TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2023/HC-ST
Ngày: 31/5/2023
V/v: Khiếu kiện quyết định, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Tâm và ông Phạm Hữu Dụng

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk*:** Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 01/2023/HCST, ngày 06 tháng 01 năm 2023, về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2023/QĐST-HC ngày 04/5/2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Hồ Minh N; địa chỉ: TDP 2, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Bà Ngô Thị Minh T; chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện K

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phan Xuân L; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Vĩnh H; địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Minh N; địa chỉ: TDP 2, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

3.2. Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.3 Ông Nguyễn Tất S; địa chỉ: Thôn 6, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

(Tất cả các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện là bà Hồ Minh N trình bày:**

Tôi là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B công chứng số 00680 ngày 11/01/2022 và đã thanh toán tiền đầy đủ đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 2.846m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số P 002948 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/8/2000 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H, trú tại thôn 8, Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, khi tôi nộp hồ sơ thủ tục đến các cơ quan có liên quan để sang tên GCNQSDĐ theo quy định đối với thửa đất nêu trên, thì được biết vị trí thửa đất tôi mua theo hiện trạng sử dụng có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây, cụ thể: Theo kết quả chỉ dẫn ranh giới thửa đất ngoài thực tế được đơn vị thi công đo đạc theo dự án xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, vị trí thực tế của thửa đất này là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 77 tại xã H *(thửa đất cũ: 3, tờ bản đồ cũ: 25);* Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 theo GCNQSDĐ số P 002948 được cấp trùng với GCNQSDĐ số V 374024 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/4/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị C. Vị trí của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 theo GCNQSDĐ số hiệu P 002948 hiện do ông Nguyễn Tất S sử dụng trên thực địa nên không thể làm thủ tục sang tên được. Sau đó, tôi có thông báo sự việc này cho bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Vĩnh H để làm đơn khiếu nại đến các cơ quan liên quan và tại Công văn số 244/CNKP-ĐKTK ngày 12/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K về việc xử lý Giấy chứng nhận cấp sai vị trí hướng dẫn tôi khởi kiện tại Tòa án nên ngày 20/10/2022 tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số P 002948, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/8/2000 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H và buộc UBND huyện K cấp lại GCNQSDĐ cho tôi theo đúng quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện ủy quyền của người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bà Ngô Thị Minh T trình bày:**

Về nguồn gốc đất: Hộ ông Nguyễn Vĩnh H được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số P 002948 ngày 28/8/2000 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 2.846 m^2. Hộ ông H đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Hồ Minh N, trú tại TDP 2, phường K, thành phố B theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B công chứng số 00689 ngày 11/01/2022.

Tuy nhiên, theo kết quả chỉ dẫn ranh giới thửa đất ngoài thực tế của chủ sử dụng đất được đơn vị thi công đo đạc theo dự án xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, thửa đất hiện nay ông H đã chuyển quyền cho bà N là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 77, xã H (thửa đất cũ số 3, tờ bản đồ cũ số 25). Hiện trạng sử dụng đất thực tế của các chủ sử dụng đất nêu trên không đúng với vị trí thửa đất được cấp GCNQSDĐ hiện nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện thì UBND huyện K có ý kiến như sau: Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ nhận thấy trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai, tuy nhiên qua rà soát thì số thửa đã cấp theo bản đồ sai vị trí so với thực địa. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

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

- Ông Nguyễn Vĩnh H trình bày:

Ngày 28/8/2000 UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số P 002948 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.846m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 11/01/2022, gia đình tôi đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Hồ Minh N, đã công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B. Bà N đã thanh toán tiền đầy đủ và quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên, hiện nay các bên không có tranh chấp về việc chuyển nhượng. Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tất S trình bày:

Đồng ý với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của bà N, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên toà:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Minh N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 002948 do UBND huyện K cấp ngày 28/8/2000 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H, đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.846 m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; buộc Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Minh N theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Hộ ông Nguyễn Vĩnh H được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số P 002948 ngày 28/8/2000 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 2.846 m^2. Ngày 11/01/2022, hộ ông H đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Hồ Minh N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B công chứng số 00689. Ngày 20/10/2022, bà N khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ trên và yêu cầu UBND huyện K phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ cho bà N theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và buộc thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ là đối tượng khởi kiện của vụ án, thời hiệu khởi kiện trong hạn luật định và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại các Điều 30, Điều 32 và Điều 116 của Luật tố tụng Hành chính.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Toà án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự. Tuy nhiên, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 158 của Luật Tố tụng Hành chính.

[2] Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ, HĐXX thấy:

Về nguồn gốc đất: Ngày 28/8/2000, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số P 002948 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.846m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11/01/2022, hộ ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Hồ Minh N, việc chuyển nhượng được các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B; bà N đã thanh toán tiền đầy đủ cho hộ ông H và nhận đất quản lý sử dụng. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã nộp hồ sơ đăng ký biến động GCNQSDĐ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Ngày 24/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ban hành văn bản số 174/CNKP-ĐKTK, nội dung: "Sau khi tiếp nhận hồ sơ, qua kiểm tra rà soát trên hệ thống thông tin đất đai, Chi nhánh xét thấy có thông tin trùng lặp về số hiệu thửa đất và tờ bản đồ. Do đó, Chi nhánh đã phối hợp với UBND xã H và các chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất của ông Nguyễn Vĩnh H để kiểm tra lại vị trí thửa đất. Theo đó, thửa đất hiện nay ông H đã chuyển quyền cho bà Hồ Minh N là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 77, xã H (thửa đất cũ 03, tờ bản đồ cũ 25) nên không thực hiện việc đăng ký biến động được."

Tại báo cáo số 04/BC-CNKP ngày 10/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K về việc xử lý GCNQSDĐ đã cấp sai vị trí thể hiện: Theo kết quả chỉ dẫn ranh giới thửa đất ngoài thực tế của chủ sử dụng đất được đơn vị thi công đo đạc theo dự án xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, thửa đất hiện nay ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà N là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 77, xã H (thửa đất cũ 03, tờ bản đồ cũ 25). Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25 được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 chủ sử dụng là ông Nguyễn Vĩnh H và bà Nguyễn Thị C; vị trí cấp GCNQSDĐ cho 02 chủ sử dụng đất trên không đúng với hiện trạng sử dụng, hiện phần diện tích tại thửa đất này do ông Nguyễn Tất S sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện UBND huyện K xác định hiện trạng sử dụng đất thực tế của các chủ sử dụng đất không đúng với vị trí thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa đã cấp theo bản đồ sai vị trí so với thực địa. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh H, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất S là các chủ sử dụng đất, những người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên cho rằng việc sử dụng đất của các chủ sử dụng là ổn định, liên tục và không có tranh chấp, ranh giới sử dụng đất của các chủ sử dụng ngoài thực địa rõ ràng, không phát sinh việc chuyển nhượng qua lại với nhau. Như vậy, GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồ Minh N không đúng với vị trí thửa đất thực tế sử dụng.

Tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai quy định:

"2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

Và khoản 6 Điều 87 của 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 quy định:

"Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành."

Xét thấy, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số P 002948 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H không đúng với vị trí thửa đất thực tế mà hộ ông H sử dụng dẫn đến bà N nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất nêu trên không đúng thực tế sử dụng. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số P 002948 do UBND huyện K cấp ngày 28/8/2000 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H, đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.846 m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu buộc UBND huyện K phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ, thấy rằng: Như đã phân tích và nhận định ở mục [2.1] bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Nguyễn Vĩnh H, các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nên bà N có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định từ Điều 166 đến Điều 168 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc UBND huyện K phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ cho bà N.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, cần buộc UBND huyện K phải chịu án 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm là phù hợp với khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng khoản 3 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Minh N.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 002948 do UBND huyện K cấp ngày 28/8/2000 cho hộ ông Nguyễn Vĩnh H, đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.846 m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Buộc Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Minh N theo quy định của pháp luật hiện hành.

[2] Về án phí:

Bà Hồ Minh N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho bà N 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0022827 ngày 30/12/2022 tại Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Văn T nộp thay).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền