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

Bản án số: 67/2019/HC-ST

Ngày: 22-10- 2019

V/v: 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 HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Lại Anh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Hạnh.

2. Bà Phạm Thị Nhung.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Vũ Thị Huyền** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Huế** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2018/TLST-HC ngày 03 tháng 12 năm 2018 về *" Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1957.

Trú tại: Thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Th: Ông Hoàng Xuân Tr, Luật sư - Công ty Luật TNHH Thời Đại, Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: Số 250 NLB, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- *Người bị kiện*: UBND huyện M, tỉnh Hải Dương.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nhữ Văn C - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện M.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hữu T - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện M.

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

+ Ông Bùi Văn A, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 54, khu 5A, phường Ô, thành phố Ph, tỉnh Quảng Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn A: Bà Nguyễn Thị S, Luật sư - Văn phòng luật sư Á Đông, Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1955; Anh Phạm Như A, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1957.

Trú tại: Thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

- Người làm chứng:

+ Ông Phạm Xuân L, sinh năm 1952.

+ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958.

+ Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1952.

Đều trú tại: Thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người khởi kiện ông Phạm Văn Th, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Th trình bày:

Năm 1994 - 1995 ông có mua 01 thửa ao diện tích 153m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M của ông Bùi Quý Y và ông Phạm Công V với tổng số tiền là 1.680.000 đồng. Các bên chỉ viết giấy biên nhận, không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó ông san lấp ao. Đến năm 1996, ông xây nhà cấp 4, làm ăn sinh sống không có tranh chấp. Đến năm 2010, ông tiếp tục xây dựng nhà 02 tầng kiên cố trên diện tích đất đó và cho con trai là Phạm Như A ở và sinh sống đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông không đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc ông Bùi Văn L trú tại thôn Qu, xã K, huyện M được cấp GCNQSD đất như thế nào ông không biết. Đến năm 2016, các con ông L làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Khi ông Bùi Văn A và Bùi Hải Â làm thủ tục tách đất thì ông mới biết. Cơ quan chuyên môn không về kiểm tra hiện trạng, cấp cả phần diện tích đất 153m2 của gia đình ông đang sử dụng cho ông Bùi Văn A.

Việc cấp giấy chứng nhận trên cho ông Bùi Văn A là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi của ông. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC444807 đối với thửa đất số 288b+ 292, tờ bản đồ 06, diện tích 218m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương mang tên ông Bùi Văn A, do UBND huyện M cấp ngày 17/10/2016.

- Yêu cầu UBND huyện M cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất

153m2, thửa 292, tờ bản đồ số 06 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương cho ông.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện (UBND huyện M) trình bày:

Đối với GCNQSD đất số sê ri CC 444807 do UBND huyện M cấp ngày 17/10/2016 cho ông Bùi Văn A tại xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc như sau: Hồ sơ 299: Sổ đăng ký ruộng đất thể hiện: Đăng ký sử dụng Bùi Văn L, thửa số 67, tờ bản đồ số 01, loại đất thổ cư, diện tích 275m2, giao chính thức.Theo trích lục bản đồ 299: thửa đất số 67, diện tích 437m2, loại đất T. Hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1996: Tờ bản đồ số 06 thể hiện: Thửa đất số 288, diện tích 302m2, loại đất T và thửa số 292, diện tích 122m2, loại đất A; Danh sách cấp GCNQSD đất tại số thứ tự 160 thể hiện: Đăng ký chủ sử dụng Bùi Văn L, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 288, diện tích 302m2, loại đất ở và thửa đất số 292, diện tích 122m2, loại đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Địa chỉ thửa đất: Tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

Về thẩm quyền ký GCNQSD đất số sê ri CC 444807 ngày 17/10/2016 cho ông Bùi Văn A tại thửa đất số 288b, diện tích 65m2, loại đất ONT và thửa đất số 292, diện tích 153m2, loại đất ONT thuộc tờ bản đồ số 06 thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương là đúng quy định của Luật Đất Đai năm 2013.

Nay ông Phạm Văn Th có yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất cấp cho ông Bùi Văn A, UBND huyện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đồng thời ổn định tình hình chính trị ở địa phương.

Đối với nội dung khởi kiện thứ hai: Đề nghị UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho ông Th diện tích 153m2 mà ông Th cùng con là Phạm Như A đang sử dụng tại thôn Qu, xã K, huyện M: Thửa dất diện tích 153m2 hiện ông Th đang sinh sống cùng con trai đã được cấp GCNQSD đất cho ông Bùi Văn A ngày 17/10/2016, diện tích 218m2 (trong đó có 153m2 đất ông Th đang tranh chấp) do đó chưa có cơ sở để cấp GCNQSD đất cho ông Th. Theo quy định của pháp luật, thửa đất đang có tranh chấp thì chưa được cấp GCNQSD đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn A trình bày:

Phần diện tích mà ông được cấp GCNQSD đất 218 m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M (trong đó có 153m2 mà ông Th cho rằng của ông Th) nằm trong diện tích đấ 424m2 (gồm thửa số 288 có diện tích 300m2 đất ở và 02m2 đất vườn, thửa số 292 có diện tích 122m2 đất ao, đều thuộc tờ bản đồ số 06 tại thôn Qu, xã K) có nguồn gốc do bố mẹ ông để lại. Toàn bộ diện tích đất này đã được UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho bố ông là ông Bùi Văn Lvào ngày 30/12/1996.

Quá trình sử dụng đất: Vợ chồng ông sinh sống cùng với bố ông tại diện

tích đất trên. Đến tháng 5 năm 1996, bố ông mất thì vợ và các con ông vẫn ở trên đất đó. Khi đó, ông đang công tác tại Quảng Ninh, năm về nhà vài lần. Đến tháng 7/1997 thì ông đón vợ con ông ra Quảng Ninh sinh sống, làm việc. Toàn bộ diện tích đất đó để không, thi thoảng các anh chị em trong gia đình qua thăm nom và trồng rau.

Năm 1998 ông Th đã tự ý xây quán nhỏ để bán hàng và tiếp tục san lấp diện tích đất ao của gia đình ông. Khoảng năm 2011, ông Th xây nhà 02 tầng trên đất đó, thì các chị gái ông sinh sống ở quê có sang đòi đất và không có xây dựng nhưng gia đình ông Th không nghe vì cho rằng đất này ông Th đã mua của ông Y và ông V, không liên quan đến đất của gia đình ông (A)

Mẹ ông mất năm 1974, bố ông mất năm 1996. Khi mất, bố mẹ ông không để lại di chúc, các hàng thừa kế thứ nhất đã thống nhất thỏa thuận phân chia di sản là quyền sử dụng đất trên. Theo sự phân chia đó, ông được hưởng diện tích đất 218m2 thuộc thửa 288b + 292 tờ bản đồ số 06 và đã được UBND huyện M cấp GCNQSD đất mang tên ông ngày 17/10/2016.

Như vậy, UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng pháp luật. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

Tuy nhiên, ông xác định ông không ký tên và ghi rõ họ tên trong Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng đất đai ngày 26/7/2016, trích lục và đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất tỷ lệ 1/500 từ tờ bản đồ địa chính số 06 tỷ lệ 1/1000 tại xã (TT) K, huyện M, tỉnh Hải Dương, Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 26/7/2016, được UBND xã K xác nhận ngày 18/7/2016, phòng Tài nguyên và môi trường huyện M ký xác nhận ngày 17/10/2016; Văn bản phân chia tài sản thừa kế có lời chứng của chủ tịch UBND xã K chưa đầy đủ các hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Như A trình bày:

Diện tích đất 153m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M có nguồn gốc do bố ông là Phạm Văn Th mua của ông Bùi Quý Y và Phạm Công V từ tháng 12/1994. Năm 1996, bố mẹ ông san lấp ao, xây nhà cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 35m2. Năm 2010 bố ông cho ông xây nhà mái bằng kiên cố nằm trên diện tích đất 153m2, diện tích xây dựng là 65m2. Ông ở trên nhà đất từ đó cho đến nay.

Việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất gồm cả 153m2 mà ông đang sử dụng cho ông A là không đúng. Cơ quan chuyên môn không về kiểm tra hiện trạng.

Do vậy, ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/7/2019, UBND xã K cung cấp,thể hiện:

Về nguồn gốc diện tích đất:

Theo Sổ mục kê và Sổ đăng ký ruộng đất của xã K lập năm 1985 thể hiện: Thửa đất mang tên ông Bùi Văn L (bố đẻ ông A), đăng ký số thửa 67, diện tích **275m^2** đất thổ cư tại thôn Qu, xã K. Thửa đất có nguồn gốc là đất ông cha của gia đình ông A. Theo bản đồ 299, *(bản đồ lập năm 1988 không có chữ ký và không có dấu)* của xã K thể hiện thửa đất số 67 có diện tích là **437m^2** đất thổ cư. Diện tích đất đăng ký tại Sổ Đăng ký ruộng đất và Bản đồ, tại thửa đất số 67 có sự khác nhau, theo Bản đồ có diện tích đất nhiều hơn Sổ đăng ký là 162 m^2.

Quan điểm của UBND xã xác định hồ sơ 299 của thửa đất gia đình ông L có mâu thuẫn là do nhầm lẫn trong quá trình đo đạc, đăng ký, ghi chép hồ sơ địa chính thời kỳ trước. Do nhiều nguyên nhân, diện tích thửa đất của gia đình ông L cũng như các hộ gia đình khác có thể tăng lên hoặc thiếu đi và có mâu thuẫn giữa hồ sơ quản lý đất đai với diện tích sử dụng thực tế. Tuy nhiên căn cứ vào việc đăng ký kê khai đất theo chỉ thị 299 để xác định thì gia đình ông L là người kê khai sử dụng thửa đất số 67, sau này ông L đã được cấp GCNQSDĐ, do vậy xác định gia đình ông L là chủ sử dụng thửa đất số 67 diện tích 275m^2 tại thôn Qu, xã K.

Về Bản đồ kèm theo hồ sơ 299 lập năm 1988 tuy không có dấu xác nhận là do lỗi trong việc quản lý hành chính, nhưng bản đồ này được lập theo chỉ thị 299 là đúng sự thật, trên thực tế UBND xã từ trước đến nay vẫn sử dụng duy nhất bản đồ này để quản lý đất đai, ngoài ra hồ sơ địa chính thực hiện chỉ thị 299 của xã không có bản đồ nào khác.

Năm 1991 UBND xã K lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã, đến ngày 30 tháng 12 năm 1996 ông Bùi Văn L được cấp GCNQSDĐ lần đầu, được sử dụng 424m^2 đất, trong đó thửa 288 có diện tích 300m^2 đất ở và 02m^2 đất vườn; thửa 292 có diện tích 122m^2 đất ao, đều thuộc tờ bản đồ số 6 xã K, huyện M, tỉnh Hải Hưng (Nay là tỉnh Hải Dương). Ông Bùi Văn L chết để lại tài sản thừa kế là thửa đất nêu trên cho các con.

Năm 2016 các con của ông L thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, thống nhất ông Bùi Văn A và ông Bùi Hải Â được sử dụng tài sản thừa kế là thửa đất của ông Bùi Văn Lđể lại. Trên cơ sở đó, năm 2016 UBND huyện M đã làm thủ tục chia tách thửa đất của ông Bùi Văn L thành hai thửa đất cho ông A và ông Â được sử dụng mỗi người một thửa đất có vị trí liền kề nhau.

Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì cán bộ địa chính cũng đã thẩm định thửa đất, các bên sử dụng đất không ai tranh chấp nên đã làm thủ tục tách thửa và cấp GCNQSDĐ cho ông A theo quy định. Ông Bùi Hải Â đã được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ ngày 17/10/2016, thửa đất số 288a, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương. Ông Bùi Văn A đã được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ ngày 17/10/2016, thửa đất số 288b+292, tờ bản đồ số 06, diện tích 218m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn

Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương. Trong đó, thửa 292 có diện tích 153m^2 là diện tích ông Th đang thực tế sử dụng và có tranh chấp.

Về quá trình sử dụng, căn cứ thực tế, căn cứ pháp lý đối với thửa đất của ông Bùi Quý Y và ông Phạm Công V đã bán cho ông Phạm Văn Th:

Trước khi đăng ký ruộng đất của xã K thực hiện theo chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 10 tháng 11 năm 1980, UBND xã không có hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất này nên không có căn cứ để xem xét, đánh giá. Gia đình ông Y và gia đình ông V không có tên trong hồ sơ địa chính, không có căn cứ pháp lý được sử dụng hợp pháp diện tích đất đang tranh chấp đã bán cho ông Th theo giấy viết tay năm 1994-1995.

Theo ông Th khai mua diện tích đất ao và cung cấp Biên nhận nhượng ao của ông Y và ông V vào năm 1994, 1995. Nội dung này ông Th, ông Y ông V không cung cấp, không báo cáo hoặc làm thủ tục gì về thửa đất này, cho nên UBND xã không nắm bắt được sự việc. Trường hợp ông Tỵ và ông V có quản lý sử dụng trên thực tế nhưng không kê khai, đăng ký đất đai, không được nhà nước công nhận thì là sử dụng bất hợp pháp.

Theo thực tế, gia đình ông Phạm Văn Th đang sử dụng đất và xây nhà ở trên đất có vị trí nằm trong diện tích đất ông Bùi Văn L đã được cấp GCNQSDĐ, sau này nằm trong diện tích đất của ông A đã được cấp GCNQSDĐ (thửa 292 có diện tích 122m^2).

Ông Th sử dụng đất trên cơ sở nào UBND xã không nắm rõ vì từ trước đến nay gia đình ông Th cũng như gia đình ông L, ông A không báo cáo hoặc làm thủ tục gì liên quan đến diện tích đất tranh chấp này tại UBND xã.

Trước khi ông Th sử dụng đất thì diện tích đất tranh chấp có hiện trạng là đất ao, sau đó ông Th đã vượt lập thành đất liền thổ và xây dựng công trình nhà ở. Theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông L thể hiện là đất ao, thuộc nhóm đất nông nghiệp nên được miễn tiền thuế sử dụng đất, do vậy UBND xã không thu tiền sử thuế sử dụng đất của gia đình ông L, cũng như gia đình ông Th sử dụng trên thực tế nhưng cũng không thu tiền sử dụng đất.

Trong suốt quá trình sử dụng đất gia đình ông Th và gia đình ông L, ông A cũng như các hộ liền kề không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và ranh giới đất, không lấn chiếm đường đi chung.

Quan điểm của địa phương về việc khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Bùi Văn A :

Sau khi gia đình ông A, ông Â tự phân chia di sản thừa kế thửa đất của ông L đã đề nghị UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho ông A, ông Â. Khi ông A được cấp GCNQSDĐ thì đã làm đơn khởi kiện đòi ông Th trả lại thửa đất, lúc này hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Xem xét Văn bản phân chia tài sản thừa kế của gia đình ông A và ông Â nộp để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã thấy gia đình ông A có 8 anh em nhưng chỉ có 6 anh em tham gia họp phân chia tài sản thừa kế mà không có mặt đầy đủ vợ và các con của hai anh trai là Bùi Văn Đ và Bùi Văn T1 là người có quyền thừa kế thế vị tham gia họp là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Do thành phần tham gia thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không đầy đủ theo quy định của pháp luật, dẫn đến Văn bản phân chia tài sản thừa kế không có giá trị, cũng vì thế việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn A là chưa đúng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Bùi Văn A.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện đó.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện phát biểu:

UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 cho ông Bùi Văn A đối với diện tích đất 218m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương không đảm bảo về trình tự, thủ tục cấp giấy. Việc cấp cả diện tích đất 153m2 của gia đình ông Phạm Văn Th cho ông A làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông Th. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt, thể hiện ý kiến giữ nguyên quan điểm không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn A trình bày:

Diện tích đất 218m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 mang tên ông có nguồn gốc do ông cha để lại. Thực tế, gia đình ông không sử dụng diện tích đất ao 153m2 mà do ông Y, ông V sử dụng, sau đó gia đình ông Th san lấp và ở trên diện tích đất đó. Ông xác định sau khi bố mẹ ông mất, các anh chị em ông có lập văn bản về việc phân chia di sản đối với diện tích đất 424m2 do bố mẹ ông để lại. Tuy nhiên, văn bản phân chia di sản được lập chưa có đầy đủ tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông là chưa đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Các chữ ký và ghi Bùi Văn A trong hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận cho ông thì ông không ký trực tiếp mà nhờ người khác ký hộ. Ông nhất trí việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện M đã cấp cho ông do chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục cấp giấy.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người ông Bùi Văn A phát biểu:

Nhất trí với việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện M đã cấp cho ông Bùi Văn A năm 2016 đối với diện tích đất 218m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, lý do hủy là do văn bản phân chia di sản thừa kế do gia đình ông A lập chưa đầy đủ những người thừa kế hợp pháp của bố mẹ ông A chứ không hủy vì lý do nào khác.

- *Người có quyền lợi liên quan anh Phạm Như A, bà Nguyễn Thị T1 trình bày* nhất trí với nội dung mà người khởi kiện đã trình bày và yêu cầu.

- *Những người làm chứng ông L, ông H, ông T2 trình bày* đều khẳng định diện tích đất ao 153m2 thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương (nằm trong GCNQSD đất mang tên ông A nhưng gia đình ông Th đang sử dụng) do gia đình ông Th san lấp ao từ năm 1994 - 1995. Năm 1996 gia đình ông Th xây nhà cấp 4 ba gian. Năm 2010, gia đình ông Th tiếp tục xây nhà hai tầng kiên cố và ở cho đến nay. Trong suốt thời gian sử dụng, gia đình ông Th sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Từ trước đến nay, gia đình ông Lộc và các con chưa bao giờ sử dụng diện tích đất ao 153m2 đó.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những Người tham gia tố tụng cơ bản chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật tố tụng hành chính. Điều 97, Điều 99 Luật đất đai; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th về việc hủy GCNQSD đất số CC444807 do UBND huyện M cấp ngày 17/10/2016 cho ông Bùi Văn A với diện tích 218m2 đất ở tại nông thôn, tại thửa số 288b + 292, tờ bản đồ số 06 tại thôn Qu, xã K, huyện M.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Th về việc buộc UBND huyện M phải cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Văn Th với diện tích 153m2.

Về án phí: UBND huyện M phải chịu án phí HCST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện M, tỉnh Hải Dương cấp, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương theo quy định tại Điều 30, khoản 4 Điều

32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện hợp pháp của UBND huyện M nhưng có đơn xin xử vắng mặt, HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th

[2.1] Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất số sê ri CC 444807 do UBND huyện M cấp ngày 17/10/2016 cho ông Bùi Văn A thửa đất số 288b +292, tờ bản đồ số 06, diện tích 218m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

[2.1.1] Về thẩm quyền cấp GCNQSD đất: Giấy CNQSD đất cấp cho ông Bùi Văn A do Chủ tịch UBND huyện M thay mặt UBND huyện M ký là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai.

[2.1.2]Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Căn cứ các tài liệu, hồ sơ đất đươc quản lý, lưu giữ tại địa phương, thể hiện:

Theo hồ sơ 299: Sổ đăng ký ruộng đất thể hiện: Đăng ký sử dụng Bùi Văn L, thửa số 67, tờ bản đồ số 01, loại đất thổ cư, diện tích 275m2, giao chính thức. Theo trích lục bản đồ 299: thửa đất số 67, diện tích 437m2, loại đất T.

Bản đồ kèm theo hồ sơ 299 lập năm 1988 tuy không có dấu xác nhận là do lỗi trong việc quản lý hành chính, nhưng bản đồ này được lập theo chỉ thị 299 là đúng sự thật. Trên thực tế UBND xã từ trước đến nay vẫn sử dụng duy nhất bản đồ này để quản lý đất đai. Ngoài hồ sơ địa chính thực hiện chỉ thị 299 của xã không có bản đồ nào khác.

Mặc dù có sự khác nhau về diện tích đất ông Bùi Văn L được sử dụng hợp pháp 275m2 theo Sổ mục kê và Sổ đăng ký ruộng đất của xã K lập năm 1985 và 437m2 theo bản đồ 299 của xã K nhưng xác định có sự khác nhau về diện tích này là do nhầm lẫn trong quá trình đo đạc, đăng ký, ghi chép hồ sơ địa chính thời kỳ trước.

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1996: Tờ bản đồ số 06 thể hiện: Thửa đất số 288, diện tích 302m2, loại đất T và thửa số 292, diện tích 122m2, loại đất A. Danh sách cấp GCNQSD đất tại số thứ tự 160 thể hiện: Đăng ký chủ sử dụng Bùi Văn L, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 288, diện tích 302m2, loại đất ở và thửa đất số 292, diện tích 122m2, loại đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Địa chỉ thửa đất: Tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương. Năm 1991, UBND xã K lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã. Đến ngày 30 tháng 12 năm 1996, ông Bùi Văn L được cấp GCNQSDĐ lần đầu, được sử dụng 424m^2 đất, trong đó thửa 288 có diện tích 300m^2 đất ở và 02m^2 đất vườn; thửa 292 có diện tích 122m^2 đất ao, đều thuộc tờ bản đồ số 6 xã K, huyện M,

tỉnh Hải Hưng (Nay là tỉnh Hải Dương).

Như vậy, thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã K, huyện M là năm 1991, trong đó có gia đình ông L. Khi đó, ông Th và gia đình chưa sử dụng diện tích đất ao 153m2. Ao đó vẫn do gia đình ông Phạm Quý Y và gia đình ông V sử dụng thả bèo. Việc ông Y, ông V sử dụng ao là sử dụng về mặt thực tế chứ không có căn cứ, tài liệu nào xác định ông Y, ông V là những người sử dụng hợp pháp diện tích đất ao đó.

Trước khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 thì năm 1994 - 1995 gia đình ông Th đã lấp ao và sử dụng diện tích 153m2 từ đó cho đến nay.

Ông Th cho rằng gia đình ông sử dụng diện tích đất ao là do mua của ông Y, ông V năm 1994 - 1995, nhưng ông cũng thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng này chỉ trên giấy tờ viết tay giữa hai bên với nhau, không có xác nhận của địa phương. Trong suốt quá trình sử dụng đất, ông Th không đăng ký, kê khai sử dụng đất tại địa phương. Hiện, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Th là người sử dụng diện tích đất ao (hoặc đất ở) đối với diện tích 153m2.

Về hồ sơ, tài liệu thể hiện diện tích đất của ông Lộc 424m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, trong đó có diện tích đất ao 153m2, nhưng thực tế từ trước đến nay, gia đình ông L cũng như các con không sử dụng diện tích đất ao này.

[2.1.3] Về căn cứ, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi có đơn đề nghị xin cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất năm 2016 của ông Bùi Văn A, ông Bùi Hải Â đối với diện tích đất 424m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M mà ông Bùi Văn L đã được cấp GCNQSD đất, trên cơ sở *Văn bản phân chia di sản thừa kế* của những người thuộc hành thừa kế thứ nhất của ông L, địa phương đã làm thủ tục đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất cho ông A, ông Â; Cơ quan chuyên môn có tiến hành lập *Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng đất đai* của ông L để lại. Tuy nhiên, trong biên bản đó không thể hiện gì về tài sản, công trình trên diện tích đất 153m2 (mà gia đình ông Th đang sử dụng) nằm trong diện tích 424m2; không có ý kiến, chữ ký của ông Phạm Văn Th, anh Phạm Như A với tư cách là những người đã san lấp đất ao, xây dựng công trình và trực tiếp sử dụng liên tục một phần diện tích đất từ năm 1994-1995 cho đến nay; Không xác minh làm rõ diện tích đất đó có tranh chấp hay không, có đủ điều kiện thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai hay không.

Bản thân ông A thừa nhận những chữ ký tên ông và ghi rõ họ và tên *Bùi Văn A* trong những tài liệu, hồ sơ liên quan đến việc đề nghị cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất từ ông L sang ông và ông Â năm 2016 làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất cho ông không phải là chữ

ký, chữ viết của ông vì khi đó ông không có mặt ở địa phương và nhờ người khác ký hộ. Ông A cũng thừa nhận trong V bản phân chia di sản thừa kế, có lời chứng của Chủ tịch UBND xã K ngày 20/6/2016 không có đầy đủ tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông thỏa thuận, thống nhất và ký vào V bản bản đó. UBND xã K cũng có quan điểm: *Do thành phần tham gia thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không đầy đủ theo quy định của pháp luật, dẫn đến Văn bản phân chia tài sản thừa kế không có giá trị, cũng vì thế việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn A là chưa đúng*.

Như vậy, UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri CC 444807 ngày 17/10/2016 cho ông Bùi Văn A thửa đất số 288b +292, tờ bản đồ số 06, diện tích 218m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Qu, xã K, huyện M chưa đảm bảo về căn cứ và trình tự thủ tục theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 100 Luật đất đai *(Chưa có giấy tờ hợp pháp về thừa kế)*, Điều 188 Luật đất đai *(Điều kiện thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất*), Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa*) và Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường*(Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất)*

Do vậy, cần chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Th về yêu cầu hủy GCNQSD đất của UBND huyện M đã cấp cho ông Bùi Văn A.

[2.2] Đối với nội dung khởi kiện: Yêu cầu UBND huyện M cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất 153m2, thửa 292, tờ bản đồ số 06 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương cho ông Phạm Văn Th, HĐXX thấy:

Từ khi sử dụng thực tế diện tích đất 153m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M, giữa ông Th , gia đình ông Th với ông Y, ông V không làm thủ tục chuyển nhượng ao tại cơ quan có thẩm quyền. Không có tài liệu, chứng cứ xác định ông Y, ông V là những người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất ao đó. Quá trình sử dụng ao, ông Th có san lấp nhưng cũng không kê khai đất tại cơ quan có thẩm quyền. Các tài liệu, hồ sơ, bản đồ lưu giữ tại UBND xã K, UBND huyện M đều không thể hiện ông Th là người sử dụng diện tích ao hoặc diện tích đất 153m2 tại thôn Qu, xã K, huyện M. Ông Th chỉ sử dụng thực tế diện tích đất đó. Từ khi sử dụng cho đến nay, ông Th, gia đình ông Th chưa yêu cầu, chưa làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất. Do vậy, chưa làm phát sinh nghĩa vụ xem xét cấp GCNQSD đất cho ông Th của UBND huyện M. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của ông Th không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th được chấp nhận một phần, nên ông Th không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông số tiền tạm ứng đã nộp;

UBND huyện M phải chịu án phí sơ thẩm hành chính theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, khoản 1, 2 Điều 193; Điều 348 Luật tố tụng hành chính.

Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 103, Điều 105, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Thông tư số 24/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

Hủy GCNQSD đất số sê ri CC 444807 ngày 17/10/2016 của UBND huyện M cấp cho ông Bùi Văn A với diện tích 218m^2 đất ở nông thôn, tại thửa số 288b +292, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th về nội dung: Yêu cầu UBND huyện M cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất 153m2, thửa 292, tờ bản đồ số 06 tại thôn Qu, xã K, huyện M, tỉnh Hải Dương cho ông Phạm Văn Th.

3. Về án phí:

- Ông Phạm Văn Th không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả ông Th số tiền 300.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2017/0004869 ngày 27/11/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

- Ủy ban nhân dân huyện M phải chịu 300.000đ án phí Hành chính sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo

Án xử công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương
- Các đương sự;
- Cuc THADS tỉnh Hải Dương;
- Lưu hồ sơ, Lưu tòa

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

Lại Anh Vân