TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **27**/2018/HC-ST
Ngày: 28-9-2018

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: 1. Ông Lê Văn Tư
2. Bà Hoàng Thị Khiêm

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Hoàng Văn Bình, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Tư, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm C khai vụ án thụ lý số 23/2018/TLST-HC ngày 02-4-2018, về việc "*Khiếu kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2018/QĐXXST-HC ngày 04-9-2018, quyết định hoãn phiên toà số 115/QĐ ngày 14 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Bùi Xuân Q, sinh 1965; Địa chỉ: Thôn 3B, xã Quảng Sơn, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1965. Địa chỉ: Số 10, thôn 8, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng *(Theo văn bản ủy quyền ngày 15-01-2018)*. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng.
Trụ sở: Số 5 Trần Hưng Đạo, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng;

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đình S, Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đức C, Chức vụ: Phó Chủ tịch (*Văn bản ủy quyền số 17/UQ-UBND ngày 16-4-2018*). Vắng mặt *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Trần Văn C, Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện D. Vắng mặt *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

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

- Vợ chồng ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T; Địa chỉ: Thôn 8, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1965; bà Nguyễn Thị An, sinh 1968. Địa chỉ: Số 10, thôn 8, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T.

Trụ sở chính: Số 02 đường Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu P; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện D *(theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19-6-2014)*. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai người khởi kiện ông Q, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày*: Diện tích 7.879m^2 đất của gia đình ông tại thửa 27 bản đồ số 30 xã T *(nay là thửa 78 bản đồ 65)* đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số M 551708 ngày 21-9-1998.

Đến năm 2002 gia đình ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị A, nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định.

Đến tháng 8-2016 khi thực hiện việc đo đạc lại diện tích đất để làm thủ tục chuyện nhượng cho ông Đ thì phát hiện thực tế diện tích đất sử dụng của ông là 11.073m^2 chứ không phải 7.879m^2. Một phần diện tích đất 3.194,4m^2 của gia đình ông đã được UB huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số BM 724765 ngày 29-3-2013 cho ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T.

Sau khi phát hiện thì ông Q đã khiếu nại đến UB huyện D, sau đó được trả lời tại Văn bản số 2676/UBND-TD ngày 08-12-2017 hướng dẫn ông Q khởi kiện tại Tòa án với lý do "*diện tích đất cấp trùng do bản đồ đo đạc không chính xác, diện tích đất cấp trùng đã chuyển nhượng (đăng ký biến động*)".

Nay khởi kiện, đề nghị Tòa xem xét hủy giấy chứng nhận QSD đất số BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp cho ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T. Ngoài ra, việc vợ chồng ông C, bà T thế chấp tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện D, phòng giao dịch xã T đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* *Theo ý kiến của đại diện theo ủy quyền người bị kiện UB huyện D trình bày*: Do việc đo đạc bản đồ không chính xác về các thửa đất, dẫn đến việc cấp sổ đỏ không đúng người sử dụng đất như người khởi kiện trình bày nêu trên là đúng. Tuy nhiên, do diện tích đất đã cấp sổ đỏ, sau đó đã đăng ký biến động

chuyển nhượng và được cấp sổ mới, nên khi ông Q khiếu nại, UB huyện D không thể thu hồi được, đồng thời trả lời tại văn bản nêu trên là đúng.

Nay ông Q khởi kiện đề nghị hủy các sổ đỏ nêu trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

** Theo bản tự khai, lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày*:

+ *Vợ chồng ông Đ, bà An trình bày*: Năm 2002 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Xuân Q toàn bộ diện tích đất tại thửa 27 bản đồ 30 *(nay thửa 78 bản đồ 65)* xã T, huyện D, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Hiện nay vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên, ranh giới sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Nay ông Q yêu cầu hủy sổ đỏ số BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp cho ông C, bà T để đăng ký kê khai lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất thì ông đồng ý.

+ *Vợ chồng ông C, bà T trình bày*: Năm 2004 gia đình ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ diện tích 10.753m^2 thuộc thửa đất 152 bản đồ số 30 đã được UB huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số M 551421 ngày 21-9-1998 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Đến năm 2013 gia đình ông đã thực hiện thủ tục theo quy định và đã được UB huyện D cấp giấy chứng nhận số BM 724765 ngày 29-3-2013. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông sử dụng ổn định về ranh giới, không có tranh chấp. Nay ông Q yêu cầu hủy sổ đỏ số BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp cho gia đình ông, thì đề nghị Tòa án xem xét, đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

+ *Ngân hàng NNPTNT Chi nhánh D - Phòng giao dịch xã T trình bày*: Theo HĐ thế chấp số ALT 16214 ngày 19-5-2016 vợ chồng ông C, bà T vay của Ngân hàng số tiền 150 triệu đồng; tài sản thế chấp là thửa đất 152 tờ bản đồ 30 tại xã T, huyện D; Việc thế chấp được lập HĐ, sau đó được đăng ký theo quy định. Theo văn bản của UB huyện D cho rằng cấp trùng do bản đồ đo đạc không chính xác, ông Q đề nghị hủy sổ đỏ đã cấp tại thửa 152 bản đồ 30 thì không chấp nhận, đề nghị Tòa xem xét.

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

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy sổ đỏ nêu trên, để mỗi người (ông Q, ông Đ và ông C, bà T) kê khai diện tích đất của mình hiện đang quản lý canh tác theo quy định.

Đại diện người bị kiện UB huyện D vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền lợi của người bị kiện vắng mặt và gởi bản luận cứ cho rằng nguyên nhân cấp sổ không đúng là do bản đồ đo đạc không chính

xác, trong khi đó sổ đỏ đăng ký biến động, UB huyện D không thể thu hồi được, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người liên quan vợ chồng ông Đ, bà A xác định hiện nay vợ chồng ông bà đang quản lý, sử dụng diện tích đất tại thửa 27 bản đồ 30 *(nay thửa 78 bản đồ 65)* xã T, huyện D do nhận chuyển nhượng của ông Bùi Xuân Q, ranh giới sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai; đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật.

Người liên quan đại diện ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện D - phòng giao dịch xã T cho rằng diện tích đất thửa 152 thuộc tài sản bảo đảm, được đăng ký theo đúng thủ tục nhằm thực hiện nghĩa vụ theo HĐ tín dụng giữa Agribank và vợ chồng ông C, bà T. Nếu hủy sổ đỏ này sẽ ảnh hưởng đến HĐ thế chấp. Do vậy không chấp nhận yêu cầu của ông Q, đề nghị Tòa án xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, phát biểu quan điển giải quyết vụ án:

Vế tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung khởi kiện: Đề nghị căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; chấp nhận đơn khởi kiện của ông Q, hủy sổ đỏ số BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp đứng tên ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tại phiên tòa, đại diện người bị kiện UBND huyện D; người bảo vệ quyền lợi của người bị kiện đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người liên quan ông C, bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng; căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông Q cho rằng diện tích đất tại thửa 27 bản đồ số 30 xã T *(nay là thửa 78 bản đồ 65)* xã T của mình liền kề với thửa 152 bản đồ số 30 có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp. Tuy nhiên do bản đồ đo đạc không đúng hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến cấp trùng nhau, nên khởi kiện đề nghị hủy sổ đỏ số hiệu BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp đứng tên ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T. Về phía người bị kiện thừa nhận việc cấp sổ đỏ trùng nhưng do đã đăng ký biến động, nên không thể thu hồi được nên phát sinh tranh chấp; Căn cứ các Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; xác định quan hệ tranh chấp "*khiếu kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật.

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

- Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định thì diện tích đất thửa 27 bản đồ số 30 xã T *(nay là thửa 78 bản đồ 65)* xã T hiện ông Đ đang quản lý canh tác sử dụng; ranh giới liền kề với thửa 152 bản đồ số 30 rõ ràng, không tranh chấp, được các đương sự liên quan Đ, bà An; ông C, bà T thừa nhận là phù hợp với kết quả đo đạc. Nguyên nhân việc cấp sổ đỏ không đúng là do "*bản đồ địa chính làm căn cứ cấp sổ không đúng hiện trạng sử dụng đất*" được người bị kiện thừa nhận. Mặt khác, thửa 152 bản đồ 30 đã đăng ký biến động chuyển nhượng, nên căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai; khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; việc hủy sổ đỏ nêu trên người bị kiện UBND huyện D không thực hiện được. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện; hủy sổ đỏ số hiệu BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp đứng tên ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T là có căn cứ.

Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, ông Q; ông Đ, bà An; ông C, bà T liên hệ 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 quy định pháp luật về đất đai.

Liên quan các HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa ông Q với ông Đ, bà An do các bên thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được và có đơn khởi kiện được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự theo thủ tục chung.

Liên quan đến HĐ thế chấp số ALT 16214 ngày 19-5-2016 đối với diện tích đất thửa đất 152 tờ bản đồ 30 tại xã T, huyện D, giữa vợ chồng ông C, bà T với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh D - Phòng giao dịch T. Sau khi các bên đương sự liên hệ 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 quy định pháp luật thì tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất thửa đất 152 tờ bản đồ 30 tại xã T, huyện D, giữa vợ chồng ông C, bà T với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh D - Phòng giao dịch T.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, đã tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc, ông Q nộp tạm ứng chi phí tố tụng 7.744.000đ đồng, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ, người đại diện của ông Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và được quyết toán xong. Do vậy, phần quyết định không đề cập giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q 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 lại cho ông Q số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; các Điều 164, 191; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố 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; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân Q; về yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất sau:

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số hiệu BM 724765 ngày 29-3-2013 của UB huyện D cấp đứng tên ông Lại Văn C, bà Phạm Thị T.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Q; ông Đ, bà An; ông C, bà T liên hệ 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 quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Bùi Xuân Q số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí hành chính, theo biên lai thu số 0006776 ngày 02-4-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người khởi 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 ông C, bà T vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niên yết theo thủ tục tố tụng hành chính.

Nơi nhận:
- Tòa án cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ;
- Người khởi kiện; (*để thi hành*)
- Người bị kiện;
- Người liên quan;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Trịnh Văn Hùng