

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 06/2018/HC-ST

Ngày: 09-5-2018

V/v: *Kiến yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chiến và bà Phan Thị Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thuỳ An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cẩn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2018/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2017 về việc “*Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐXXST-HC ngày 06 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên toà số 123/2018/QĐST-HC ngày 26/3/2018 và Quyết định hoãn phiên toà số 137/2018/QĐST-HC ngày 18/4/2018 giữa đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Ngô Thị Thu H

Đại diện theo uỷ quyền của bà H: Bà Hồ Ánh N – Văn bản uỷ quyền ngày 17/5/2017 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông.

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Ngọc L - chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện M, tỉnh Đăk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Ông Lê Đ S; địa chỉ: Số A, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk – Đã triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ: Số 47/4B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông.

Ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông.

Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông.

Ông Nguyễn Hồng Â; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông

Ông Nguyễn Đăng K; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ, ông T, ông K, bà T: Ông Nguyễn Hồng Á – Văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2017 – Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H; địa chỉ: Số 59 đường Nguyễn Tri P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2017 của bà Ngô Thị Thu H và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là bà Hồ Ánh N trình bày:

Ngày 23/3/1995 bà Ngô Thị Thu H và ông Nguyễn Quang T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị N thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m², thửa đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là tỉnh Đắk Nông) với giá 8 cây vàng. Bà H đã giao vàng, nhận đất trồng cà phê, sầu riêng từ năm 1995 đến nay, quá sử dụng đất không tranh chấp với ai. Sau đó bà H nhiều lần đến gặp bà N mượn bìa đỏ để tách thửa thì bà N nói rằng ông Lê Đình S đã cầm bìa đỏ và đưa giấy tờ cho bà N lẫn tay điểm chỉ để tách thửa đất mà ông S mua của bà N. Sau đó bà H tìm gặp ông S để hỏi thì ông S tránh mặt.

Sau một thời gian canh tác ổn định, bà H xin giấy xác nhận của thôn và liên hệ UBND xã Đ làm thủ tục tách thửa nhưng UBND xã Đ trả lời phải có bìa đỏ gốc mới tách thửa được.

Thửa đất bà H, ông T nhận chuyển nhượng của bà N, ông Thiện nay có vị T giáp đất Nguyễn Nhật T; ông Lê Mạnh Đ; ông Đậu Văn H; Ông Nguyễn Công H và anh Nguyễn Tấn Đ.

Ngày 05/4/2017, bà H nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M về việc thực hiện quyền khởi kiện đối với tài sản thi hành án có tranh chấp. Sau khi làm việc bà H mới biết thửa đất 93a, tờ bản đồ số 15 bà nhận chuyển nhượng của bà N, ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 505185, ngày 25/11/2007 mang tên ông Lê Đình S.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI 505185 UBND huyện M cấp cho ông Lê Đình S đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m² và cấp lại cho bà H.

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện là ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 31/7/2007, bà Hà Thị N sinh năm 1930, trú tại thôn Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m² tọa lạc tại xã Đ, huyện M với giá 130.000.000 đồng cho ông Lê Đình S và bà Nguyễn Thị H1, trú tại 47/5 Nơ Trang G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 10/8/2007 ông Nguyễn Thanh H chủ tịch UBND xã Đ đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N với ông S, bà H1.

Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không tranh chấp, không đăng ký thế chấp, không bị ngăn chặn, hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục nên

ngày 25/11/2007 UBND huyện M đã điều chỉnh thay đổi ông S, bà H1 đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà N theo giấy chứng nhận số AI 505185 ngày 29/6/2007 đối với thửa đất 93a tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m².

Quan điểm của UBND huyện M nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà N với ông S là giao dịch giả tạo thì đề nghị giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Lời khai của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

Đối với ông Lê Đình S: Tòa án nhân tỉnh Đắk Nông đã triệu tập ông S làm việc nhiều lần nhưng ông S vắng mặt. Qua ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ, ông Lê Đình T là bố của ông S cho biết hiện nay ông S cư trú tại số 12, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nhưng thường xuyên vắng mặt, ông S đi đâu, làm gì ông T không biết nên Tòa án không thu thập được lời khai ông S.

Đối với bà Nguyễn Thị H1: Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/10/2017, bản tự khai ngày 05/12/2017, bà H trình bày: Bà H1 kết hôn với ông S năm 1997. Ông S kinh doanh nông sản nên khoảng năm 2004, ông S có mua đất tại quốc lộ 14 thuộc xã Đ để xây kho chứa cà phê kinh doanh. Việc mua bán như thế nào bà H1 không ký, không biết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa đất ngày 31/7/2007 ký với bà N, Bà H1 xác định không ký, không biết và chưa bao giờ nghe ông S nói về lô đất này. Tháng 6/2012 ông S, bà H1 ly hôn thì không đề cập đến lô đất. Bà H1 xác định lô đất bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ là không phải đất của bà, bà H1 yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Sau khi ly hôn, Bà H1 phải nuôi hai con chung nên có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà H1.

Tại bản khai Ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Đình K, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hồng Á trình bày: Các ông, bà là con ruột của ông T, bà N. Các ông, bà xác nhận năm 1995 ông T, bà N bán cho ông Nguyễn Quang T, bà Ngô Thị Thu H thửa đất số 93a, diện tích 11.440 m², với giá 8 cây vàng, khi mua có lập giấy tờ viết tay có chữ ký hai bên. Phía bà H đã giao đủ vàng và nhận đất. Gia đình bà H sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay không tranh chấp với ai. Thửa đất bà H, ông T mua của bà N giáp ông Đ, ông H, sau này ông H đã bán cho người khác. Ngoài ra còn cho biết bà N có cho ông Nguyễn Thành T 04 m đất, cho bà H 02m đất quốc lộ 14, cho miệng không có văn bản. Do không có nhu cầu sử dụng ông T, bà H chuyển nhượng cho ông S 06m đất. Trước đó ông S mua 10m đất của ông TH, 10m đất này của bà N cho ông K, ông K bán cho ông TH. Sau khi chuyển nhượng ông S mượn bìa đỏ của bà N tách thửa. Lợi dụng việc bà N không biết chữ ở nhà một mình nên nói bà N điểm chỉ vào giấy tờ để tách thửa và tách luôn thửa đất bà N, ông T bán cho bà H, ông T. Các con ông T, bà N xác định ông S không biết vị trí thửa đất số 93a và đề nghị hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông S để cấp lại cho bà H.

Người làm chứng: Ông Lê Mạnh Đ, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Nhật T là những người sử dụng đất giáp thửa đất số 93a của bà H xác định bà H sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với ai và có nghe nói bà H mua lại thửa đất của bà N nhưng việc mua bán thế nào thì các ông không rõ.

Cơ quan cảnh sát Điều tra công an huyện M có công văn số 758/C-CSĐT ngày 26/10/2017 xác định: Gia đình bà H mua thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m² của gia đình bà N từ năm 1995 đến nay. Sau khi sang nhượng thì gia đình bà H trồng cà phê canh tác từ 1995 đến nay không tranh chấp với ai.

UBND xã Đ có công văn số 262/CV-UBND ngày 15/11/2017 cho biết từ năm 1995 đến nay bà Ngô Thị Thu H là người quản lý trực tiếp thửa đất số 93a tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m² tọa lạc tại thôn Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông .

Tại phiên Tòa, UBND huyện M, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Mỹ H đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 158 của luật Tổ tụng Hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt UBND huyện M, bà H1 và bà H.

Đối với ông Lê Đình S, Tòa án đã niêm yết giấy triệu tập hợp lệ cho ông S hai lần, tại phiên tòa sơ thẩm, ông S vắng mặt; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157 của luật Tổ tụng Hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt ông S.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thu H vẫn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông S, bà H1 đối với thửa đất số 93a, diện tích 11.440 m².

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm: Đương sự, Thẩm phán, Thư ký tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng Hành chính. Về nội dung: Sau khi nghiên cứu, phân tích nội dung vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đã đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Thu H, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI 505185 ngày 25/11/2007 của UBND huyện M đã cấp cho ông Lê Đình S và Bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m².

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng:

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 31/3/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện M thông báo về việc thực hiện quyền khởi kiện đối với tài sản thi hành án có tranh chấp. Ngày 09/5/2017 Tòa án nhận được đơn khởi kiện của Bà Ngô Thị Thu H; căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính thời hiệu khởi kiện vẫn còn

[2]. Về thẩm quyền : Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu H:

Qua các tài liệu chứng cứ thu thập được, có căn cứ kết luận thửa đất số 93a diện tích 11.440m², tờ bản đồ 09, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông là của ông Nguyễn Văn T bà bà Hà Thị N, có tứ cận: Đông giáp cà phê ông H; Tây giáp cà phê anh B; Nam giáp anh Đ và ông L.

Ngày 23/5/1995 ông Nguyễn Văn T viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quang T (chồng bà Ngô Thị Thu H) với giá 8 cây vàng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình bà H đã trồng cà phê, sầu riêng. ngày 21/3/2010 bà N tiếp tục điểm chỉ xác nhận bán thửa đất cho ông T, có xác nhận của ban tự quản thôn Đ. Từ năm 1995 đến nay gia đình bà H sử dụng thửa đất số 93a diện tích 11.440m² tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông liên

tục, ổn định không tranh chấp đất với ai. Việc sử dụng đất của gia đình bà H có xác nhận của UBND xã Đ, xác nhận của các hộ liền kề, phù hợp với lời khai của các con ông T, bà N; phù hợp với kết quả điều tra xác minh của cơ quan công an huyện M, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

UBND huyện M căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 93a diện tích 11.440m² tờ bản đồ 09, lập ngày 31/7/2007 giữa bà Hà Thị N với ông Lê Đình S và bà Nguyễn Thị H1, được UBND xã Đ, huyện M chứng thực ngày 10/8/2007 để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà H1.

Kết quả điều tra thu thập chứng cứ, bà H1 xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/7/2007 đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m² không phải của bà H1, bà không biết thửa đất ở đâu, không biết bà Hà Thị N là ai và chưa bao giờ nghe ông S nói về lô đất này. Tòa án không lấy được lời khai ông S. Tuy nhiên, tại biên bản giải quyết thi hành án lập ngày 12/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đối với ông Lê Đình S thì ông S xác định có nhận chuyển nhượng của bà N, ông T thửa đất số 184, tờ bản đồ 16, diện tích 1.318m² và thửa đất số 20b tờ bản đồ 16, diện tích 500m² tại xã Đ đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông S xác định không mua thửa đất thửa đất số 93a, diện tích 11.440m² tờ bản đồ 09, giấy chứng nhận QSDĐ số AI 505185 và thửa đất số 15, tờ bản đồ 08, diện tích 10.640m², giấy chứng nhận QSDĐ AI 505186 của bà Hà Thị N và ông Nguyễn Văn T. Tại thời điểm ngày 12/8/2015 ông S không biết và không có 02 quyền sử dụng đất thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09 và thửa đất số 15, tờ bản đồ 08 tại xã Đ. UBND huyện M cấp đất 02 thửa trên cho ông S là do nhầm lẫn.

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/7/2007 giữa bà Hà Thị N với ông Lê Đình S và bà Nguyễn Thị H1, được UBND xã Đ chứng thực ngày 10/8/2007 đảm bảo đúng quy định.

Về nội dung: Có căn cứ xác định thửa đất 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440 m² ông T, bà N đã chuyển nhượng cho ông T, bà H từ tháng 3/1995. Ông T, bà H là người sử dụng thửa đất từ năm 1995 đến nay không tranh chấp với tổ chức, cá nhân nào. Ngược lại giữa bà N với ông S, bà H1 không có việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 93a, diện tích 11.440 m², tờ bản đồ 09, UBND xã Đ xác nhận bà H là người sử dụng thửa đất số 93a diện tích 11.440 m² tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

UBND huyện M chỉ xem xét về hình thức, không thẩm tra trên thực tế nên căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/7/2007 giữa bà Hà Thị N và ông Lê Đình S, bà Nguyễn Thị H1 đã điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ của bà N sang cho ông S, bà H1 là không đúng thực tế khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình bà H. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu H, chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI505815 ngày 25/11/2007 của UBND huyện M cấp cho hộ ông Lê Đình S, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.440m², tọa lạc tại thôn Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

Kiến nghị UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ đất đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ 09, diện tích 11.440m², tọa lạc tại xã Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho hộ bà Ngô Thị Thu H.

[4]. Về án phí:

Bà Ngô Thị Thu H tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 206, Điều 348 của Luật tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu H:

2. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AI 505185 ngày 25/11/2007, của UBND huyện M cấp cho hộ ông Lê Đình S, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.440m².

3. Kiến nghị UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.440m² tọa lạc tại xã Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho hộ bà Ngô Thị Thu H.

4. Về án phí:

Bà Ngô Thị Thu H tự nguyện nộp số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí HCST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004342 ngày 23/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông;

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- UBND tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(*Đã ký tên và đóng dấu*)

Nguyễn Tài Sử