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

Bản án số: 13/2021/HC-ST
Ngày: 27/4/2021
V/v: *"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chiến

Bà Trần Thị Thu Vân

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 134/2018/TLST-HC ngày 19/12/2018 về việc *"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 17/2021/QĐST-HC ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp 2B, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T – Phó Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Văn P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Chợ, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Lương Xuân T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp 2B, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Hoàng Văn D trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 10.262m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 9, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Tô Xuân C từ năm 1999 với giá 5.000.000đ. Ông đã thanh toán tiền đầy đủ và ông C giao đất cho ông quản lý sử dụng.

Từ 1999 đến nay, ông sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp. Năm 2017 ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 427488 do UBND huyện L cấp ngày 08/9/2010 cho bà Lương Thị H và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H với số thửa mới là thửa 15 tờ bản đồ số 49, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà Lương Thị H đã chết, có 02 người con là ông Lương Văn P, sinh năm 1962- Địa chỉ: Ấp Chợ, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai và ông Lương Xuân T, sinh năm 1969- Địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Như vậy, diện tích đất tại thửa 158, tờ bản đồ số 9, xã X (nay là thửa 15 tờ bản đồ số 49, xã X) do ông là người quản lý sử dụng tuy nhiên do sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã cấp nhầm cho người khác và cuối cùng là cấp cho bà Lương Thị H. Do đó, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H.

** Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:*

Về quá trình sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai:

Thửa 158 tờ bản đồ số 9 xã X, huyện L do bà Lương Thị H được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 472488 ngày 08/9/2010.

Năm 2009 xã X đo lại bản đồ địa chính mới, thửa 158 tờ bản đồ số 9 xã tương ứng với thửa 15 tờ bản đồ số 49 mới. Sau khi đo đạc lại, bà Lương Thị H lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/7/2016, UBND xã X có tờ trình 496/TTr-UBND về việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất của bà Lương Thị H.

Năm 2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh huyện L và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ tiếp nhận, thẩm định hồ sơ trình Sở Tài nguyên và

Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49 xã X cho bà Lương Thị H.

Theo hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 266559 ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H là đúng quy định. Do đó, việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn P trình bày:*

Thửa 158 tờ bản đồ số 9 xã X đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 472488 ngày 08/9/2010 cho bà Lương Thị H và ngày 15/12/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi cho bà Lương Thị H thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266550.

Thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49 xã X hiện do ông Hoàng Văn D và vợ là bà Vũ Thị T đang canh tác, sử dụng. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 1999 của ông Tô Xuân C và sử dụng liên tục từ đó đến nay, không tranh chấp với gia đình bà Lương Thị H.

Thực tế bà Lương Thị H quản lý sử dụng thửa đất số 8 tờ bản đồ số 49, xã X. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc T ngày 20/12/2007.

Bà Lương Thị H hiện đã chết, ông xác định việc UBND huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị H là nhầm lẫn về vị trí, gia đình bà H đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi và cấp đúng lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân T trình bày:*

Ông là con của bà Lương Thị H. Cha mẹ của bà H đã chết từ lâu, chồng bà Hoa là ông Lương Văn T đã chết năm 1981. Hiện bà Hoa có 02 người con là Lương Văn P, sinh năm 1962 và Lương Xuân T, sinh năm 1969.

Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 472488 ngày 08/9/2010 đối với thửa đất số 158 tờ bản đồ số 9 xã X, huyện L và sau này được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016, số thửa mới là thửa 15 tờ bản đồ số 49 xã X.

Ông xác định gia đình ông từ trước đến nay không quản lý, sử dụng thửa đất này. Thực tế đất của gia đình ông là thửa 08 tờ bản đồ số 49 xã X (nằm kế với đất của ông D).

Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhầm lẫn, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày:*

Năm 2005 bà kết hôn với ông D và cùng canh tác trên thửa 15 tờ bản đồ số 49 xã X. Đến năm 2018 khi ông bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết thửa đất đã được cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị H. Nguồn gốc thửa đất do ông D mua bán từ trước đất. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, Thư ký đã đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Phiên tòa được tiến hành đúng và đầy đủ trình tự của phiên tòa sơ thẩm hành chính quy định từ Điều 169 đến Điều 189 Luật Tố tụng hành chính 2015. Những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Thửa đất số 158 tờ bản đồ số 9 xã X, huyện L do bà Lương Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 427488 ngày 08/9/2010. Năm 2009 xã X đo đạc lại bản đồ địa chính, thửa số 158 tờ bản đồ số 9 tương ứng với thửa 15 tờ bản đồ số 49. Sau khi đo đạc lại, bà H lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/12/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 cho bà Lương Thị H.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/01/2021 có sự chứng kiến và xác nhận của đại diện UBND xã X và đề xuất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H vì thửa đất trên có nhà ở và cây trồng do ông Hoàng Văn D đang quản lý sử dụng. Đồng thời, các người con của bà H cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng thửa đất và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 13/11/2017 ông Hoàng Văn D có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp về đất đai tại UBND xã X, huyện L. Ngày 25/01/2018 và 26/01/2018 UBND xã X hành hòa giải tranh chấp theo đó cung cấp thông tin về việc thửa 158 tờ bản đồ số 09 (cũ), nay là thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49, xã X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 472488 ngày 08/9/2010 và cấp đổi số CE 266559 ngày 05/12/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho bà Lương Thị H.

Ngày 11/10/2018 ông Hoàng Văn D nộp đơn khởi kiện; theo thông báo về việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện số 75/TB-TA ngày 24/10/2018, ngày 14/11/2018 ông D nộp đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Lương Thị H đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 116 Luật tố tụng hành chính 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đ theo quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015

[3] Về xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, người tham gia phiên tòa:

[3.1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "*khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

[3.2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Ông Hoàng Văn D được xác định là người khởi kiện. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được xác định là người bị kiện, vợ ông D là bà Vũ Thị T được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do bà Lương Thị H đã chết nên các con của bà H là ông Lương Xuân T và ông Lương Văn P được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.3] Các đương sự trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa và đã đều có văn bản xin xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật tố tụng hành chính 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

[4.1] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 09/8/2010 bà Lương Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Ngọc T, bà Huỳnh Ng, ông Hồ Thượng T, trên hợp đồng ghi nhận quyền sử dụng đất tại thửa 158 tờ bản đồ số 9, xã X, huyện L, tỉnh Đ.

Ngày 06/9/2010 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L có tờ trình số 4792/TTr-CGCN-TNMT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Hoa. Ngày 08/9/2010 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 472488 cho bà Lương Thị H đối với thửa thửa 158 tờ bản đồ số 9, xã X có diện tích 10.262m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 9.962m^2).

Do xã X đo đạc lại bản đồ địa chính mới nên thửa 158 tờ bản đồ số 9 cũ tương ứng với thửa 15 tờ bản đồ số 49. Ngày 27/7/2016 UBND xã X có tờ trình số 496/TTr-UBND về việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh huyện L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ tiếp nhận, thẩm định và trình hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 49 xã X.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 98, 99, 105 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[4.2] Về vị trí:

Theo biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 26/01/2018 tại UBND xã X, báo cáo về việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H số 79/BC-UBND ngày 11/4/2018 của UBND xã X, Văn bản số 600/TNMT ngày 04/5/2018 của Phòng tài nguyên Môi trường huyện X và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn P, ông Lương Xuân T nhận thấy:

- Năm 1994, ông Phạm Văn L kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 10.262m^2 tại xã X, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 234761 ngày 29/8/1997. Năm 2005 ông Phạm Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Hồ Ngọc T, hộ ông T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 698950 ngày 30/5/2005. Ngày 09/8/2010 hộ ông Hồ Ngọc T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Lương Thị H. Ngày 05/12/2016 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 266559 cho bà Lương Thị H. Theo hồ sơ địa chính thể hiện vị trí đất tại thửa 15 tờ bản đồ số 49 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Năm 1999, ông Hoàng Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Xuân C tại xã X, huyện L, tỉnh Đ.

[4.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện cả hộ bà Lương Thị H và hộ ông Hoàng Văn D đều sử dụng đất ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp cho đến thời điểm năm 2018 khi ông D xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế hộ ông Hoàng Văn D sử dụng diện tích đất tại thửa 158, tờ bản đồ số 49 xã X; hộ bà Lương Thị H sử dụng thửa đất số 8 tờ bản đồ số 49 xã Xuân B. Các con của bà H là ông Lương Văn P, Lương Xuân T đều xác định việc UBND huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị H là nhầm lẫn về vị trí. Diện tích đất mà gia đình bà H quản lý sử dụng nằm liền kề với diện tích đất mà ông D quản lý sử dụng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/01/2021 đại diện UBND xã X cũng xác nhận ông D quản lý, sử dụng thửa 158, tờ bản đồ số 49 xã X từ năm 1999 cho đến nay. Hiện trên đất ông D đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, khoan giếng, làm hàng rào và trồng quýt, bưởi,…

Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 cho bà Lương Thị H đối với thửa 158, tờ bản đồ số 49 xã X là không đúng vị trí, không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án, ông Dũng đã nộp xong

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Dũng được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 005154 ngày 31/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính 2015;

- Áp dụng Điều 98, 99, 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 266559 ngày 05/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Lương Thị H.

2. Về chi phí tố tụng:

- Ông Hoàng Văn D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, ông Hoàng Văn D đã nộp xong.

3. Về án phí:

Ông Hoàng Văn D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn D số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã

nộp theo biên lai thu số 005154 ngày 31/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong