

Bản án số: 02/2020/HC-ST

Ngày: 10/3/2020

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Vũ,

Bà Đặng Thị Nhụy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Lan Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Bà Lò Thị Hoài Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 25/2019/TLST-HC ngày 03 tháng 10 năm 2019 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-HC ngày 03/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2020/QĐST-HC ngày 24/02/2020, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Lương Văn A, sinh năm: 1939; địa chỉ: Bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Lương Văn P, sinh năm: 1964; địa chỉ: Bản T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng ngày 25/9/2019) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Hoàng Tiên N, Luật sư Văn phòng luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Số nhà 39, tổ dân phố 8, phường B, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 10, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Nguyễn Đức Đ, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Tuấn A, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (theo văn

bản ủy quyền tham gia tố tụng số 1416/UBND-VP ngày 09/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên) (vắng mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên,

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị O (nay là ông: Trần Văn S) chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019) (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1964 và bà Lò Thị T, sinh năm: 1967; cùng địa chỉ: Đội 07, xã X, huyện B, tỉnh Điện Biên;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Đình T, Luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng ngày 19/10/2019) (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Sỹ T, sinh năm: 1970 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1973; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Địa chỉ hiện nay: Số nhà 41, tổ dân phố 02, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Sỹ T: Ông Lê Đình T, Luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên (có mặt).

3.4. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1979, địa chỉ: Số nhà 77, tổ dân phố 5, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Lường Văn A đề ngày 30/9/2019; Biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lường Văn P trình bày:

Khoảng năm 1980, ông Lường Văn A có khai hoang sử dụng một thửa đất tại địa chỉ bản T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Trong quá trình sử dụng đất, ngày 30/12/1997 ông Lường Văn A được Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 410729 với tổng diện tích đất là 9.465m², trong đó: Đất thổ cư 400m² (Thửa đất số 37, tờ bản đồ 289D1), diện tích đất còn lại là đất ao, đất vườn, đất sản xuất lúa 01 vụ và đất sản xuất lúa 02 vụ. Đối với diện tích đất ở từ khi được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A đã xây dựng nhà sàn để ở, hiện nay ngôi nhà do ông Lường Văn P (Là con của ông Lường Văn A) quản lý, sử dụng.

Ngoài thửa đất trên, ông A đã tiếp tục khai hoang thêm một thửa đất vườn có diện tích khoảng 2000m² tại địa chỉ bản N, phường T, thành phố Đ. Thửa đất này ông Lường Văn A chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2004, ông Lường Văn A chuyển nhượng quyền sử dụng 162m² đất vườn cho ông Nguyễn Văn S tại bản N, phường T, thành phố Đ (Phần diện tích đất này ông A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được UBND phường T xác nhận vào ngày 01/12/2004. Sau khi ký kết hợp đồng, ông A đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 410729 cho ông S để ông S thực hiện thủ tục chuyển nhượng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S đã xem xét đất trên thực địa và đồng ý nhận chuyển nhượng với diện tích và giá tiền đã thỏa thuận. Gia đình ông A đã bàn giao đất cho ông S sử dụng cho đến nay không có tranh chấp gì.

Năm 2005, ông Lường Văn A tiếp tục chuyển nhượng 210m² đất vườn cho ông Nguyễn Sỹ T tại bản N, phường T, thành phố Đ (Phần diện tích đất này ông A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập hợp đồng và được UBND phường T xác nhận vào ngày 22/8/2005. Sau khi ký kết hợp đồng ông A đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 410729 cho ông T để ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Ông T đã nhận đất và sử dụng ổn định đến nay.

Tuy nhiên đến khoảng tháng 04 năm 2019, khi ông Lường Văn A thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất tại bản T, phường T cho các con thì mới phát hiện một phần diện tích đất ở đã bị các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông S. Thực tế, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông A, ông T và ông S chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại bản N, phường T. Do thiếu hiểu biết về pháp luật và không biết chữ nên ông A không biết việc ông S, ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ bản N, làm ảnh hưởng đến hạn mức đất ở của hộ gia đình ông Lường Văn A. Do đó, ông Lường Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số H02134/QSDĐ của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 28/9/2005, cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T tại thửa đất số 37a, tờ bản đồ 289-D1 (thửa đất số 07, tờ bản đồ số 81, bản đồ năm 2010);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ H03865/QSDĐ của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên Phủ cấp ngày 08/3/2006 cấp cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 37c, tờ bản đồ 289-D1 (thửa đất số 08, tờ bản đồ số 81, bản đồ năm 2010).

Tại văn bản số: 1516/UBND-TNMT ngày 29/10/2019, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện như sau:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5351/CN ngày 10/01/2005 giữa ông Lường Văn A và ông Nguyễn Văn S, Hợp đồng chuyển nhượng số 6344/CN ngày 31/8/2005 giữa ông Lường Văn A và ông Nguyễn Sỹ T thì thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 289-D-I cấp cho ông Nguyễn Văn S; thửa đất số 37c, tờ bản đồ 289-D-I cấp cho ông Nguyễn Sỹ T. Hai thửa đất nói trên được

tách từ thửa đất số 37, tờ bản đồ 289-D-I đã cấp cho ông Lường Văn A tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00177/QSĐĐ ngày 30/12/1997. Đối chiếu với hồ sơ địa chính năm 2010, thửa đất ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có địa chỉ tại bản T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Qua kiểm tra trích lục thửa đất, sơ đồ tại biên bản kiểm tra và nội dung giáp ranh thửa đất tại đơn xác minh nguồn gốc đất trong hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối chiếu với hồ sơ địa chính năm 2010 thì các thửa đất cấp cho ông T và ông S không tách ra từ thửa 37, tờ bản đồ 289-D-I mà 02 thửa đất này có địa chỉ tại bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Như vậy, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Sỹ T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 80m² đất ở và 130m² đất vườn; ông Nguyễn Văn S đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 162m² đất ở là không đúng nguồn gốc sử dụng đất ông A được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00177/QSĐĐ/489/1997/QĐ-UB/H-UBND ngày 30/12/1997, thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013.

Tại văn bản số: 87/UBND ngày 16/10/2019; Biên bản làm việc ngày 13/02/2020 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Văn A với ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Sỹ T được thực hiện tại UBND phường T từ năm 2005 có sự nhầm lẫn về vị trí của thửa đất trên hợp đồng và ngoài thực địa. Cụ thể:

Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn S có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lường Văn A vào năm 2005, với diện tích 160m². Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất này đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lường Văn A, thuộc thửa đất số 21a, tờ bản đồ 289-d3 (bản đồ năm 1997), loại đất vườn. Hiện nay, thửa đất của ông S là thửa số 08, tờ bản đồ 81 (bản đồ lập năm 2010), có diện tích 164,3m² (diện tích đất hiện nay tăng so với diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng do sai số chênh lệch đo đạc, mốc giới thửa đất không thay đổi), loại đất: Đất ở đô thị (ODT), địa chỉ: Bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ loại đất vườn sang đất ở chưa được ông Lường Văn A và ông Nguyễn Văn S chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Hiện tại, thửa đất trên của ông S không có công trình xây dựng, đất sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lường Văn A vào năm 2005, với diện tích 210m². Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lường Văn A, thuộc thửa số 21a, tờ bản đồ 289-d3 (bản đồ năm 1997), loại đất vườn. Hiện nay thửa đất của ông Nguyễn Sỹ T thuộc thửa số 07, tờ bản đồ 81 (bản đồ lập năm 2010), có diện tích 289,5m² (tính cả đất lưu không tại bờ suối), loại đất: 80m² đất ở đô thị, 209,5m² đất vườn, tại địa chỉ: Bản N, phường T, thành phố Đ. Việc chuyển

quyền sử dụng đất từ loại đất vườn sang đất ở chưa được ông Lương Văn A và ông Nguyễn Sỹ T thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay, trên đất không có công trình xây dựng, sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ 289-D1 có diện tích 400m², loại đất thổ cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Văn A được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/1997, từ trước đến nay thửa đất này có vị trí tại bản T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Thửa đất này cách thửa đất ông Lương Văn A chuyển nhượng cho ông S và ông T khoảng 750m theo đường dân sinh, khoảng 400m theo đường chim bay.

Tại thời điểm các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính và cán bộ phòng chuyên môn không xem xét, thẩm định kỹ thửa đất trên thực địa nên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác định sai vị trí, số thửa đất và xác định sai loại đất. UBND phường T nhận thấy có một phần lỗi trong việc kiểm tra, đối chiếu đất trong hợp đồng chuyển nhượng với đất trên thực địa chưa chính xác nên đã chứng thực vào hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm đó bản N và bản T mới được bàn giao từ xã A, huyện B sang phường T, thành phố Đ quản lý; sổ sách, hồ sơ và bản đồ chưa được cập nhật đầy đủ; cán bộ địa chính chưa có kinh nghiệm chuyên môn nên dẫn đến sai sót. Quan điểm: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Văn bản trả lời ngày 29/10/2019 ông Lê Đình T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T trình bày:

Ngày 04/12/2004, ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn A một thửa đất có diện tích 162m², loại đất đất thổ cư theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5351/CN. Ông A và ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 28/9/2005, ông Nguyễn Văn S đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đã ký ngày 04/12/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Lương Văn A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S hoàn toàn hợp pháp, không nhằm lừa, không thuộc một trong các trường hợp phải tuyên vô hiệu theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 37, tờ bản đồ 289DI. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S đều được cán bộ có thẩm quyền của các cơ quan quản lý nhà nước xem xét thẩm định chặt chẽ, xác nhận đầy đủ, hợp pháp, đúng thẩm quyền. Do đó, yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết ngày 04/12/2004 để ông S được quyền sử dụng 162m² đất thổ cư tại thửa số 31, tờ bản đồ 289DI (Bản đồ năm 1997).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Đình T và ông Nguyễn Văn S có ý kiến:
Việc mua bán đất giữa ông Lương Văn A và ông Nguyễn Văn S được thực hiện công khai, minh bạch, tự nguyện, các bên thỏa thuận bán đất thổ cư, nay cơ quan chuyên môn đã xác định số thửa và loại đất tại vị trí chuyển nhượng không phải là đất thổ cư. Ông A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Trong

trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T thì yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn A và các cơ quan liên quan phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông S, bà T chi phí chuyển mục đích sử dụng đất để đảm bảo gia đình ông S có 162m² đất ở theo thỏa thuận mua bán.

Tại Văn bản trả lời ngày 29/10/2019; Biên bản ghi lời khai ngày 13/12/2019 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T trình bày:

Ngày 22/8/2005, ông Nguyễn Sỹ T nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn A một thửa đất có diện tích 210m² (Trong đó 80m² đất thổ cư, 130m² đất vườn) tại bản N, phường T, với giá 30.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6344/CN tại UBND phường T, cán bộ địa chính đã trực tiếp xuống đo vẽ thực địa, xác minh nguồn gốc đất và ranh giới thửa đất. Ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 08/3/2006, ông T được UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó đến nay, ông T vẫn giữ nguyên hiện trạng đất, không xây dựng công trình, không trồng trọt và chăn nuôi trên đất. Khoảng năm 2013 - 2014 UBND thành phố Đ đã thu hồi một phần diện tích đất của thửa đất trên để làm bờ kè suối, gia đình ông T bị thu hồi khoảng 70 m² đất vườn phía cuối thửa đất, ông T cũng đã nhận tiền bồi thường.

Qua kiểm tra, cơ quan chuyên môn và UBND thành phố Đ đã xác định số thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 6344/CN và ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T không phải là thửa đất ông T đã mua của ông A. Nay ông Lương Văn A yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760 ngày 08/3/2006 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Sỹ T. Ông T nhất trí với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cơ quan chuyên môn đã xác định sai số thửa đất và loại đất khi xác minh và làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông T yêu cầu ông Lương Văn A phải giao đất cho ông T theo đúng vị trí, số thửa, loại đất như trong hợp đồng đã ký (Giao đất ở tại địa chỉ bản T, phường T) hoặc buộc ông A và cơ quan đã thẩm định, cấp sai đất phải bồi thường cho ông T chi phí chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên từ đất vườn sang đất ở theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13/02/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H trình bày:

Ông Trần Văn H công tác tại UBND phường T từ năm 2003, trong thời gian công tác UBND phường T ông H được giao đảm nhiệm công tác địa chính xây dựng.

Khoảng cuối năm 2004 đến đầu năm 2005, ông H có thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lương Văn A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S. Theo thỏa thuận giữa các bên ông A chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông S 160m² đất thổ cư với giá 15.000.000đồng. Tháng 8 năm 2005, ông H tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lương Văn A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Sỹ T. Hai bên thỏa thuận ông A chuyển nhượng cho ông T 210m² đất (trong đó 80m² đất thổ cư, 130m² đất vườn) với giá 30.000.000đồng. Cả hai thửa đất trên đều có địa chỉ tại bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên ông A đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Lương Văn A không biết chữ nên cả hai lần chuyển nhượng, ông H đều là người viết hộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập hợp đồng, các bên đều có mặt tại UBND phường T để ký hợp đồng. Với tư cách là cán bộ địa chính, ông H đã trực tiếp đến thực địa đo vẽ sơ đồ thửa đất, lấy chữ ký của các hộ giáp danh với hai thửa đất. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho ông Lương Văn A, ông H đã xác định thửa đất ông A chuyển nhượng cho ông S, ông T là thửa đất số 37, tờ bản đồ 289DI, loại đất thổ cư.

Do thời điểm đó ông H mới nhận công tác, kinh nghiệm không có, địa bàn bản N và bản T mới được chuyển từ huyện B về thành phố Đ và thuộc UBND phường T quản lý; sơ đồ, bản đồ về đất đai UBND phường T chưa có để đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được loại đất và số thửa mà ông A đã chuyển nhượng giữa giấy chứng nhận và thực địa. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã chuyển toàn bộ hồ sơ lên Phòng Quản lý đô thị thành phố Đ để thẩm định, phòng đã cho cán bộ chuyên môn xuống thực địa thẩm định nhưng không phát hiện ra sai sót về vị trí đất và loại đất đối với hai thửa đất trên. Nên UBND thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông S và ông T theo hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa, ông H thừa nhận bản thân có thiếu sót trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A với ông S và ông T; ông H nhất trí nhận trách nhiệm bồi thường một phần cho bên bị thiệt hại nếu có yêu cầu.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện ông Hoàng Tiến N trình bày:

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lương Văn A không biết chữ (chỉ biết ký và ghi tên mình) và chỉ chuyển nhượng “đất vườn” nhưng ông T, ông S đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của A để tự ý chuyển nhượng “đất thổ cư”; hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất tại bản N, phường T - đất của ông A tại đây là đất vườn nhưng cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận, chứng thực hợp đồng là đất thổ cư, dẫn đến làm giảm hạn mức đất thổ cư của ông A ở bản T. Việc sai sót này không có lỗi của ông Lương Văn A nên ông A không nhất trí với yêu cầu bồi thường thiệt hại; ngoài ra ông A cũng không nhất trí giao đất đúng vị trí theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông S.

Tại phiên tòa, ông Lê Đình T trình bày:

Hợp đồng giao dịch giữa ông A với ông T, ông S thỏa thuận mua bán đất ở tại thửa 31 tờ bản đồ 289 D1, các bên hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực, ông

A khỏe mạnh minh mẫn, biết chữ nên đã ký và viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự có mặt của cán bộ địa chính và lãnh đạo UBND phường T. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, gia đình ông S và gia đình ông T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn A về hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, gia đình ông T và gia đình ông S đề nghị Tòa án buộc ông Lương Văn A phải giao đất cho ông T, ông S theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng (tức là giao đất tại bản T, phường T); trong trường hợp không thể thực hiện giao đất theo hợp đồng thì yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn A và các cơ quan liên quan phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Văn S chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án không có vi phạm.

Quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn A, hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đ đã cấp cho ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T và ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L tại bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T, ông S để giải quyết bằng vụ án dân sự.

Ngày 08/11/2019 và ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã tổ chức 02 phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, tuy nhiên cả hai phiên đối thoại người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện đều vắng mặt (có đơn xin vắng mặt), nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành đối thoại được theo quy định tại Điều 135 của Luật tố tụng hành chính. Trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện giữ nguyên các quyết định hành chính bị khởi kiện. Do đó, hôm nay Tòa án nhân dân tỉnh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Ngày 28/9/2005, Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865, số vào sổ cấp GCN QSD đất số H02134/QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T. Ngày 08/3/2006, UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760, số vào sổ cấp GCN QSD đất: H03865/QSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L. Các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất trên là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013.

Tháng 4/2019 ông Lương Văn A mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông S do UBND thành phố Đ cấp đã làm ảnh hưởng đến hạn mức sử dụng đất ở của mình, các quyết định hành chính này đã tác động đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A nên ông A có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 115 của Luật tổ tụng hành chính. Ngày 30/9/2019, ông Lương Văn A khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên. Việc khởi kiện được thực hiện trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Nguyễn Tuấn A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt có lý do (Ngày 27/02/2020, ông Nguyễn Tuấn A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức, nội dung của quyết định hành chính bị kiện:

[2.1.1.] Tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 số vào sổ cấp GCN QSD đất H02134/QSDĐ ngày 28/9/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760, số vào sổ cấp GCN QSD đất H03865/QSDĐ ngày 08/3/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L đúng quy định tại Điều 48, khoản 4 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003, hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 2, Điều 3 Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và môi trường và Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ban hành kèm theo Quyết định 24) + biểu mẫu ban hành kèm theo quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp về hình thức.

[2.1.2.] Tính hợp pháp và có căn cứ về nội dung:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 số vào sổ cấp GCN QSD đất H02134/QSDĐ của UBND thành phố Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T: Diện tích 162m² **đất ở**, thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 389-D-I, địa chỉ tại bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760, sổ vào sổ cấp GCN QSD đất H03865/QSDĐ của UBND thành phố Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L: Diện tích 210m² đất, trong đó có: 80m² **đất ở**, 130m² đất nông nghiệp khác, thửa đất số 37c, tờ bản đồ số 289-D1, địa chỉ tại bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, UBND thành phố Đ cấp trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5351/CN ngày 04/12/2004 được xác lập giữa ông Lường Văn A với ông Nguyễn Văn S và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6344/CN ngày 22/8/2005 được xác lập giữa ông Lường Văn A với ông Nguyễn Sỹ T.

Năm 2004 ông Lường Văn A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S 162 m² đất thổ cư và năm 2005 Lường Văn A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ T 80 m² đất thổ cư, 130 m² đất vườn là **có thật**. Trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và ông T đã xem xét và kiểm tra đất, nhất trí nhận chuyển nhượng đất tại bản N, phường T.

Trên cơ sở đó, ông Lường Văn A và ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Văn S đến UBND phường T, thành phố Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Lường Văn A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 410729 ngày 30/12/1997. Cả hai thửa đất ông T và ông S nhận chuyển nhượng có địa chỉ tại: Bản N, phường T, thành phố Đ đều là loại “đất vườn”, thuộc thửa số 21a, tờ bản đồ 289-d3 (Bản đồ năm 1997).

Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai hợp đồng đều ghi loại đất chuyển nhượng là “đất ở” và “đất vườn”, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ 289-D1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lường Văn A số L 410729 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1997.

Trong khi đó, thửa đất số 37 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lường Văn A có tổng diện tích 400m² là loại “đất thổ cư”, có địa chỉ tại: Bản T, phường T, thành phố Đ. Bản N và bản T là hai bản hoàn toàn độc lập với nhau, cách nhau 750 mét theo đường bộ, cách nhau khoảng 400 mét theo đường chim bay.

Như vậy, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác định sai số thửa đất, vị trí đất và loại đất. Thực tế diện tích đất ông A chuyển nhượng cho ông T và ông S có vị trí ở bản N, phường T là “đất vườn”, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi là “đất ở” mà các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là không đúng với quy định tại điểm đ khoản 1, khoản 3, điểm c khoản 4 Điều 36 của Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 30 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003.

Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND thành phố Đ đã có văn bản thừa nhận Giấy CNQSDĐ cấp cho ông S và ông T có sai sót, thuộc trường hợp phải thu hồi, nhưng UBND thành phố không chủ động thực hiện việc thu hồi nên Tòa án phải xem xét đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là cần thiết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi sai số thửa đất, xác định sai loại đất so với đất chuyển nhượng trên thực địa, quá trình xem xét, đo đạc thực địa và thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu liên quan, cán bộ địa chính và cán bộ phòng chuyên môn không xem xét, thẩm định kỹ thửa đất trên thực địa, nên UBND thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T sai vị trí, số thửa và không đúng loại đất, làm ảnh hưởng đến hạn mức đất ở tại đô thị (đất thổ cư) của ông Lương Văn A từ đó dẫn đến việc ông Lương Văn A không thể thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đ cấp cho Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T không hợp pháp về nội dung.

[2.2.] Tính hợp pháp và có căn cứ về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính bị kiện:

[2.2.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 ngày 28/9/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760 ngày 08/3/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L đều do ông Nguyễn Đức Đ, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố Đ ký tên.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Căn cứ quy định tại điểm b mục 7 Điều 3 Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và môi trường và Thông báo số 204/TB-UB ngày 19/7/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ phân công nhiệm vụ cho các thành viên UBND thành phố Đ khóa III, nhiệm kỳ 2004 - 2009, việc Phó Chủ tịch thay mặt UBND thành phố Đ ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T, ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L nêu trên là hợp pháp về thẩm quyền.

[2.2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính bị kiện:

**** Về trình tự, thủ tục ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 ngày 28/9/2005 của UBND thành phố Đ:***

Ngày 04/12/2004, ông Lương Văn A và ông Nguyễn Văn S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 10/01/2005, UBND phường T và Phòng Quản lý đô thị thành phố Đ đã tiến hành lập Biên bản kiểm tra và sơ đồ khu đất (BL 20); cùng ngày Phòng Quản lý đô thị và UBND thành phố xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5351/CN.

Ngày 16/7/2005, ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 289DI, diện tích đất 162m² tại địa chỉ bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Ngày 19/7/2005, Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp khiếu nại về đất và sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T dựa trên đơn xác minh nguồn gốc đất đề ngày 30/6/2005 của ông S (BL 17); UBND phường T đã công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND phường T và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Cùng ngày, UBND phường T tiến hành lập trích lục bản đồ địa chính và gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của ông S và ông A. Căn cứ vào kết quả xác định nghĩa vụ tài chính, ông S và ông A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định (Theo các biên lai thu lệ phí trước bạ (BL 22), biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất (BL 23), Biên lai thu thuế nhà, đất (BL 24) và Biên lai thu phí và lệ phí (BL 25)). Sau khi ông S, ông A thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 20/9/2005, Phòng Tài nguyên và môi trường đã xác nhận ông S, bà T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ đề nghị, ngày 28/9/2005, UBND thành phố Đ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T.

** Về trình tự, thủ tục ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760 ngày 08/3/2006 của UBND thành phố Đ:*

Ngày 22/8/2005, ông Lương Văn A và ông Nguyễn Sỹ T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường T.

Trước đó, ngày 18/8/2005, UBND phường T và Phòng Quản lý đô thị thành phố Đ đã tiến hành lập Biên bản kiểm tra và sơ đồ khu đất (BL 07); ngày 30/8/2005 Phòng Quản lý đô thị và UBND thành phố xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6344/CN.

Ngày 12/9/2005, ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37c, tờ bản đồ số 289DI, diện tích đất 210m² (trong đó 80m² đất ở và 130m² đất vườn) tại địa chỉ bản N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp khiếu nại về đất và sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L dựa trên đơn xác minh nguồn gốc đất đề ngày 12/9/2005 của ông T (BL 04); UBND phường T đã công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND phường T và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Cùng ngày, UBND phường T tiến

hành lập trích lục bản đồ địa chính và gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của ông T và ông A. Căn cứ vào kết quả xác định nghĩa vụ tài chính, ông T và ông A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định (Theo các biên lai thu phí và lệ phí (BL 10, 11), biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và Biên lai thu lệ phí trước bạ (BL 12)). Sau khi ông T, ông A thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 14/12/2005, Phòng Tài nguyên và môi trường đã xác nhận hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ đề nghị, ngày 08/3/2006, UBND thành phố Đ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760 cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà T và ông T, bà L đã được UBND thành phố Đ thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. Do đó, hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp về trình tự thủ tục.

[2.3] Tính hợp pháp và có căn cứ về thời hạn, thời hiệu ban hành quyết định hành chính:

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, UBND thành phố Đ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T đúng thời hạn, thời hiệu.

[2.4] Mối liên hệ giữa quyết định hành chính với quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

Quá trình xem xét, đo đạc và thẩm định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính và cơ quan chuyên môn đã xác định sai số thửa đất, vị trí và loại đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Văn A nên UBND thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T 162m² **đất ở**; cấp cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L 80m² **đất ở** (Như đã phân tích, đánh giá ở phần [2.1.2.]) đã làm ảnh hưởng đến hạn mức sử dụng đất ở của ông Lương Văn A. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không hợp pháp về nội dung, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Văn A.

[2.5] Tính hợp pháp và tính có căn cứ của văn bản hành chính có liên quan (nếu có): Sau khi biết được việc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình, ông Lương Văn A không thực hiện việc khiếu nại nên không có quyết định giải quyết khiếu nại.

[2.6] Về yêu cầu bồi thường: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Đình T (là người đại diện của ông Nguyễn Văn S, bà Lò Thị T) đều yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn A và UBND phường T, UBND thành

phố Đ phải liên đới bồi thường thiệt hại cho gia đình ông T, ông S khoản tiền chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ “*đất vườn*” sang “*đất ở*” tại vị trí hai thửa đất ông T, ông S đã nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn A ở bản N, phường T. Tuy nhiên, ông Nguyễn Sỹ T và ông Lê Đình T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ và chưa có điều kiện để chứng minh cho yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật tổ tụng hành chính tách yêu cầu bồi thường để giải quyết bằng vụ án dân sự khi có yêu cầu.

[2.7] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S và ông Lê Đình T (đại diện cho bà Lò Thị T) yêu cầu ông Lương Văn A phải giao đất ở bản T, phường T để đảm bảo thực hiện đúng nội dung ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, đây là yêu cầu về dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong vụ án hành chính nên không đề cập giải quyết. Nếu một hoặc cả hai bên giao dịch có yêu cầu giải quyết tranh chấp về Hợp đồng CNQSDĐ thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, vì quá trình chuyển nhượng đã xác định sai số thửa đất và loại đất tại vị trí nhận chuyển nhượng.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865 của UBND thành phố Đ cấp ngày 28/9/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760 của UBND thành phố Đ cấp ngày 08/3/2006 cho hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L không hợp pháp về nội dung, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn A được chấp nhận, cần thiết hủy các quyết định hành chính trên.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn A được chấp nhận nên ông A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; UBND thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt lúc tuyên án có lý do chính đáng, người bị kiện 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 hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 204; khoản 1 Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 36; Điều 48; khoản 4 Điều 49; khoản 2 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 30; Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 2; Điều 3 của Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 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. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lường Văn A,

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 444865, số vào sổ cấp GCN QSD đất số H02134/QSDĐ của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 28/9/2005, cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Lò Thị T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 385760, số vào sổ cấp GCN QSD đất H03865/QSDĐ của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên Phủ cấp ngày 08/3/2006 cho ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L.

2. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại để giải quyết bằng vụ án dân sự khi có yêu cầu.

3. Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 10/3/2020). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hoà