

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án: 70/2024/HC-ST

Ngày: 04-9-2024

V/v “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong quản lý
Nhà nước về lĩnh vực 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: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Biên

Ông Nguyễn Xuân Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2024/TLST-HC ngày 08 tháng 3 năm 2024, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2024/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông **Hồ Hoàng K**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Ngọc Q**, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số nhà A thôn K' L, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền ngày 23-02-2024). Vắng mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D. Địa chỉ: Số nhà D đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị khởi kiện: Ông Nguyễn Thế H – Phó chủ tịch UBND huyện D. Địa chỉ: UBND huyện D, số nhà D đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D (Văn bản ủy quyền số 76/UQ-UBND ngày 19-3-2024). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Việt H1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Địa chỉ: UBND huyện D, số nhà D đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Lưu Quang T1**, sinh năm 1980 và bà **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Bà **Hoàng Thị Kim C**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn K' Bra, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Ông **Phạm Minh M**, sinh năm 1982 và bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Ông **Dương Ngọc T2**, sinh năm 1978 và bà **Lý Ngọc Thụy Thiên V**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Số A đường N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Ngọc T2: Bà Lý Ngọc Thụy Thiên V. Địa chỉ: Số A đường N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc T2 (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2024). Có mặt.

- Ông **Nguyễn Mạnh H3**, sinh năm 1990 và bà **Nguyễn Đoàn Uyên T3**, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Số nhà I đường H, Tổ dân phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/02/2024 và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Hồ Hoàng K và bà Nguyễn Ngọc Q là bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Năm 2019 ông K, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Dương Ngọc T2 và bà Lý Ngọc T4 Thiên Vân quyền sử dụng đất các thửa đất sau:

- Thửa đất số 703 (diện tích 1.474m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D; nay là thửa đất số 129, tờ bản đồ số 44 thuộc xã T, huyện D; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591 do UBND huyện D cấp ngày 30/7/2014 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 và được đăng ký biến động sang tên ông K, bà Q ngày 21/10/2019.

- Thửa đất số 415 (diện tích 3.442m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU364824 do UBND huyện D cấp ngày 25/6/2014 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 và được đăng ký biến động sang tên ông K, bà Q ngày 21/10/2019.

- Thửa đất số 112 (diện tích 2.825m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO296953 do

UBND huyện D cấp ngày 17/7/2013 cho bà Hoàng Thị Kim C và được đăng ký biến động sang tên ông K, bà Q ngày 21/10/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì quá trình sử dụng ranh giới đất của ông K, bà Q cùng các chủ sử dụng đất liền kề rõ ràng, tách biệt và không có tranh chấp. Tháng 01/2024 khi ông K, bà Q có nhu cầu hợp các thửa đất và tiến hành đo đạc hiện trạng diện tích đất sử dụng thì phát hiện tổng diện tích thực tế sử dụng của 3 thửa đất có sự sai lệch về ranh giới và diện tích so các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông K, bà Q khiếu kiện yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591, số BU364824 và số BO296953 đối với các thửa đất số 703, 415 và 112 nêu trên để làm thủ tục cấp lại theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, các thửa đất 703, 415 và 112 ông K, bà Q không thể chấp, chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho cho tổ chức, cá nhân nào.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người bị kiện UBND huyện D trình bày:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ 54D tại xã Đ, huyện D:

Ngày 10/10/1990 UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 028368 cho ông Lê Văn C1 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ 54D theo Quyết định số 354/QĐ-UB ngày 03/9/1996. Ngày 14/12/2012, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho bà Lê Thị Kim P trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 1462 ngày 14/5/2012.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 150 ngày 20/6/2013, UBND huyện D đã cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296953 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ 54D nêu trên cho bà Hoàng Thị Kim C. Sau đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã điều chỉnh đăng ký biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296953 sang tên thửa đất số 112 này cho các ông bà Nguyễn Mạnh H3, Nguyễn Đoàn Uyên T3; Dương Ngọc T2, Lý Ngọc Thụy Thiên V; Hồ Hoàng K, Nguyễn Ngọc Q trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực theo quy định pháp luật.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 703, tờ bản đồ 54D tại xã Đ, huyện D:

UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 725839 ngày 26/8/1996 cho ông Phan Mạnh H4 tại thửa đất số 519, tờ bản đồ 54D tại xã Đ, huyện D; theo Quyết định số 235/QĐ-UB ngày 15/7/1996. Trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực, Phòng Địa chính Di L đã xác nhận chỉnh lý trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 725839 sang tên thửa đất 519 nêu trên cho ông Nguyễn Văn N1; ông Nguyễn Thiện V1.

Ngày 30/6/2014 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D xác nhận tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc tách thửa 519 thành hai thửa mới gồm thửa 703 và 704.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 142 ngày 30/6/2016, UBND huyện D đã cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 058591 ngày 30/7/2014 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 703, tờ bản đồ số 54D.

Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý sang tên thửa 703 này cho các ông bà Phạm Minh M, Nguyễn Thị Tuyết N; Dương Ngọc T2, Lý Ngọc Thụy Thiên V; Hồ Hoàng K, Nguyễn Ngọc Q tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 058591.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 54D tại xã Đ, huyện D:

Ngày 05/12/1996 UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073304 cho ông Trần Văn V2 đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 54D theo Quyết định số 487/QĐ-UB ngày 09/11/1996.

Ngày 10/7/2007, UBND huyện D đã cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 109342 đối với thửa đất số 415 cho bà Tăng Thị Linh M1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 216 ngày 24/5/2007. Ngày 16/6/2008 UBND huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 887144 đối với thửa đất số 415 cho ông Nguyễn Thiện V1, bà Nguyễn Thị Thu T5 quản lý sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 139 ngày 26/5/2008.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9821 ngày 03/6/2014, UBND huyện D đã cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 364824 ngày 25/6/2014 đối với thửa 415 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 364824 chuyển quyền sử dụng thửa đất 415 cho các ông bà Phạm Minh M, Nguyễn Thị Tuyết N; Dương Ngọc T2, Lý Ngọc Thụy Thiên V; Hồ Hoàng K, Nguyễn Ngọc Q trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định pháp luật.

Như vậy, trình tự thủ tục cấp các Giấy chứng nhận lần đầu cũng như trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng các thửa đất nêu trên đều được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, 2003 và 2013. UBND huyện D đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trường hợp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp không đúng quy định của pháp luật thì UBND huyện thống nhất yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Quang T1 và, bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:

Các thửa đất số 703 và 415, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D được ông bà nhận chuyển nhượng từ năm 2014 và được UBND huyện D cấp đổi tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591 và số BU364824 ngày 25/6/2014. Đến năm 2018 thì ông bà chuyển nhượng hai thửa đất này cho ông Phạm Minh M và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Nay ông K, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591 và số BU364824 đối với thửa đất số 703 và 415 thì ông bà không có ý kiến và cũng không có tranh chấp việc chuyển nhượng các thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc T2 và bà Lý Ngọc Thụy Thiên V trình bày:

Năm 2018 ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 703 và 415, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D của ông Phạm Minh M, bà Nguyễn Thị Tuyết N; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D của ông Nguyễn Mạnh H3, bà Nguyễn Đoàn Uyên T3.

Năm 2019 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật 03 thửa đất trên cho ông K, bà Q. Nay ông K, bà Q khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591, số BU364824 và số BO296953 đối với các thửa đất số 703, 415 và 112 thì ông bà đồng ý, ông bà không có tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H3 và bà Nguyễn Đoàn Uyên T3 trình bày:

Năm 2016 ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D của bà Hoàng Thị Kim C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO296953 do UBND huyện D cấp ngày 17/7/2013. Đến năm 2018 ông bà chuyển nhượng thửa đất 112 này lại cho ông Dương Ngọc T2, bà Lý Ngọc Thụy Thiên V; việc chuyển nhượng đã được đăng ký biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q và cũng không có tranh chấp thửa đất 112 với ông K, bà Q.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người bị kiện; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành đối thoại được theo quy định tại khoản 2 Điều 135 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án chỉ tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành việc đối thoại.

Tại phiên tòa,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Ngọc Thụy Thiên V không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q là có căn cứ pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và hủy một phần các quyết định hành chính có liên quan là các Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các thửa đất số 112, 415 và 519 (tách thành thửa 703, 704), tờ bản đồ 54D, tại xã Đ, huyện D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Ngọc T; người đại diện hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Thế H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Viết H1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Mạnh H3, bà Nguyễn Đoàn Uyên T3, bà Hoàng Thị Kim C, ông Phạm Minh M, bà Nguyễn Thị Tuyết N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; nên căn cứ Điều 158 Luật Tố tụng hành chính để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 19/01/2024 của UBND xã Đ, huyện D thì ông Hồ Hoàng K, bà Nguyễn Ngọc Q biết được các thửa đất số 703, 112 và 415, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng mà ông bà đang sử dụng được UBND huyện D cấp tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591, số BU364824 và số BO296953 không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 22/02/2024 ông K, bà Q có đơn khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Vì vậy xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai*”; vụ án còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3]. Xét tính hợp pháp và có căn cứ của các Quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1]. Nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất:

- Thửa đất số 703 (diện tích 1.474m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D; nay là thửa đất số 129, tờ bản đồ số 44 thuộc xã T, huyện D.

- Thửa đất số 415 (diện tích 3.442m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D;

- Thửa đất số 112 (diện tích 2.825m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D;

Xét thấy 03 thửa đất trên sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì thông qua các hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trên cơ sở đăng ký biến động đất đai, UBND huyện D đã cấp mới các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 058591 ngày 30/7/2014 đối với thửa đất số 703 và số BU 364824 ngày 25/6/2014 đối với thửa 415 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2; số BO 296953 ngày 17/7/2013 đối với thửa đất số 112 cho bà Hoàng Thị Kim C.

Sau đó quyền sử dụng các thửa đất 703, 415 và 112 đã lần lượt được chuyển nhượng cho các ông bà Phạm Minh M, Nguyễn Thị Tuyết N, Nguyễn Mạnh H3, Nguyễn Đoàn Uyên T3, Dương Ngọc T2, Lý Ngọc Thụy Thiên V và hiện nay quyền sử dụng các thửa đất này được đăng ký biến động sang tên tại trang tư các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hồ Hoàng K, bà Nguyễn Ngọc Q.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía người khởi kiện ông K, bà Q trình bày sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 703, 415 và 112 thì ông bà đã quản lý, sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng với các hộ có đất liền kề, không có tranh chấp.

[3.2]. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thể hiện hiện trạng sử dụng các thửa đất 703, 415 và 112 của ông K, bà Q có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 111 và thửa 571; phía Nam giáp thửa 160, 113, 114 và 115; phía Đông giáp thửa 17; phía Tây giáp thửa 165 và thửa 704. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tường gạch, nền gạch hoa, mái lợp tôn; 05 nhà tạm; 01 công trình phụ; một số cây ăn trái (mít, mận, dứa...) và cây cảnh. Ranh giới sử dụng đất là hàng rào lưới B40, cột bê tông. Cán bộ địa chính của xã Đ và xã T cũng xác định hiện nay các hộ dân có đất giáp ranh với đất của ông K, bà Q không có tranh chấp đất với người khởi kiện.

[3.3]. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D tại Hòa đồ lồng ghép bản đồ hiện trạng sử dụng các thửa đất 703, 415 và 112 với bản đồ địa chính ngày 24/6/2024 thì tổng diện tích hiện trạng sử dụng 03 thửa đất này là 6.574,8m² thuộc phần thửa 703, 415, 112, 160, 113 và 704 tờ bản đồ số 54D đo năm 1994.

Như vậy, hiện trạng sử dụng đất của ông K, bà Q sau khi lồng ghép bản đồ địa chính thể hiện không chỉ thuộc thửa đất 703, 415 và 112 mà còn có một phần diện tích thuộc các thửa đất 160, 113 và 704; đồng thời diện tích đất ông K, bà Q quản lý, sử dụng thực tế là 6.574,8m²; ít hơn 1.166,2m² so với tổng diện tích được cấp trong các giấy chứng nhận là 7.741m². Trong khi đó, chính quyền địa phương cũng xác nhận giữa ông K, bà Q với các hộ có đất liền kề không có tranh chấp.

Từ những phân tích trên, đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập được và đã được kiểm tra tại phiên tòa, đánh giá toàn diện chứng cứ; căn cứ khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591 ngày 30/7/2014; số BU364824 ngày 25/6/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 và số BO296953 ngày 17/7/2013 do UBND huyện D cấp cho bà Hoàng Thị Kim C; được đăng ký biến động sang tên ông K, bà Q ngày 21/10/2019 là được cấp không đúng hiện trạng vị trí và không đúng diện tích sử dụng đất trên thực tế. Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591, số BU364824 và số BO296953 nêu trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng và pháp luật về đất đai.

Đối với các giao dịch về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 quy định của pháp luật.

[4]. Quyết định số 354/QĐ-UB ngày 03/9/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 753 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Lê Văn C1 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Quyết định số 487/QĐ-UB ngày 09/11/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 790 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Trần Văn V2 đối với thửa 415, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Quyết định số 235/QĐ-UB ngày 15/7/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 194 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Phan Mạnh H4 đối với thửa 519, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Đây là các Quyết định hành chính có liên quan nên cũng cần hủy một phần các quyết định này về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông ông Lê Văn C1 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 54D; cho ông Trần Văn V2 đối với thửa 415, tờ bản đồ số 54D và cho ông Phan Mạnh H4 đối với thửa 519 (tách thành thửa 703 và 704), tờ bản đồ số 54D đều tại xã Đ để đảm bảo giải quyết đầy đủ vụ án.

[5]. Đối với quyết định hành chính có liên quan là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu đối với các thửa đất 415, 519 (tách thành thửa 703, 704) và 112 thấy rằng: các thửa đất này sau khi người sử dụng đất đăng ký biến động đất đai thì đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 quy định “*Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở*

hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Như vậy, theo quy định của pháp luật thì các quyết định hành chính có liên quan này đã được thu hồi nên Tòa án không xem xét đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu đối với các thửa đất 519 (tách thành thửa 703, 704), 415 và 112.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.296.218 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q được chấp nhận nên căn cứ Điều 358 Luật Tố tụng hành chính, người bị kiện là UBND huyện D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Tuy nhiên người khởi kiện đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên và đã nộp đủ.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q được chấp nhận nên UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158; Điều 164; Điều 191; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348 và Điều 358 của Luật Tố tụng hành chính.

- Áp dụng khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hoàng K và bà Nguyễn Ngọc Q về việc *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai”*.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV058591 do UBND huyện D cấp ngày 30/7/2014 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 703 (diện tích 1.474m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D tại xã Đ, huyện D (nay là thửa đất số 129, tờ bản đồ số 44 thuộc xã T, huyện D); được đăng ký biến động sang tên ông Hồ Hoàng K, bà Nguyễn Ngọc Q ngày 21/10/2019.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU364824 do UBND huyện D cấp ngày 25/6/2014 cho ông Lưu Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 415 (diện tích 3.442m² đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D; được đăng ký biến động sang tên ông Hồ Hoàng K, bà Nguyễn Ngọc Q ngày 21/10/2019.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO296953 do UBND huyện D cấp ngày 17/7/2013 cho bà Hoàng Thị Kim C đối với thửa đất số 112 (diện tích 2.825m² đất nông nghiệp), tờ

bản đồ số 54D (nay thuộc tờ bản đồ số 26) tại xã Đ, huyện D; được đăng ký biến động sang tên ông Hồ Hoàng K, bà Nguyễn Ngọc Q ngày 21/10/2019.

Hủy một phần Quyết định số 354/QĐ-UB ngày 03/9/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 753 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Lê Văn C1 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Hủy một phần Quyết định số 487/QĐ-UB ngày 09/11/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 790 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Trần Văn V2 đối với thửa 415, tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Hủy một phần Quyết định số 235/QĐ-UB ngày 15/7/1996 của UBND huyện D về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 194 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Phan Mạnh H4 đối với thửa 519 (tách thành thửa 703, 704), tờ bản đồ số 54D tại xã Đ

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng và pháp luật về đất đai.

Đối với các giao dịch về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.296.218 (*Bốn triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm mười tám*) đồng và đã nộp đủ.

3. Về án phí: UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông K, bà Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm ông K, bà Q đã nộp theo Biên lai thu số 0008844 ngày 07/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LD;
- Đương sự;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu (4).

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

(đã ký)

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc