

Bản án số: 22/2017/HC-ST
Ngày 12 tháng 7 năm 2017
Về việc: “Hủy Giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Liên
2. Bà Cù Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi. Chức vụ: Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2017/TLST-HC ngày 23 tháng 01 năm 2017 về việc khiếu kiện “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện K”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/QĐXXST-HC ngày 23/5/2017 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị M, địa chỉ: thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện K.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Y. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Hùng T. Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện K. Văn bản ủy quyền số 21/GUQ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2017. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Xuân H. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; ông Hồ Văn H. Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K (Đều vắng mặt)

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

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thế N. Chức vụ: Chi cục trưởng (Vắng mặt).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Phòng giao dịch huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 319B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Diệp H. Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch (Vắng mặt).

- Ông Lý Văn L, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 1995, gia đình bà M nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị T thửa đất có diện tích khoảng 5.000m², thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 30/7/2009, Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho gia đình bà giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ 275453 (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09), diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng là 4.050m². (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số AĐ 275453). GCNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Phòng giao dịch huyện K, tuy nhiên sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, gia đình bà đã thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã trả lại GCNQSD đất cho gia đình bà.

Năm 2009, gia đình bà M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn L thửa đất khoảng 400m². Ngày 18 tháng 3 năm 2009, thửa đất trên của gia đình ông L được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 007643, (thửa đất số 92a, tờ bản đồ 09), diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 1.000m². (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số AN 007643). Đến ngày 13/7/2009, Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đăng ký biến động sang hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M.

Năm 2016, gia đình bà M bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kê biên tài sản là thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 09. Nhưng khi tiến hành giao đất trên thực địa, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K phát hiện hai thửa đất trên bị cấp trùng lên nhau. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 275453 và số AN 007643, buộc UBND huyện K cấp lại GCNQSD đất cho gia đình bà theo đúng quy định.

Tại bản tự khai đề ngày 23/02/2017, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 007643, thửa đất số 92a, tờ bản đồ 09: Ngày 18 tháng 3 năm 2009, hộ gia đình ông Lý Văn L được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AN 007643, đối với thửa đất số 92a, tờ bản đồ 09,

diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 1.000m², do ông Lý Văn L xin tách từ một phần diện tích của thửa đất số 92, tờ bản đồ số 09. Ngày 13/7/2009, ông L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 09 cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi xác minh hiện trạng sử dụng đất thì thấy: Thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09 gồm có 2 phần diện tích: Một phần diện tích khoảng 400m² là bà M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn L, phần còn lại khoảng 600m² là phần đất bà M nhận chuyển nhượng của bà T nhưng cấp nhầm sang thửa 92a, tờ bản đồ số 09.

Đối với GCNQSD đất số AĐ 275453, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09: Sau khi xác minh hiện trạng sử dụng đất, diện tích thửa đất 104 được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng với diện tích thực tế hộ bà Nguyễn Thị M sử dụng, một phần diện tích khoảng 400m² cấp trùng lên thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09.

Như vậy, cả hai GCNQSD đất đều cấp sai diện tích và hình thể, một phần diện tích thửa đất 92a (khoảng 600m²) cấp trùng lên phần diện tích của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09; một phần diện tích của thửa 104 (khoảng 400m²) cấp trùng lên thửa 92a, tờ bản đồ số 09.

Quan điểm của UBND huyện K:

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 007643: Tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân...”

-Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 275453: Sau khi có quyết định, bản án của Tòa án thì UBND huyện sẽ thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng.

Do đó, đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 39/CV-KPR.17 ngày 18/5/2017 và công văn số 55/CV-KPR.17 ngày 10/7/2017, Đại diện Ngân hàng TMCP A - Phòng giao dịch huyện K trình bày: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09 theo GCNQSD đất số AĐ 275453 do UBND huyện K cấp ngày 30/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M theo hợp đồng thế chấp số KRP.BĐCN.65260315 ngày 26/3/2015, để đảm bảo cho khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Việc nhận thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, bà

Nguyễn Thị M đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Việc bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09 theo GCNQSD đất số AĐ 275453 thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện K trình bày: Ngày 12/9/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 09 của gia đình bà Nguyễn Thị M. Quá trình giải quyết thi hành án, người được thi hành án đồng ý nhận tài sản là quyền sử dụng thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09. Quá trình xác minh hiện trạng kê biên, Chấp hành viên phát hiện thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09 cấp trùng diện tích và bà M có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự tạm dừng việc thi hành án, do đó tài sản chưa bàn giao cho người được thi hành án.

Ông Lý Văn L trình bày: Khoảng năm 2008 - 2009, tôi có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M diện tích khoảng 400m² đất, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 92, tờ bản đồ số 09 đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số K 573340 ngày 01/01/1999 cho gia đình tôi. Sau khi chuyển nhượng, tôi làm thủ tục xin tách thửa rồi làm thủ tục sang tên cho gia đình bà M. Tôi không biết UBND huyện K cấp GCNQSD đất cho gia đình tôi có đúng với diện tích đất thực tế gia đình tôi sử dụng hay không, tuy nhiên từ lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà M đến nay giữa gia đình tôi và gia đình bà M không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất. Do đó, tôi đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 5 năm 2017, Ông Nguyễn Văn C trình bày: Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ tôi là bà Nguyễn Thị M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Cả hai GCNQSD đất số AĐ 275453 và số AN 007643 đều cấp sai diện tích và hình thể. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Hủy GCNQSD đất số AĐ 275453 và số AN 007643, buộc UBND huyện K cấp lại 02 GCNQSD đất theo đúng diện tích thực tế hộ gia đình bà M đang sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày

của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận định như sau:

1. Về tố tụng:

Ngày 31/10/2016, bà Nguyễn Thị M làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 007643 do UBND huyện K cấp ngày 18/3/2009 cho ông Lý Văn L và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận sang tên cho hộ bà Nguyễn Thị M vào ngày 13/7/2009, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 275453 do UBND huyện K cấp ngày 30/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị M. Hai GCNQSD đất là quyết định hành chính làm phát sinh quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M, nên bà M có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính, việc Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 157 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

2. Về nội dung:

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 007643 (thửa đất số 92a, tờ bản đồ 09): Năm 2009, bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn L diện tích 400m² đất nông nghiệp, là một phần diện tích của thửa đất số 92, tờ bản đồ số 09, đã được UBND huyện cấp GCNQSD số K573340 ngày 01/01/1999 cho hộ ông Lý Văn L. Sau đó, ông L xin tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà M. Đến ngày 18 tháng 3 năm 2009, hộ gia đình ông Lý Văn L được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 007643 đối với thửa đất số 92a, tờ bản đồ 09, diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 1.000m². Ngày 13/7/2009, Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng việc ông L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 09 cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M. Tại biên bản làm việc ngày 28/6/2016 giữa Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, Đại diện UBND xã V, huyện K với bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn L, khi tiến hành xác minh vị trí thửa đất cho thấy: thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09 gồm có 2 phần diện tích: một phần diện tích khoảng 400m² là đất bà M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn L, phần còn lại khoảng 600m² là phần đất bà M nhận chuyển nhượng của bà T nhưng cấp nhầm sang thửa 92a, tờ bản đồ số 09. Như vậy, GCNQSD đất của hộ ông Lý Văn L có sự sai sót về diện tích và hình thể. UBND huyện K cũng thừa nhận việc cấp GCNQSD đất cho ông L là trái pháp luật.

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ 275453, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 09: Diện tích đất này là của bà M nhận chuyển nhượng của bà Nông

Thị T vào năm 1995, lúc nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp GCNQSD. Đến năm 2009, bà M làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất và được UBND huyện K cấp GCNQSD số AĐ 275453 ngày 30/7/2009. Cũng theo biên bản làm việc ngày 28/6/2016, giữa Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, Đại diện UBND xã V, huyện K với bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn L, khi thẩm tra lại hiện trạng sử dụng đất, kết quả thể hiện: Diện tích thửa đất 104 được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích thực tế hộ bà Nguyễn Thị M sử dụng, một phần diện tích khoảng 400m² cấp trùng lên thửa đất 92a, tờ bản đồ số 09.

Như vậy, tại thời điểm cấp GCNQSD đất, các cơ quan có thẩm quyền không thẩm tra chính xác diện tích đất thực tế gia đình bà Nguyễn Thị M và gia đình ông Lý Văn L sử dụng, dẫn đến cả hai GCNQSD đất đều cấp sai diện tích và hình thể. Khi thực hiện việc tách thửa thì thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 09 cũng không đúng về diện tích và hình thể. Do đó, đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu hủy 02 GCNQSD đất nêu trên là có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. UBND huyện K và các cơ quan có thẩm quyền phải có trách nhiệm rà soát lại diện tích đất thực tế gia đình bà Nguyễn Thị M đang quản lý, sử dụng và làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M được Tòa án chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 và khoản 1 Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai; Căn cứ vào khoản 4, khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 275453 do UBND huyện K cấp ngày 30/7/2009 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M, và giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 007643 do UBND huyện K cấp ngày 18/3/2009 cho hộ gia đình ông Lý Văn L đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận việc ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M vào ngày 13/7/2009.

Buộc UBND huyện K phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị M được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/42928 ngày 20/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án Hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương