| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH NINH THUẬN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 17/2024/DS-ST
Ngày: 28 - 8 - 2024
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất cho thuê; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Ngô Thị Trang

*Các Hội thẩm nhân dân*: Bà Lê Thị Chinh;

Ông Đỗ Hồng Kỳ

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên toà:*** Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024/TLST-DS ngày 01/3/2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất cho thuê; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2024/QĐ-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Công ty cổ phần X;**

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lương Đình T - Giám đốc công ty cổ phần X (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn*:

1. Ông **Từ Tấn Đ**, sinh năm: 1978 (Có mặt).

2. Bà **Từ Thị Bích T1**, sinh năm: 1974 (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Từ Thị Bích T1*: Ông **Từ Tấn Đ**, sinh năm: 1978;

*Cùng địa chỉ*: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đ, bà T1:

Ông **Dương Anh K** - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H (Có mặt).

*Địa chỉ*: Phòng G, Tầng trệt, Tòa nhà A Space O, số A, đường số C, khu phố B, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Thành Thị Diễm T2**, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

3.2. Ông **Châu Văn C**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T2*: Ông **Từ Tấn Đ**, sinh năm: 1978; Có mặt.

*Cùng địa chỉ*: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

3.3. **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Trương Xuân V** - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Lê Xuân T3** - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Có mặt).

3.4. **Ủy ban nhân dân tỉnh N**.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Trần Quốc N** - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N;

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Hồ Xuân H** - Chức vụ: Trưởng phòng Quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Có mặt)

4. ***Những người tham gia tố tụng khác***:

Người làm chứng: **Ủy ban nhân dân xã P**, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung H1 - Chủ tịch Ủy bản

nhân dân xã P.

Người đại diện: Ông **Nguyễn Huỳnh V1**, Phó chủ tịch UBND xã P (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:**

Ngày 26/4/2013 Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 87/QĐ-UBND cho Công ty cổ phần X thuê 191.127m² đất sử dụng vào mục đích khai thác chế biến khoáng sản đá xây dựng. Trong đó: 94.665m² đất nông nghiệp do Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân; 96.462m² đất (gồm 3.164 $m^2$ đất giao thông, 93.298 $m^2$ đất chưa sử dụng) do Ủy ban Nhân dân xã P quản lý. Thời hạn thuê đất là 30 năm kể từ ngày được cấp giấy phép khai thác khoáng sản ngày 30/6/2011. Phương thức trả tiền thuê đất: Trả hàng năm và đã trả hết năm 2023.

Sau khi được thuê đất Công ty cổ phần X đã đầu tư thực hiện khai thác khoáng sản trên diện tích đất thuê. Tuy nhiên khoảng tháng 8/2022 gia đình ông Từ N1 ra ngăn cản không cho Công ty cổ phần X khai thác khoáng sản trên một phần đất đã được UBND tỉnh N cho thuê với lý do các con là: ông Từ Tấn Đ đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876200 ngày 16/5/2022 thửa số 84 tờ bản đồ số 43 diện tích 15.210 m²; bà Từ Thị Bích T1 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876199 ngày 16/5/2022 thửa số 85 tờ bản đồ số 43 diện tích 12.854m² trong diện tích đất UBND tỉnh N cho Công ty cổ phần X thuê.

Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Tấn Đ và bà Từ Thị Bích T1 chồng lấn lên 21.101m² đất về hướng bắc do UBND tỉnh N cho Công ty cổ phần X thuê đã trả tiền thuê đất hết năm 2023. Theo đo đạc thực tế của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8 tại trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 xác định diện tích chồng lấn là 19.868$m^2$. Trong đó: thửa đất số 84 có diện tích chồng lấn là 11.795m² (thửa số 100); thửa đất 85 có diện tích chồng lấn 8.073m² (thửa số 102).

Nay Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 trả lại cho Công ty cổ phần X diện tích đất 19.868$m^2$ thuộc một phần thửa đất số 84, 85: thửa đất số 84 có diện tích chồng lấn là 11.795m² (thửa số 100); thửa đất 85 có diện tích chồng lấn 8.073m² (thửa số 102), tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 876200 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho ông Từ Tấn Đ đối với diện tích 11.795m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,13,14,12) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 876199 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho bà Từ Thị Bích T1 đối với diện tích 8.073m² (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,14,15,16,17,18) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2023 và Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của TAND huyện Thuận Nam đã thực hiện.

Về án phí và chi phí định giá công ty đồng ý chịu toàn bộ.

**Bị đơn ông Từ Tấn Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Từ N1 - cha ruột ông khai hoang vào năm 1975. Năm 2000,cha ông tặng cho ông diện tích 15.210 m² thuộc thửa đất 84 (tách từ 1 phần thửa 18 và thửa 31), tờ bản đồ số 43, xã P, huyện T. Hiện trạng đất trồng và có ranh giới ổn định. Vị trí thửa đất: *Đông giáp: Từ Nũng; Tây giáp: đường; Nam giáp: Từ Thị Bích T1; Bắc giáp: đồi núi.*

Vào ngày 09/3/2022, ông có làm Đơn đăng ký, cấp 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 này và được cơ quan đăng ký đất đai xác nhận: *"Ông Từ Tấn Đ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ".* Hơn nữa, các tài liệu, chứng cứ trong các thời kỳ cũng chứng minh ông là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất này như *Biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất ngày 16/3/2022 của bà Kiều Thị T4 (BL 245), Tại Biên bản về việc họp xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 của UBND xã (BL 257); Biên bản niêm yết công khai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2022 (BL 251)*.

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 43, diện tích 15.210 $m^2$, tọa lạc tại: xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 876200, số vào sổ GCN: CH 03038, ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho ông Từ Tấn Đ. Ông là chủ sở hữu hợp pháp và toàn bộ diện diện tích trên theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai do đó ông đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty cổ phần X.

Ông đồng ý với kết quả Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T8 cung cấp. Về giá đất tranh chấp: Ông đồng ý với kết quả tại Biên bản định giá ngày 25/12/2023.

**Đại diện theo ủy quyền của bà Từ Thị Bích T1 ông Từ Tấn Đ trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất số 85 của bà Từ Thị Bích T1 tương tự với thửa đất số 84 của ông, bà T1 cũng đã được UBND huyện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 876199 ngày 16/5/2022 đối với thửa đất này nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:**

Theo hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Từ Tấn Đ, nguồn gốc thửa đất số 84 (được hợp từ một phần thửa đất số 18 và thửa số 31), tờ bản đồ địa chính số 43 xã P được thể hiện tại Biên bản họp xét ngày 17/3/2022 của Hội đồng đăng ký đất đai của Ủy ban nhân dân xã P (BL 121). Ngày 09/3/2020, ông Từ Tấn Đ có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84 (tách từ một phần thửa 18 và thửa 31), diện tích 15.210,0 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), tờ bản đồ địa chính số 43 xã P và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 18/3/2022 có nguồn gốc đất do ông Từ Tấn Đ nhận tặng cho từ cha ruột ông T5 Nũng năm 2000 (đất do ông Từ N1 khai hoang năm 1975), đất không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đến ngày 16/5/2022, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Tấn Đ, số phát hành Giấy chứng nhận DD 876200.

Theo hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Từ Thị Bích T1, nguồn gốc thửa đất số 85 (được hợp từ một phần thửa đất số 18 và thửa số 31), tờ bản đồ địa chính số 43 xã P được thể hiện tại Biên bản họp xét ngày 17/3/2022 của Hội đồng đăng ký đất đai của Ủy ban nhân dân xã P (BL 120). Ngày 09/3/2020, bà Từ Thị Bích T1 có Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 85 (tách từ một phần thửa 18 và thửa 31), diện tích 12.854,0 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), tờ bản đồ địa chính số 43 xã P và được UBND xã P xác nhận ngày 18/3/2022 có nguồn gốc đất do bà Từ Thị Bích T1 nhận tặng cho từ cha ruột ông T5 Nũng năm 2000 (đất do ông Từ N1 khai hoang năm 1975), đất không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đến ngày 16/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1, số phát hành Giấy chứng nhận DD 876199.

Thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ sau thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết

định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 về việc thu hồi đất tại xã P, huyện T cho Công ty Cổ phần X thuê (đợt 2) để khai thác, chế biến khoáng sản đá xây dựng. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ, UBND xã P, các cơ quan không cập nhật vị trí thửa đất UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần X thuê (đợt 2) để khai thác, chế biến khoáng sản đá xây dựng dẫn tới có sự chồng lấn giữa diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ và diện tích đất UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần X thuê (đợt 2) để khai thác, chế biến khoáng sản đá xây dựng. Đến thời điểm hiện nay Công ty Cổ phần X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 2 của Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 là đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về Đất đai được quy định cụ thể tại khoản 02 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 01 Điều 82; Khoản 05 Điều 20 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

Tuy nhiên, khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ, các cơ quan không cập nhật vị trí UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần X thuê (đợt 2) để khai thác, chế biến khoáng sản đá xây dựng dẫn tới việc có sự chồng lấn giữa diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ và diện tích đất UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần X thuê (đợt 2).

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (được sửa đổi bởi Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ): *"4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau: a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó..."*. Căn cứ quy định nêu trên, sau khi Tòa án nhân dân huyện tổ chức xác minh, xét xử và có bản án có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân huyện sẽ chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tham mưu các thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (nếu có) theo quy định pháp luật.

Tại buổi hòa giải ngày 24/7/2024 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T ông Lê Xuân T3- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T xác định: việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 sau thời điểm mà UBND tỉnh N đã có Quyết định cho Công ty cổ phần X thuê đất là sai.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh N do người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Xuân H trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất số 84, 85 tại thời điểm năm 2013.

a) Theo Hồ sơ địa chính lập năm 1996: Theo hồ sơ địa chính (sổ mục kê, bản đồ địa chính đo đạc năm 1996) thì thửa đất số 84 và thửa đất số 85 thuộc một phần thửa đất số 18 và thửa số 31, tờ bản đồ địa chính số 43 xã P. Nguồn gốc là đất hoang (đất chưa sử dụng) do Ủy ban nhân dân xã P quản lý.

b) Theo kết quả đo đạc lập hồ sơ xin thuê đất: Căn cứ Giấy phép khai thác khoáng sản số 59/GP-UBND ngày 30/6/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh N, Công ty Cổ phần X đã thuê Công ty TNHH H2 (Đơn vị đo đạc bản đồ) thực hiện công tác trích đo bản đồ địa chính khu đất phục vụ lập hồ sơ thu hồi đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

Theo kết quả T6 đo địa chính khu đất phục vụ lập hồ sơ thu hồi đất, cho thuê đất và Danh sách các chủ sử dụng có đất đã thỏa thuận bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty TNHH H2 phối hợp với UBND xã P xác lập ngày 30/9/2011 thì thửa đất số 84 và thửa đất số 85 thuộc phạm vi khu đất chưa sử dụng là UBND xã P quản lý. Kết quả Trích đo bản đồ địa chính khu đất và danh sách các chủ sử dụng có đất đã thỏa thuận bồi thường giải phóng mặt bằng đã được Công khai tại UBND xã P theo quy định; đồng thời có xác nhận của ông Từ Công Z là Cán bộ địa chính xã và ông Não Văn T7 là Chủ tịch UBND xã P. Như vậy tại thời điểm lập Hồ sơ cho Công ty Cổ phần X thuê tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 thì đất thuộc quyền quản lý của UBND xã P. Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất tại xã P, huyện T cho Công ty Cổ phần X thuê để khai thác, chế biến khoáng sản đá xây dựng có kèm theo Trích đo địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đ1) trực thuộc Sở T xác lập. Trên bản trích đo địa chính khu đất có thể hiện phạm vi ranh giới thuê đất và tọa độ các mốc giới khu đất (từ 1 đến 5).

Căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở T đã tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Công ty Cổ phần X vào ngày 03/6/2013. Thành phần tham gia gồm: *đại diện Sở T (chủ trì), đại diện UBND huyện T, UBND xã P, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Công ty Cổ phần*

*X*. Như vậy việc thực hiện Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ vào năm 2022 đối với diện tích đất UBND tỉnh đã cho Công ty Cổ phần X thuê tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 là sai quy định. Lý do: Thời điểm UBND huyện T, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ vào năm 2022 là sau thời điểm của Công ty X thuê tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013, như vậy UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ vào năm 2022 là thuộc diện tích đất của Công ty Cổ phần X thuê tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013.

Việc xử lý việc cấp sai này phải căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (được sửa đổi bởi Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày18/12/2020 của Chính phủ): *"4.Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp khôngđúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau: a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó..."*.

Từ các căn cứ pháp lý, nội dung đã được trình bày nêu trên, việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Bích T1 và ông Từ Tấn Đ vào năm 2022 đối với diện tích đất UBND tỉnh đã cho Công ty Cổ phần X thuê tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/4/2013 là sai quy định.

*Tại phiên tòa sơ thẩm*, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông Từ Tấn Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Từ Thị Bích T1 đã thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

*Ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 đồng ý giao trả lại cho Công ty Cổ phần X diện tích chồng lấn là 19.868m$^2$ thuộc một phần các thửa đất số 84, 85: thửa đất số 84 có diện tích chồng lấn là 11.795m² (thửa số 100); thửa đất 85 có diện tích chồng lấn 8.073m² (thửa số 102), tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876200 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho ông Từ Tấn Đ đối với diện tích 11.795m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,13,14,12) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính*

*ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876199 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho bà Từ Thị Bích T1 đối với diện tích 8.073m² (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,14,15,16,17,18) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Công ty Cổ phần X đồng ý hỗ trợ cho ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.*

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án**:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 86 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

*Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.*

*Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.*

*Sau khi Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu "*Tranh chấp quyền sử dụng đất cho thuê; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Căn cứ theo quy định tại các điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[2] Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Các quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết là: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất cho thuê; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

[3] Nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị

đơn ông Từ Tấn Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Từ Thị Bích T1 đã thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

*Ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 đồng ý giao trả lại cho Công ty Cổ phần X diện tích chồng lấn là 19.868m$^2$ thuộc một phần các thửa đất số 84, 85: thửa đất số 84 có diện tích chồng lấn là 11.795m² (thửa số 100); thửa đất 85 có diện tích chồng lấn 8.073m² (thửa số 102), tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876200 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho ông Từ Tấn Đ đối với diện tích 11.795m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,13,14,12) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876199 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho bà Từ Thị Bích T1 đối với diện tích 8.073m² (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,14,15,16,17,18) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.*

*Công ty Cổ phần X đồng ý hỗ trợ cho ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.*

*Công ty Cổ phần X đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định giá.*

Xét thấy: Các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Công nhận nội dung thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá:

Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn Công ty Cổ phần X1 tạm ứng và đồng ý chịu và đã nộp đủ.

[5] Về phí sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty cổ phần X phải chịu 600.000 (*Sáu trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần nộp thay các bị đơn).

Nguyên đơn Công ty cổ phần X phải chịu 20.000.000 (*Hai mươi triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền hỗ trợ cho các bị đơn (Cách tính: 400.000.000 đồng x 5%).

Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 34, 37, 165, 213, 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Các điều 56, 100, 193, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Từ Tấn Đ đồng ý trả lại cho Công ty cổ phần X quản lý, sử dụng diện tích **11.795m$^2$** đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,13,14,12) thuộc một phần thửa đất số 84 nay tương ứng thửa 100, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính số 1217 ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T8.

2. Bà Từ Thị Bích T1 đồng ý trả lại cho Công ty Cổ phần X quản lý, sử dụng diện tích **8.073m$^2$** được giới hạn bởi các điểm (8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18) thuộc một phần thửa đất số 85 tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T nay tương ứng thửa 102 theo theo Trích lục bản đồ địa chính số 1217 ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T8.

Công ty cổ phần X được quyền quản lý, sử dụng diện tích **19.868m$^2$** đất.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876200 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho ông Từ Tấn Đ đối với diện tích 11.795m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,13,14,12) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876199 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 5 năm 2022 cho bà Từ Thị Bích T1 đối với diện tích 8.073m² (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,14,15,16,17,18) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8.

5. Công ty Cổ phần X đồng ý hỗ trợ cho ông Từ Tấn Đ, bà Từ Thị Bích T1 số tiền là **400.000.000** (*Bốn trăm triệu*) đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

3. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty cổ phần X phải chịu 600.000 (*Sáu trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần nộp thay các bị đơn).

Nguyên đơn Công ty cổ phần X phải chịu 20.000.000 (*Hai mươi triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần tiền hỗ trợ cho bị đơn) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo Biên lai thu số 0001599 ngày 07/3/2023 do ông Đặng Quang S nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Công ty cổ phần X còn phải nộp **19.700.000** (*Mười chín triệu bảy trăm ngàn*) đồng.

Các bị đơn Từ Thị Bích T1, Từ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

3. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm kể từ ngày 28/8/2024.

*(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ1, chi nhánh T8)*

***Nơi nhận:***
- Đương sự (7);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu HS-AV, HCTP (3).

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

**Ngô Thị Trang**