

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số 09/2018/HS-ST
Ngày 12-6-2018
“V/v yêu cầu hủy giấy
CNQSD 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:

1. Ông Trần Hồng Phong
2. Bà Phan Thị Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Hải Thịnh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 12 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 49/2017/TLST-HC ngày 23 tháng 11 năm 2017 về việc “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 5 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 214/2018/QĐST-HC ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đối với các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Trần Thị H, có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 5, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện Trần Thị H: Ông Nguyễn Văn T (Văn bản ủy quyền ngày 09-03-2018), có mặt.

Địa chỉ: QL 14, thôn 6, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã G.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G. Ông Nguyễn Văn D – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G (Văn bản ủy quyền ngày 14-12-2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Ông Huỳnh Văn D, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 5, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Trần Văn Q và Nguyễn Thị L, có mặt.

Trú tại: Tổ dân phố 9, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957, có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 9, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn N.

Địa chỉ: tổ dân phố 9, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Nguyễn Văn C.

Địa chỉ: tổ dân phố 8, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Trần Văn L, có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 7, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của bà Trần Thị H: Ngày 27-9-2011 bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ 01 mảnh đất rẫy khoảng 1.600m² tại xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông với giá 140.000.000 đồng, khi sang nhượng chỉ lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã sinh sống, canh tác, sử dụng đất từ đó đến nay, không có ai tranh chấp. Năm 2017 bà Trần Thị H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân thị xã G không cấp với lý do toàn bộ diện tích đất trên đã được cấp cho hộ ông Q và bà L ngày 14/12/ 2011 tại giấy CNQSD đất số BE338729, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 68, diện tích thửa đất 7.812m². Nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông là không đúng đối tượng nên bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày: Ủy ban nhân dân thị xã G nhận được Thông báo số 49/2017/HS-HC ngày 23-11-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc thụ lý vụ án hành chính vì bà Trần Thị H yêu cầu hủy giấy CNQSD đất do UBND thị xã G cấp cho hộ ông Q và bà L. Sau khi nghiên cứu hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Q và bà L thì thấy: Ngày 07-7-2009 ông Q có đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất và được UBND xã Q xét duyệt công khai và ký vào đơn đề nghị xác nhận cho ông Q nguồn gốc đất khai hoang năm 1994 và đất không có tranh chấp, khiếu nại. Ngày 12-4-2010 UBND xã Q lập Tờ trình số 11/TTr-UBND đề nghị UBND thị xã G cấp giấy CNQSD đất cho 286 hộ gia đình trong đó có hộ ông Q. Ngày 07-12-2010 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G đã thẩm tra hồ sơ và ký xác nhận đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Q. Ngày 19-8-2011 phòng TNMT thị xã G lập tờ trình số 1281/TT-TNMT đề nghị cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn Q. Ngày 14-12-2011 UBND thị xã G ban hành quyết định số 1731/QĐ-UBND về việc phê duyệt cấp giấy CNQSD đất cho 286 hộ trong đó có hộ ông Q và bà L. Do vậy việc cấp giấy CNQSD đất của UBND thị xã G cho hộ ông Q và bà L là đúng trình tự pháp luật quy định theo Điều 123 của Luật đất đai 2003 và Nghị định số 89/2009/NĐ-CP về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất, vì vậy UBND thị xã G đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của ông Trần Văn Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Nguồn gốc đất rẫy mà gia đình ông Q đã được cấp giấy CNQSD đất là

do gia đình ông khai phá từ năm 1994-1995, gia đình ông sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay không có tranh chấp, có ông Trần Văn L trú tại tổ 7, phường T, thị xã G, tỉnh Đắk Nông là người sử dụng đất giáp ranh chứng kiến. Tổng diện tích mà gia đình ông có hơn 6ha nhưng gia đình ông mới có điều kiện kê khai và được cấp giấy CNQSD đất diện tích 7.812m², trên đất có trồng cà phê và điều. Năm 2000 gia đình ông thấy việc đi lại khó khăn nên cho ông Trần Văn Đ có quan hệ họ hàng với bên vợ ông là bà Nguyễn Thị L ở nhờ trên phần đất của gia đình ông, ông Đ làm nhà rẫy tại vị trí đất đó để tiện cho việc quản lý, đi lại chăm sóc vườn rẫy của ông Đ vì rẫy của ông Đ ở bên kia khe sinh. Đến năm 2011 ông Đ bán rẫy cho bà Trần Thị H cả phần đất mà ông Q cho mượn, ông Q không đồng ý. Ông Q xác nhận chỉ cho gia đình ông Đ mượn đất để làm nhà ở tạm chứ không công nhận đã bán phần đất cho ông Trần Văn Đ. Nay ông Q đề nghị ông Đ và bà H trả lại phần đất đã mượn cho gia đình ông.

Lời trình bày của ông Huỳnh Văn D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Ông D và chị Trần Thị H lập gia đình vào năm 2013. Sau khi kết hôn ông có biết việc bà H nhận sang nhượng đất của ông Trần Văn Đ từ năm 2011, số tiền mà bà H mua đất của ông Đ là tiền riêng của bà H trước khi kết hôn, hiện nay bà H đang làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất và cho ông Trần Văn S là bố đẻ bà H đứng tên, ông D không có ý kiến gì. Việc tranh chấp ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của ông Trần Văn Đ : Nguồn gốc đất rẫy mà ông Đ đã sang nhượng cho bà Trần Thị H năm 2011 là do ông mua của ông Trần Văn Q năm 1997. Khi mua không đo đạc mà chỉ áng chừng khoảng 1.700m² thể hiện trên đất có 120 cây cà phê đã thu hoạch với giá 34.000.000 đồng và lập giấy viết tay nhưng hiện nay giấy đã không còn. Sau khi nhận rẫy ông Đ đã canh tác liên tục trên đất và không có ai tranh chấp. Sau khi mua của ông Q ông có khai phá thêm 1,2 ha và trồng tiêu, điều, cà phê ở bên kia suối. Phần ông khai phá thêm có đặc điểm 1 mặt giáp đất ông Q, 1 mặt giáp đường, 1 mặt giáp sinh. Ông sử dụng liên tục thì đến năm 2011 vợ chồng ông ly hôn và chia tài sản, phần đất rẫy này vợ chồng ông tự thỏa thuận và chia cho ông, ông đã bán cho bà Trần Thị H, còn 5.000m² ông bán cho Trần Văn Ng là con trai ông. Tất cả ông sang nhượng cho bà Trần Thị H là 2 mảnh đất rẫy, 1 mảnh là 1.700m², 1 mảnh 5000m², trong đó 1700m² hiện ông Q được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc ông sang nhượng đất cho bà H có lập giấy viết tay và nhiều người làm chứng trong đó có vợ ông là Đỗ Thị T (đã chết), Trần Văn Ng (con trai ông), ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Văn C. Việc UBND thị xã G cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Q là không đúng vì vậy đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ ông Q bà L và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của ông Trần Văn L (người làm chứng): Ông Trần Văn L là người có đất rẫy giáp với đất rẫy của gia đình ông Trần Văn Q. Ông L canh tác rẫy từ năm 1995 và chứng kiến việc sử dụng đất rẫy của ông Q cũng từ năm 1995 đến nay. Việc sử dụng đất rẫy của ông Đ và bà H sử dụng thửa đất như thế nào ông không biết và cũng không chứng kiến.

Tại phiên tòa người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thị xã G đã cấp cho hộ ông Q và bà L. Ông Q, bà L không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm về những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng thủ tục tố tụng Hành chính. Về nội dung, sau khi nêu nội dung, đối chiếu quy định của pháp luật đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 30; 32; 116; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE338729 ngày 14-12-2011 của Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Q và bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Đầu năm 2017 bà H biết việc đất bà H sử dụng đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q. Tháng 11/2017 bà H khởi kiện là còn thời hiệu.

[3] Về nguồn gốc đất của bà H:

[3.1] Theo ông Trần Văn Đ thì gia đình ông Đ mua của ông Trần Văn Q năm 1997 bằng giấy tờ viết tay nhưng giấy đã mất. Sau khi chuyển nhượng gia đình ông Đ sử dụng đất trồng cà phê, xây dựng 01 căn nhà gỗ, sân phơi, đào giếng ăn. Ngày 27-9-2011 ông Trần Văn Đ viết giấy chuyển nhượng cho bà Trần Thị H, giấy chuyển nhượng rầy ghi khai hoang năm 1994, trong giấy chuyển nhượng cho bà Trần Thị H ông Trần Văn Q ký với tư cách người làm chứng. Sau khi bà H chuyển nhượng của ông Đ, bà H sử dụng đất liên tục ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2017 bà H hợp đồng đo đạc xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì mới biết đất đang sử dụng đã được UBND thị xã G cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 338729 ngày 14-12-2011 cho ông Q và bà L.

[3.2] Theo ông Trần Văn Q thì gia đình ông Q khai hoang năm 1994. Khoảng hơn 6 ha. Năm 2000 cho gia đình ông Đ mượn đất. Ông Đ có làm nhà, sân phơi, đào giếng tại vị trí đất mượn để tiện chăm sóc vườn cà phê phía bên kia suối. Sau đó ông Đ bán cho bà H. Ông Q khai ký làm chứng cho ông Đ bán đất cho bà H là đất bên kia suối.

[4] Xét giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Q: Ngày 07-7-2009 ông Q đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ 68, diện tích 7.812m². Ngày 29/3/2010 hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ xã Q họp xét đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân; kết quả xét duyệt 341 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có hộ ông Trần Văn Q. Ngày 12/4/2010 UBND xã Q lập biên bản kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký QSDĐ, thời gian công khai là 15 ngày kể từ ngày 29/3/2010. Ngày 12/4/2010 UBND xã Q lập tờ trình gửi UBND thị xã G xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 341 hộ gia đình, cá nhân. Ngày 19/8/2011 Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã G lập tờ trình đề nghị UBND thị xã G phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 286 hộ

gia đình, cá nhân, có danh sách kèm theo; trong đó có hộ ông Trần Văn Q. Ngày 14-12-2011 UBND thị xã G ban hành quyết định số 1731/QĐ-UBND phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 286 hộ gia đình, cá nhân. Cùng ngày 14/12/2011 UBND thị xã G cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 338729 thửa số 35, tờ bản đồ 68 diện tích 7812m² cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, lồng ghép của Chi nhánh văn phòng đăng ký QSDĐ thị xã G xác định: phần đất bà H đang sử dụng 1385,6m² hiện trạng nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 68 UBND thị xã G cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q, bà L.

Như vậy từ những năm 2000 đến ngày 27/9/2011 gia đình ông Đ là người sử dụng liên tục, ổn định, không tranh chấp với ai phần đất chuyển cho bà H đang sử dụng và có đủ điều kiện của người sử dụng đất theo khoản 3 Điều 49, khoản 6 Điều 50 luật đất đai năm 2003. Gia đình ông Q, bà L không phải là người sử dụng diện tích đất này nên khi ông Đ viết giấy chuyển nhượng rẫy cho bà H, ông Q ký giấy với tư các người làm chứng. Từ ngày 27/9/2011 có sự thay đổi về người sử dụng đất, sự thay đổi do hai bên chuyển nhượng nhưng không phát sinh tranh chấp về QSDĐ.

Tuy ông Q, bà L không sử dụng diện tích đất này nhưng khi đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ lại kê khai cả hiện trạng diện tích đất gia đình ông Đ sử dụng và chuyển nhượng cho bà H. UBND xã Q không kiểm tra thực tế nên giải thửa thửa đất số 35, tờ bản đồ 68 diện tích 7812m² bao gồm cả diện tích đất gia đình ông Đ đang sử dụng và đã đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q, bà L. UBND thị xã G căn cứ vào đề nghị của UBND xã Q, Phòng tài Nguyên và môi trường để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q cả phần đất bà H sử dụng là trái với khoản 3 Điều 49, khoản 6 Điều 50 luật đất đai năm 2003.

Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Khoản 6, Điều 50 Luật đất đai năm 2003: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ

Do đó hội đồng xét xử có căn cứ pháp lý chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BE 338729 ngày 14/12/2011 của UBND thị xã G cấp cho ông Q và bà L đối với phần cấp chồng lên diện tích đất bà H đang sử dụng 1385,6m² hiện trạng nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 68.

[5] Về án phí HCST: Bà Trần Thị H tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu khởi kiện của bà H

được chấp nhận nên ông Q, bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định đo đạc là 10.500.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm d khoản 2 Điều 193, Điều 194 của Luật tổ tụng hành chính; Áp dụng khoản 3 Điều 49, khoản 6 Điều 50 của Luật đất đai 2003,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338729 ngày 14-12-2011 của Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Q và bà L đối với phần cấp chồng lên diện tích đất bà H đang sử dụng 1385,6m² hiện trạng nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ 68.

2. **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:** ông Q và bà L phải trả lại cho bà Trần Thị H chi phí xem xét thẩm định số tiền là 10.500.000 đồng.

3. **Về án phí:** Áp dụng Điều 29 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Trần Thị H tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001124 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

4. **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- UBND tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử