niêm yết công khai kết quả đo đạc hồ sơ kỹ thuật thửa đất để đăng ký xin giao công nhận quyền sử dụng đất cho 14 hộ ở tổ 23, phường H (trong đó có hộ bà Xuân Thị H2). Sau 15 ngày, không có bất cứ ý kiến khiếu nại, tố cáo nào nên ngày 05/9/2016, UBND phường H đã lập biên bản kết thúc niêm yết.

Căn cứ hồ sơ xin giao đất của hộ bà Xuân Thị H2 gồm: Đơn xin giao đất; Đơn đề nghị xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư; Sổ hộ khẩu, CMTND của bà Xuân Thị H2; Biên lai thuế đất phi nông nghiệp; Giấy chuyển nhượng (viết tay) giữa ông Ngô Xuân Chiến và ông Đặng Văn Hùng, bà Trần Thị D; Giấy cho tặng đất giữa bà Dung và bà H2; Bản mô tả ranh giới thửa đất lập ngày 3/5/2015; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Mảnh trích đo địa chính. Ngày 30/12/2016, Phòng TN&MT thành phố Lào Cai có tờ trình số 1007/TTr.TNMT về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2.

Ngày 31/12/2016, UBND thành phố Lào Cai ban hành Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2.

Sau khi bà Xuân Thị H2 có đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Phòng TN&MT thành phố Lào Cai đã chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với hộ bà H2 sang Chi cục thuế thành phố Lào Cai. Bà Xuân Thị H2 đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất theo quy định.

Ngày 17/3/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai có tờ trình số 152/TTr-CNVPĐKĐĐ về việc xin phê duyệt cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ bà H2.

Ngày 23/3/2017, UBND thành phố Lào Cai ban hành quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Xuân Thị H2 và cấp GCNQSDĐ số CH 259853 cho hộ bà Xuân Thị H2 với diện tích 56,7 m2.

Xét thấy, trình tự thủ tục UBND thành phố Lào Cai ban hành quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 và cấp GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 cho hộ bà Xuân Thị H2 có một số sai sót như sau:

Tại biên bản thẩm tra xác minh thực địa điều kiện giao đất, nhu cầu sử dụng đất ngày 08/8/2016, thành phần tham gia đại diện Phòng TN&MT thành phố Lào Cai là ông A, trưởng phòng. Nhưng tại phần chữ ký đại diện Phòng TN&MT thành phố Lào Cai cuối biên bản lại là bà Nguyễn Minh Q, không có tên trong thành phần tham gia, không rõ chức danh, không đóng dấu.

Tại biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 01/3/2017, không ghi thành phần tham gia đại diện cho Phòng TN&MT thành phố Lào Cai.

Qua xem xét các chữ ký của bà Xuân Thị H2 trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ nhận thấy: bà H2 không biết chữ, trong hầu hết các văn bản đều điểm chỉ bằng

ngón tay trỏ. Nhưng trong tờ khai tiền sử dụng đất và tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất lại ký chữ «H2», tại mục người nhận thông báo nộp lệ phí trước bạ, người nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất và người nộp tiền tại Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước đều do bà Trần Thị D (con gái bà H2) ký tên nộp thay nhưng trong hồ sơ lại không có văn bản ủy quyền của bà H2 cho bà Dung.

Ngoài ra, trong quá trình đo vẽ mốc giới thửa đất của hộ bà Xuân Thị H2, đơn vị đo đạc là Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và chuyển giao công nghệ đã lấy chữ ký xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có chữ ký xác nhận của ông Hoàng Văn T1. Tuy nhiên, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ bà Xuân Thị H2 được lập ngày 03/5/2015, trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H3 với ông Hoàng Văn T1, bà Lý Thị Hồng B1 được lập ngày 16/10/2015. Như vậy, tại thời điểm lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ bà Xuân Thị H2 (ngày 03/5/2015) chủ sử dụng đất liền kề với hộ bà Xuân Thị H2 là bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H3, không phải là ông Hoàng Văn T1. Vì vậy, chữ ký xác nhận của ông Thảo trong xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề là không có giá trị.

Căn cứ Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và thủ tục hành chính số 8 tại Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 14/5/2015 của UBND tỉnh Lào Cai về việc công bố 16 thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện, UBND thành phố Lào Cai đã thực hiện không đúng trình tự, thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2 và cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Xuân Thị H2.

[4.3] Về nội dung quyết định hành chính

Trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện có đơn đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định diện tích đất chồng lấn. Kết quả xem xét, thẩm định: diện tích đất chồng chéo giữa đất của bà Phạm Thị X với đất của hộ bà Xuân Thị H2 là 3,3 m2, một chiều là 0,9 m, một chiều là 0,75 m. Như vậy, qua xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án xác định có sự chồng chéo giữa diện tích đất đã được cấp theo GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 do UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2 và GCNQSDĐ số BE 470191 ngày 11/11/2011 do UBND thành phố Lào Cai cấp cho bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H3 (đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X ngày 04/8/2016). Để xác định diện tích đất chồng chéo này thuộc quyền sử dụng của ai thì cần phải xem xét đến nguồn gốc sử dụng đất.

Nguồn gốc đất của bà Phạm Thị X: Diện tích đất của bà X đầu tiên được cấp cho ông Trần Phi L1, là đối tượng di chuyển giao đất tái định cư để thi công công trình đường Ô, phường H, thành phố Lào Cai và ông L1 đã được cấp GCNQSDĐ số AB 543156 ngày 29/11/2005, diện tích 80m2. Ngày 26/3/2010 ông Trần Phi L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3). Diện tích thực tế tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên

bản thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/10/2011 là 70m^2, gia đình bà Nguyễn Thị T2 có bản cam kết xin nhận chuyển nhượng đúng diện tích thực tế là 70m^2. Đến ngày 11/11/2011, UBND thành phố Lào Cai cấp GCNQSDĐ số BE 470191 cho bà Nguyễn Thị T2 (chồng là Nguyễn Văn H3), diện tích thửa đất 70m^2. Ngày 11/10/2015, bà Nguyễn Thị T2 cùng chồng là Nguyễn Văn H3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Hoàng Văn T1 (vợ là Lý Thị Hồng B1) và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai thực hiện thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 10.080.02635.101005.CN.VP.2015. Ngày 4/8/2016 ông Hoàng Văn T1 (vợ là Lý Thị Hồng B1) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai thực hiện thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 00099.CN.006.

Như vậy, nguồn gốc đất của bà X là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn T1 và bà Lý Thị Hồng B1. Trước đó, ông T1 bà B1 đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H3. Diện tích đất bà T2, ông H3 được cấp GCNQSDĐ là 70 m2, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai thẩm tra đo vẽ và có sơ đồ cụ thể. Bà T2, ông H3 đã xây nhà trên đất có diện tích 61,6 m2, phần diện tích đất còn lại vẫn để trống. Sau đó, ông H3, bà T2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà cho ông T1, bà B1. Ông T1, bà B1 chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho bà Phạm Thị X (bao gồm cả diện tích đất đã xây nhà và diện tích đất còn lại phía sau nhà chưa sử dụng đến). Phần diện tích đất còn lại tuy bà X chưa sử dụng đến nhưng là phần đất mà bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông T1, bà B1 và đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên bà X có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Nguồn gốc đất của bà Xuân Thị H2: Năm 1998, gia đình bà D (con gái bà H2) lên sinh sống tại Tổ 8 (nay là tổ 23) phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Ngày 16/5/1998, vợ chồng bà D ông H3 có mua của ông Ngô Xuân C1 một căn nhà cấp bốn, 01 gian chuồng lợn, công trình phụ và ba sào vườn đất cây cối, hoa màu với giá 10 triệu đồng. Khi mua bán có làm giấy chuyển nhượng và có xác nhận của tổ trưởng dổ dân phố 08 phường H nhưng giấy mua bán không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, diện tích đất, loại đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Từ khi mua đất, gia đình bà D liên tục quản lý và sử dụng diện tích đất này, hàng năm vẫn nộp đầy đủ thuế nhà đất cho Nhà nước. Năm 2015, vợ chồng bà D đã tặng cho mẹ là bà Xuân Thị H2 một gian nhà xây cấp bốn, một bếp và một khoảng đất trống để trồng rau có diện tích khoảng 85 m2. Khi tặng cho có lập Giấy cho tặng đất, không có công chứng, chứng thực mà chỉ có chữ ký của một số người hàng xóm sử dụng đất xung quanh và cũng không thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ. Vì vậy, không có căn cứ để xác định chính xác ranh giới diện tích đất bà D đã mua của ông C1 và ranh giới phần đất mà bà D tặng cho bà H2.

Bà Phạm Thị X đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở trên đất từ ông Thảo, bà Biên (bao gồm cả diện tích đất chưa sử dụng đến) trước thời điểm bà Xuân Thị H2 được công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ. Do đó, bà X có quyền sử dụng toàn bộ diện tích 70m2 đất đã nhận chuyển nhượng hợp pháp. UBND thành phố Lào Cai công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Xuân Thị H2 chồng chéo lên một phần đất của bà X đã được cấp GCNQSDĐ là không đúng quy định.

Từ những phân tích trên, xét thấy Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai và GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2 được ban hành không đúng về trình tự, thủ tục và nội dung quyết định, cần phải hủy hai quyết định hành chính nêu trên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Xuân Thị H2: đây là quyết định hành chính liên quan đến hai quyết định hành chính bị kiện. Vì Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai và GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2 được cấp không đúng quy định kéo theo Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Xuân Thị H2 cũng không đúng quy định. Do vậy, mặc dù người khởi kiện không yêu cầu hủy Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 nhưng xét thấy cần hủy phải hủy quyết định này mới đảm bảo giải quyết vụ án một cách triệt để và toàn diện.

[6] Về án phí: toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện có quyết định hành chính bị Tòa án tuyên hủy nên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 158; Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Khoản 2 Điều 32 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Trần Anh T).

- Hủy quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Lào Cai về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Xuân Thị H2. Địa chỉ : Tổ 23, phường H, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai ;

- Hủy GCNQSDĐ số CH 259853 ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai cấp cho hộ bà Xuân Thị H2 ;

- Hủy Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của UBND thành phố Lào Cai về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Xuân Thị H2.

2. Về án phí:

Người khởi kiện bà Phạm Thị X (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Trần Anh T) không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn lại cho anh Trần Anh T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000172 ngày 27/10/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Người bị kiện UBND thành phố Lào Cai phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng chẵn) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Người khởi kiện tự nguyên chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng chẵn) và cam kết không khiếu nại những vấn đề liên quan đến khoản chi phí này.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trong 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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phùng Chí Thiện

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Xuân Lập **Phạm Duy Cương** **Phùng Chí Thiện**