

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **36/2018/HC-ST**

Ngày: 16-11-2018

*V/v Khiếu kiện QĐ hành
chính trong lĩnh vực quản
lý nhà nước về đất đai*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Hùng

Các Hội thẩm: Ông Nguyễn Đình Long

Bà Hoàng Thị Khiêm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Bình, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tư; Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 11 năm 2018; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm C khai vụ án thụ lý số 55/2018/TLST-HC Ngày 04-9-2018, về việc “*Khiếu kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2018/QĐXXST-HC ngày 01-11-2018 giữa các đương sự:

* *Người khởi kiện:* Ông Ngô Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn 8, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

* *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng.
Địa chỉ: số 05 Trần Hưng Đạo, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đình S; Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đức C; Chức vụ: Phó Chủ tịch.
(Theo văn bản ủy quyền số 53/UQ-UBND ngày 13-9-2018). Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Trần Văn C, Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

1. Ông Nguyễn N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 294/18 tổ 20 thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T;

Trụ sở chính: Số 02 đường Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T; chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch T - Chi nhánh huyện D (*theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19-6-2014*). Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 07-8-2018 và khởi kiện bổ sung ghi ngày 20-8-2016 của người khởi kiện ông Ngô Văn T trình bày:*

Tháng 6-2018 ông T thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (QSD đất), đối với diện tích đất khoảng 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) tại xã T, huyện D mà gia đình ông đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, UBND huyện D cho biết thửa 06, bản đồ 06 nêu trên đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt sổ đỏ*) số G 636743 ngày 15-01-1996 cho ông Nguyễn N. Sau đó, năm 2009 diện tích trên đã được ông N sang nhượng lại cho bà Bùi Thị C và bà C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009.

Nay ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 636743 ngày 15-01-1996 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn N và số AP 624748 ngày 27-5-2009 do UBND huyện D cấp cho bà Bùi Thị C.

** Theo ý kiến của đại diện người bị kiện UBND huyện D tại Văn bản số 2157/UBND ngày 02-10-2018 trình bày:* Thửa đất số 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) tại xã T diện tích 6.191m² đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn N, theo QĐ số 745/QĐ-UBND ngày 17-10-1995. Đến ngày 17-4-2009 ông N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Bùi Thị C theo hợp đồng số 58, quyền số 01 năm 2009/TP/CC-SCT/HĐGD đã được UBND xã T chứng thực ngày 17-4-2009. Ngày 27-5-2009 bà C đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009.

Sau khi kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất thì thấy rằng diện tích đất 6.191m² tại thửa 06 bản đồ 06 tại xã Tân Lâm cấp sổ đỏ số G 636743 ngày 15-01-1996 cho ông Nguyễn N là không đúng thực tế sử dụng đất của ông N. Sau đó, năm 2009 ông N chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị C và bà C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009; hiện nay bà C đang sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông N ở một vị trí khác, cách xa diện tích đất ông T đang sử dụng khoảng 1km. Tuy nhiên, do diện tích đất đã cấp sổ đỏ, sau đó đã đăng ký biến động chuyển nhượng và được cấp sổ mới, nên khi ông T khiếu

nại, UB huyện D không thể thu hồi được. Nay ông T khởi kiện hủy sổ đỏ nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo lời khai của người có quyền lợi liên quan:*

+ Ông Nguyễn N trình bày: Diện tích đất tại thửa 02, bản đồ 364c tại xã T đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số G 636743 ngày 15-01-1996 cho ông là đúng. Đến năm 2009 ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Bùi Thị C và đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và bà C đã được UB D cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009. Nay ông T yêu cầu hủy sổ đỏ trên của bà C thì ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

+ Bà Bùi Thị C trình bày: Năm 2009 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn N diện tích đất 6.191 m² tại thửa 02, bản đồ 364c tại xã T theo hợp đồng số 58, quyền số 01 năm 2009/TP/CC-SCT/HĐGD đã được UBND xã T chứng thực ngày 17-4-2009 và bà đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009.

Nay bà đang quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông N ở một vị trí khác, cách xa diện tích đất ông T đang sử dụng khoảng 1km. Bà không biết việc UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà không đúng vị trí thửa đất.

Hiện nay, sổ đỏ trên bà đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T theo hợp đồng số AE18086/HĐTC ngày 12-02-2018 để đảm bảo khoản vay.

Nay ông T khởi kiện đề nghị hủy sổ đỏ trên để đăng ký kê khai lại đúng hiện trạng sử dụng đất thì bà đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét.

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T trình bày: Theo hợp đồng thế chấp số AE18086/HĐTC ngày 12-02-2018 thì bà C vay số tiền 550.000.000đ; tài sản bảo đảm là 22.365m² đất tại xã T; trong đó có diện tích 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (nay là thửa 06 bản đồ 06) đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009 đứng tên bà Bùi Thị C. Nay ông T yêu cầu hủy sổ đỏ trên thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, C khai chứng cứ theo thủ tục chung; tổ chức đối thoại nhưng không được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy sổ đỏ nêu trên;

Đại diện người bị kiện UB huyện D vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền lợi của người bị kiện vắng mặt và gửi bản luận cứ cho rằng nguyên nhân cấp sổ không đúng là do bản đồ đo đạc làm căn cứ để cấp sổ đỏ không chính xác, trong khi đó sổ đỏ đã đăng ký biến động, UB huyện D không thể thu hồi được, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, hủy sổ đỏ số hiệu AP 624748 ngày 27-5-2009 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp đứng tên bà Bùi Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện, người bị kiện UBND huyện D; người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện; người liên quan ông N, bà C; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để T hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông T cho rằng ông là người quản lý canh tác sử dụng diện tích đất tại thửa 02, bản đồ 364c xã T (*thửa 06 bản đồ 06 xã T có diện tích đất 6.191m²*); trong khi đó thửa 02 bản đồ 364c xã T lại được UB huyện D cấp sổ đỏ số hiệu G 636743 ngày 15-01-1996 cho ông Nguyễn N, theo QĐ số 745/QĐ-UBND ngày 17-10-1995 là không đúng hiện trạng sử dụng đất, được ông T, bà C thừa nhận.

Tuy nhiên, ngày 17-4-2009 ông N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Bùi Thị C theo hợp đồng số 58, quyền số 01 năm 2009/TP/CC-SCT/HĐGD đã được UBND xã T chứng thực ngày 17-4-2009. Ngày 27-5-2009 bà C đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009. Về phía người bị kiện thừa nhận việc đo đạc bản đồ không chính xác, dẫn đến việc cấp sổ đỏ không đúng hiện trạng sử dụng đất, trong khi đó thửa 02, bản đồ 364c xã T (*nay thửa 06 bản đồ 06 xã T*) đã đăng ký biến động, nên không thể thu hồi hủy bỏ sổ đỏ được, đề nghị Tòa án xem xét. Đến ngày 29-6-2018, ông T biết QĐ hành chính đã khởi kiện trong thời hạn khởi kiện quy định Điều 116 của Luật tố tụng hành chính; căn cứ khoản 2 Điều 3; Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính, xác định đối tượng “*khởi kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, ý kiến của người bị kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đối chiếu với tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Đối với yêu cầu hủy sổ đỏ số hiệu G 636743 ngày 15-01-1996 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn N; sau khi ông N chuyển nhượng cho bà C thì đã được đăng ký biến động và bà C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 624748 ngày 27-5-2009 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó đối tượng khởi kiện là giấy chứng nhận QSD đất số hiệu G 636743 ngày 15-01-1996 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn N không còn giá trị pháp lý; vì vậy không đề cập xem xét đối với yêu cầu hủy sổ đỏ số hiệu G 636743 ngày 15-01-1996 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn N.

Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định (bút lục 139, 140) thể hiện Diện tích đất 6.191m² tại thửa 06 bản đồ 06 xã T hiện ông T đang quản lý canh tác, có nguồn gốc ông T khai phá sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Ranh giới đất giữa ông T quản lý, sử dụng với các hộ liền kề rõ ràng không tranh chấp được ông T và các hộ liền kề thừa nhận là phù hợp với kết quả đo đạc, ý kiến người bị kiện. Nguyên nhân việc cấp sổ đỏ không đúng là do “*bản đồ địa chính làm căn cứ cấp sổ không đúng hiện trạng sử dụng đất*” được bên bị kiện thừa nhận (bút lục 51). Mặt khác, diện tích đất tại thửa 06 bản đồ 06 xã T đã đăng ký biến động, nên căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106; khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; việc hủy sổ đỏ nêu trên, người bị kiện UBND huyện D không thực hiện được. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện; hủy sổ đỏ số hiệu AP 624748 ngày 27-5-2009 đứng tên bà Bùi Thị C là có căn cứ.

Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, ông T, bà C liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký đề cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo quy định pháp luật về đất đai.

Liên quan HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông N, bà Châu với bà C, theo hợp đồng số 58, quyền số 01 năm 2009/TP/CC-SCT/HĐGD đã được UBND xã T chứng thực ngày 17-4-2009 các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được và có đơn khởi kiện được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự theo thủ tục chung.

Liên quan đến hợp đồng thế chấp số AE18086/HĐTC ngày 12-02-2018 đối với diện tích 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) xã T, giữa Ngân hàng Agribank với bà C đối chiếu với tài liệu chứng cứ thể hiện: Tại thời điểm thế chấp Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng vị trí lô đất được cấp giấy chứng nhận QSD; do đó việc bà C mang giấy chứng nhận QSD đất số hiệu AP 624748 ngày 27-5-2009 với diện tích 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) xã T hiện nay ông T đang quản lý, sử dụng để thế chấp với Ngân hàng Agribank là không đúng. Do vậy, cần hủy một phần HĐ thế chấp số AE18086/HĐTC ngày 12-02-2018 giữa Ngân hàng Agribank với bà C đối với diện tích 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) xã T là phù hợp. Việc tranh chấp liên quan đến HĐ tín dụng, HĐ thế chấp giữa bà C và Ngân hàng Agribank tự thỏa thuận giải quyết, nếu có tranh chấp thực hiện quyền khởi kiện và được xem xét giải quyết vụ án dân sự khác theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, đã T hành xem xét, thẩm định, đo đạc, ông T nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.415.000 đồng. Do ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và được quyết toán xong. Do vậy, phần quyết định không đề cập giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, nên người bị kiện UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật; hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; các Điều 164, 191; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án; Xử

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngô Văn T; về yêu cầu hủy “*QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”:

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số hiệu AP 624748 ngày 27-5-2009, đối với diện tích đất tại thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) xã T đứng tên bà Bùi Thị C.

- Hủy một phần HĐ thế chấp số AE18086/HĐTC ngày 12-02-2018 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch T với bà Bùi Thị C; đối với diện tích 6.191m² đất thuộc thửa 02, bản đồ 364c (*nay là thửa 06 bản đồ 06*) xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, ông T, bà C liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc người bị kiện UB huyện D phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho người khởi kiện ông Ngô Văn T số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí hành chính, theo biên lai thu số 0010139 ngày 30-8-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người khởi kiện, người bị kiện, người liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Riêng người bị kiện; người liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tổ tụng hành chính.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ
- Người khởi kiện
- Người bị kiện
- Người liên quan
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

(để
thi
hành)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Văn Hùng