

Bản án số: 20/2017/HC-ST
Ngày: 14-6-2017
V/v: Kiện cấp giấy CNQSD đất
không đúng đối tượng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Quang

2. Bà Huỳnh Thị Thanh Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Mỹ Tho - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 04/2017/TLST-HC ngày 23 tháng 01 năm 2017 về việc khởi kiện “Hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân huyện X về việc không chấp nhận đơn đề nghị điều chỉnh nội dung trên giấy CNQSD đất số AB 193080 cấp ngày 20/01/2005”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2017/QĐXXST-HC ngày 02 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lại Thị T, sinh năm 1951 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: 107/12A2, đường G, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

Địa chỉ: Số 18 đường K, thị trấn B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện X

Địa chỉ: Quốc lộ 55, khu phố P, thị trấn B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Văn V - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường

huyện X (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh T- Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Quang P, sinh năm 1950 và bà Trần Thị M, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện X

Địa chỉ: Xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 20/01/2005 Ủy ban nhân dân huyện X (viết tắt UBND huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số AB 193080 đứng tên chồng là ông Lại Tiến H và vợ là bà Trần Thị N, địa chỉ: Ấp 1 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đối với diện tích đất 2.423 m² thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã H.

Ông Lại Tiến H mất năm 2008.

Bà Lại Thị T (mẹ ruột của ông Lại Tiến H) làm đơn đề nghị UBND huyện X điều chỉnh thông tin trên giấy CNQSD đất nêu trên, với lý do: Bà Trần Thị N cùng đứng tên trong giấy CNQSD đất là không đúng.

Ngày 31/5/2016, UBND huyện X ban hành Văn bản số 1826/UBND-VP (viết tắt là văn bản số 1826) về việc trả lời đơn đề nghị của bà T, với nội dung: Ngày 10/7/2004, ông Lê Quang P và bà Trần Thị M lập Hợp đồng số 161/2004/CN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N theo quy định pháp luật, có xác nhận của UBND xã H, Phòng Địa chính-Nông nghiệp. Căn cứ Hợp đồng nêu trên, UBND huyện X cấp giấy CNQSD đất cho ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N là không có sai sót. Nên không chấp nhận đơn đề nghị của bà Lại Thị T.

Không đồng ý với nội dung của Văn bản số 1826, bà Lại Thị T làm đơn khởi kiện “Hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân huyện X về việc không chấp nhận đơn đề nghị điều chỉnh nội dung trên giấy CNQSD đất số AB 193080 cấp ngày 20/01/2005”.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2016 của bà T và quá trình tố tụng tại Tòa án, bà T trình bày: Năm 2004 bà T mua của ông Huỳnh Văn B diện tích 2.423 m² đất nêu trên với số tiền 33 triệu đồng cho con trai là ông Lại Tiến H đứng tên. Việc mua bán, giao dịch giữa bà T và ông B chỉ bằng miệng không lập giấy tờ. Bà T có nhờ ông B liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để cấp giấy CNQSD đất đứng tên con là ông Lại Tiến H.

Năm 2007 bà T đem thế chấp giấy CNQSD đất tại Ngân hàng thì mới phát hiện trên giấy CNQSD đất đứng tên đồng quyền sử dụng đất với ông H là Trần Thị N. Bà T khẳng định bà N không có quan hệ gì với ông H và gia đình bà, vì ông H chưa kết hôn và hiện đã mất năm 2008. Còn theo xác nhận của Công an xã H ngày 13/3/2013 và ngày 07/9/2015, thì từ năm 2004 - 2005 đến

nay không có bà Trần Thị N đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú tại địa phương. Như vậy việc có tên bà Trần Thị N trong giấy chứng nhận QSD đất là vợ của con trai bà là không đúng.

Nên bà yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số AB 193080 ngày 20/01/2005 của UBND huyện X đã cấp cho ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N.

Theo văn bản ý kiến của người bị kiện, cũng như tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện cùng trình bày:

Năm 1998, UBND huyện X cấp giấy CNQSD đất cho ông Lê Quang P và bà Trần Thị M đối với diện tích 2.423 m² thuộc thửa 458 tờ bản đồ số 25 xã H.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004, trong Hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N, hợp đồng được UBND xã chứng thực đúng quy định tại Điều 24 Nghị định 75/2000 của Chính phủ. Đây là trường hợp cấp giấy chứng nhận sau chuyển nhượng và thuộc thẩm quyền của UBND huyện.

Ông H mất năm 2008, bà T làm thừa kế có đơn điều chỉnh thông tin trên giấy CNQSD đất. Ngày 31/5/2016 UBND huyện có Văn bản số 1826 về việc trả lời đơn đề nghị của bà T với nội dung: Không chấp nhận đơn của bà T.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 thì đây là trường hợp quy định về đính chính sai sót trên giấy chứng nhận đã cấp. Nhưng qua xem xét thấy UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 193080 với diện tích 2.423m² thuộc thửa đất số 458, tờ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã H cho ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang P, bà Trần Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N, là không có sai sót.

Nên, UBND huyện X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị T và giữ nguyên hành vi hành chính của UBND huyện X về việc không chấp nhận nội dung đơn đề nghị điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 193080 nêu trên. Đồng thời việc bà T yêu cầu hủy giấy này cũng không có căn cứ.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:

Ông Lê Quang P và bà Trần Thị M trình bày: Năm 2000 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho Huỳnh Văn B diện tích 2.423 m² đất thuộc thửa 458 tờ bản đồ số 25 tại xã H, huyện X bằng giấy tay nhưng hiện nay giấy này đã thất lạc. Vợ chồng ông có giao sổ đỏ luôn cho ông B coi như việc mua bán xong và từ đó đến nay vợ chồng ông không còn liên lạc gì với ông B nữa. Sau này, ông B bán lại đất cho ai thì vợ chồng ông không biết. Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng đất số 161/2004/CN lập ngày 10/7/2004 không phải là chữ ký của ông P, bà M.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà T.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã H trình bày:

Thủ tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang P, bà Trần Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N là đúng quy định. Còn việc ông P, bà M hay ông H có ký tên trong hợp đồng không thì UBND xã không biết được.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện phát biểu đề nghị UBND huyện X thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp sai đối tượng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện phát biểu: Qua xác minh cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang P, bà Trần Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N do cán bộ địa chính tự viết và ký tên bên chuyển nhượng (ông Lê Quang P, bà Trần Thị M) là vi phạm quy định. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị. Tuy nhiên, người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác. Do vậy, UBND huyện không được tự thu hồi mà phải theo bản án của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 106 luật Đất đai năm 2013, khoản 5, 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Đại diện VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004 là có vi phạm, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do vậy, căn cứ vào hợp đồng này UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất số AB 193080 với diện tích 2.423m² thuộc thửa đất số 458, tờ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã H cho ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N là không đúng, chưa bảo đảm quyền lợi cho các đương sự. Do vậy đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy giấy chứng nhận QSD đất số AB 193080 để UBND huyện X thực hiện nhiệm vụ theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người bị kiện, tuy nhiên người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt và có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

tham gia phiên tòa. Theo quy định tại Điều 157,158 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, phạm vi xem xét: Ngày 28/12/2016, bà Lại Thị T làm đơn khởi kiện đối với “Hành vi hành chính của UBND huyện X về việc không chấp nhận đơn đề nghị điều chỉnh nội dung trên giấy CNQSD đất số AB 193080 cấp ngày 20/01/2005”.

Ngày 31/5/2016, UBND huyện X đã có Văn bản số 1862 trả lời đơn đề nghị điều chỉnh thông tin trên giấy CNQSDĐ của bà T. Nên Hội đồng xét xử xem xét cả quyết định có liên quan là Văn bản số 1862 theo quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 28/12/2016 bà Lại Thị T làm đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[4] Về nội dung: Theo ông Lê Quang P và vợ Trần Thị M xác nhận thì ông, bà không có chuyển nhượng cũng như không có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/7/2004 đứng tên người nhận chuyển nhượng là ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N.

Theo trình bày của ông Huỳnh Văn B ngày 10/3/2011 tại UBND xã H: Năm 2004 ông có sang nhượng lại cho ông Lại Tiến H diện tích đất 2.423m² có nguồn gốc mua của vợ chồng ông Lê Quang P. Ông có nhờ cán bộ địa chính xã H là ông Nguyễn Văn C làm giúp thủ tục chuyển nhượng từ ông P sang tên ông H. Ngoài ra ông không có làm thủ tục gì thêm.

Tại Biên bản làm việc ngày 25/4/2016 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, ông Nguyễn Văn C xác nhận: Khi làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/7/2004 không có mặt bên bán là ông Lê Quang P và vợ Trần Thị M, chữ ký ông Lê Quang P và vợ Trần Thị M là do ông C ký.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004 là có vi phạm, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do vậy, căn cứ vào hợp đồng này UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất số AB 193080 với diện tích 2.423m² thuộc thửa đất số 458, tờ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã H cho ông Lại Tiến H, bà Trần Thị N là không đúng, chưa bảo đảm quyền lợi cho các đương sự.

Năm 2008 bà T có đơn yêu cầu điều chỉnh thông tin trong giấy chứng nhận QSD đất trên, với lý do: Việc có tên bà Trần Thị N trong giấy chứng nhận QSD đất với mối quan hệ là vợ ông Lại Tiến H là không đúng, yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận theo hướng: Xóa tên bà Trần Thị N trong giấy chứng nhận. Như vậy, cần phải xác định đây là khiếu nại về việc giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106, chứ không phải là yêu cầu đình chính theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, chưa có kết luận của cơ quan Thanh tra cùng cấp. Do vậy, ngày 31/5/2016 Ủy ban nhân dân huyện X có Văn

bản số 1826/UBND-VP trả lời đơn đề nghị của bà T với nội dung không chấp nhận đơn của bà T, là không có cơ sở. Do vậy, cần hủy Công văn số 1826/UBND-VP ngày 31/5/2016 của UBND huyện X để giải quyết lại theo quy định.

Ngoài ra Hội đồng xét xử thấy: Giấy chứng nhận QSD đất số AB 193080 không thuộc trường hợp “người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất” theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ như quan điểm của người bị kiện. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161/2004/CN ngày 10/7/2004 là có vi phạm, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nên căn cứ vào hợp đồng này, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất số AB 193080 cũng là không đúng.

Do vậy, để giải quyết vụ án một cách triệt để, cần hủy cả giấy CNQSD đất số AB 193080 ngày 20/01/2005 đứng tên ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N. Để UBND huyện X thực hiện việc cấp giấy theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Vì những lẽ trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị T.

Bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận, UBND huyện X phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Quan điểm của đại diện VKSND Tỉnh tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị T đối với Ủy ban nhân dân huyện X về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất không đúng đối tượng.

Hủy Công văn số 1826/UBND-VP ngày 31/5/2016 của UBND huyện X về việc trả lời đơn đề nghị điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận QSD đất của bà Lại Thị T và hủy giấy CNQSD đất số AB 193080 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 20/01/2005 cho ông Lại Tiến H và bà Trần Thị N.

Để UBND huyện X thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

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

Hoàn lại cho bà Lại Thị T số tiền 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002241 ngày 20/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 14/6/2017 (đối với đương sự vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết) để được Tòa án nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS, THA cùng cấp;
- UBND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Loan

