

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 07/2019/HC-ST

Ngày: 22-4-2019

*V/v Khiếu kiện QĐ hành chính
trong lĩnh vực quản lý nhà nước
về đất đai*

**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: Ông Trịnh Văn Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Tư
2. Bà Hoàng Thị Khiêm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Phạm Thế Mỹ, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2018/TLST-HC ngày 27-12-2018, về việc “*Khiếu kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (yêu cầu hủy sổ đỏ)*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST-HC ngày 09-4-2019 giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972. *Có mặt*
Địa chỉ: Số 26, Thôn 11, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

*** Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng
Địa chỉ: số 05 T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức C, Chức vụ: Phó Chủ tịch (theo giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 05-01-2019). *Có đơn xin vắng mặt.*

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1971. *Có đơn xin vắng mặt.*
Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Đặng Xuân M, sinh năm 1977
Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, trú tại Thôn K, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy ủy quyền ngày 12/3/2019). *Có mặt.*

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966; bà Bùi Thị T, sinh năm 1975; trú tại Thôn K, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 17-12-2018, bản tự khai, lời khai của người khởi kiện ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Thửa đất có diện tích 8.123m² thuộc thửa đất số 167 tờ bản đồ số 2 tại xã Đ có nguồn gốc đất do gia đình ông tự khai phá và đang quản lý sử dụng từ năm 1990 cho đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2018, ông L có đơn khiếu nại đến UBND huyện D thì được UBND huyện trả lời bằng công văn số 2235/UBND-TD ngày 9-10-2018 cho biết diện tích đất tại thửa đất 167 đã được cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Văn K sau đó chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân M. Ranh giới sử dụng đất giữa các hộ sử dụng đất ổn định không có tranh chấp và đã được chuyển nhượng, đăng ký biến động nên UBND huyện D không thể thu hồi hủy sổ đỏ được. Do vậy, ông L yêu cầu Toà án hủy GCNQSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân M (*nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K theo hợp đồng số 20, quyền số 01/2006/TP-CC-SCT/HĐGD do UBND xã Đ chứng thực ngày 20-12-2006*).

** Theo ý kiến của đại diện người bị kiện UBND huyện D – ông Trần Đức C trình bày :*

Thửa đất số 133 tờ bản đồ số 2, xã Đ, diện tích 16.247m² đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ mang số hiệu H 028840 cho ông Phạm Văn K theo Quyết định số 422/QĐ-UB ngày 01/10/1998, vào sổ theo dõi số 43/QSDĐ. Năm 2006, ông Phạm Văn K đã lập thủ tục tách thửa đất số 133 thành thửa đất 166, 167. Căn cứ hồ sơ trích đo thửa đất đã được phê duyệt, ông Phạm Văn K đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 167, diện tích 8.123m² (*200m² đất ONT + 7.923m² đất CLN*) cho ông Đặng Xuân M, ngụ tại thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng số 20, quyền 1/2006/TP-CC-SCT/HĐGD do UBND xã Đ chứng thực ngày 20/12/2006. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định, ông Đặng Xuân M đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ mang số hiệu AH 776866 không có đăng ký biến động (*trên hồ sơ địa chính không có giao dịch không cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền sử dụng đất*).

Việc UBND huyện D cấp GCNQSDĐ mang số hiệu H 028840 cho ông Phạm Văn K được thực hiện theo đúng quy định về trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, do bản đồ trước đây được đo đạc không chính xác về ranh giới các thửa đất dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Văn K không phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất. Đồng thời, sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông Phạm Văn K đã chuyển một phần diện tích cho ông Đặng Xuân M trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được các cơ quan có thẩm quyền chứng thực dẫn đến việc UBND huyện D cấp GCNQSDĐ mang số hiệu AH 776866 cho ông Đặng Xuân M không đúng với thực tế sử dụng đất.

Căn cứ Điểm d, Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai 2013 và Khoản 5, Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đặng Xuân M chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực. Do vậy đề nghị Tòa án tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết vụ việc theo thẩm quyền

Theo văn bản của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 02 xã Đ, huyện D là của ông khai phá, sử dụng đến năm 2006 thì sang nhượng lại cho ông Đặng Xuân M. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng tại UBND xã Đ, huyện D. Từ khi sử dụng thửa đất 167 cho tới lúc bán cho ông M thì không xảy ra tranh chấp với ông L, cũng không biết ông L là ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo văn bản của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đặng Xuân M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị T trình bày:

Vợ chồng ông Đ, bà T mua đất của ông M vào năm 2011, mua bằng giấy viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi mua đất, ông M đưa sổ đỏ tại thửa số 167, tờ bản đồ số 02, thôn 11, xã Đ, huyện D nhưng khoảng năm 2013, gia đình ông Đ, bà T bị hỏa hoạn nên đã bị cháy các giấy tờ trong đó có GCNQSD đất. Vào ngày 12-3-2019, ông M có làm giấy ủy quyền cho ông Đ thay mặt giải quyết mọi tranh chấp và thực hiện mọi nghĩa vụ và quyền lợi có liên quan đến thửa đất 167, tờ bản đồ số 02, thôn 11, xã Đ, D. Khi sử dụng đất của ông M tới giờ, ông Đ bà T không xảy ra tranh chấp với ông L, đất hai gia đình giáp nhau. Hiện trạng đất vẫn giữ nguyên từ lúc mua tới giờ không thay đổi. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được 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 sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân M.

Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D – ông Trần Đức C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có bản trình bày: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn K, ông Đặng Xuân M là đúng theo quy định của Luật đất đai và việc chuyển nhượng đã được thực hiện theo quy định. Tuy nhiên, do việc đo đạc bản đồ không chính xác về các thửa đất qua các thời kỳ dẫn đến việc cấp sổ đỏ không đúng thực thể các hộ đang quản lý sử dụng; tuy nhiên diện tích đã được cấp sổ đỏ, sau đó đã chuyển quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cho phép đăng ký biến động và được cấp sổ đỏ nên

UBND huyện D không thu hồi được, đề nghị toà xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K có đơn trình bày và xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân M đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, sau đó đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên toà hôm nay.

Về nội dung khởi kiện: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy giấy chứng nhận QSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân M.

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; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K, 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.

Về tư cách tố tụng: Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án được biết thửa đất 167 ông M đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị T bằng giấy tờ mua bán tay và hiện đang quản lý sử dụng ổn định, không có xác nhận của cơ quan chính quyền địa phương. Do đó Tòa án xác ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật Tố tụng Hành chính.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông Nguyễn Văn L cho rằng vào tháng 8 năm 2018, sau khi nhận được công văn số 1824/UBND-TD ngày 17-8-2018 của UBND huyện D trả lời rằng diện tích đất gia đình đang sử dụng; UBND huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K theo Quyết định số 813/QĐ-UBND. Ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất 133 thành thửa 166 và thửa đất số 167. Đồng thời đã chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân M. Ông M cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ngày 30-8-2018, ông L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: hủy giấy chứng nhận QSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng “*khiếu kiện QĐ hành chính về quản lý nhà nước về đất đai(yêu cầu 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 và 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, đo vẽ và lồng ghép bản đồ địa chính (*Bút lục* 92, 102, 103) thể hiện: Tổng diện tích ông L hiện đang sử dụng là 8.123m² thuộc thửa đất số 167 được tách từ thửa 133. Trên thửa đất hiện có một ngôi nhà xây bằng gạch không tô, lợp mái tôn được dùng để làm kho, có diện tích khoảng 30m² được ông L xây từ năm 2010. Ngoài ra, toàn bộ trên đất là cây cà phê được ông L trồng có độ tuổi từ 3-5 năm. Trong quá trình đi thẩm định, Tòa án được biết ông Đặng Xuân M đã chuyển nhượng thửa đất 167 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị T bằng giấy tờ tay chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật hiện ông Đ, bà T đang quản lý sử dụng. Và ranh giới sử dụng đất giữa các bên ổn định, rõ ràng không có tranh chấp.

[3.2] Kết quả lồng ghép bản đồ và thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người bị kiện thể hiện tại công văn số 2235/UBND-TD ngày 09-10-2018 (*Bút lục số 07*) và công văn số 119/UBND ngày 17-1-2019 của Ủy ban nhân dân huyện D (*Bút lục số 52*) cho rằng nguyên nhân là do bản đồ đo đạc năm 1995 đồng thời là căn cứ cấp sổ đỏ của tách thửa đất số 133 thành thửa đất 166, 167 so với bản đồ đo đạc lại năm 2016 có sự sai sót dẫn đến việc cấp sổ đỏ cho các hộ không đúng hiện trạng sử dụng đất. Tuy nhiên, do thửa đất 167 đã được đăng ký biến động sang tên nên căn cứ điểm đ, Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ UBND huyện D không thu hồi sổ đỏ sau khi đã đăng ký biến động.

[3.3] Từ những phân tích trên xác định được UBND huyện D việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu H 028840 cho ông Phạm Văn K theo Quyết định số 422/QĐ-UB ngày 01/10/1998, vào sổ theo dõi số 43/QSDĐ sau đó đã chuyển nhượng và đã cấp GCNQSD mang số hiệu AH 776866 cho ông Đặng Xuân M là không đúng với vị trí sử dụng đất. Do vậy cần tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân M, để cấp lại cho đúng vị trí đất của các hộ đang sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn L, ông Đặng Xuân M, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

[3.4] Liên quan các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa người những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án do các bên thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được nếu có tranh chấp thì có đơn khởi kiện để được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình thu thập chứng cứ, ông L yêu cầu xem xét

thẩm định; nộp tạm ứng chi phí số tiền 6.642.000 đồng (*sáu triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng*). Ông L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đã được quyết toán xong, nên phần Quyết định không cần đề cập.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L 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 L 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 của Luật tổ tụng hành chính; 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 L hủy giấy chứng nhận QSD đất số AH 776866 của UBND huyện D cấp tại thửa 167 tờ bản đồ số 02 xã Đ cho ông Đặng Xuân M (*nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K theo hợp đồng số 20, quyển sổ 01/2006/TP-CC-SCT/HĐGD do UBND xã Đ chứng thực ngày 20-12-2006*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn L; ông Đặng Xuân M; liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký đề cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho người khởi kiện ông L số tiền 300.000 nộp tạm ứng án phí hành chính, theo biên L thu số 0012715 ngày 27-12-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người khởi kiện, người bị kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Riêng người bị kiện, người liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tổ tụng hành chính.

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)

Trịnh Văn Hùng