

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 27/2023/HC-ST

Ngày: 13 - 7 - 2023

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mười

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

2. Bà Huỳnh Thị Tuyết Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Tống Thanh Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 30/2022/TLST-HC ngày 16/6/2022 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 40/2022/QĐXXST-HC ngày 16/12/2022, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Ông Cao C, sinh năm: 1950. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao C: Ông Huỳnh Ngọc A - Luật sư, Văn phòng Luật sư QA thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: 943 QT, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

*** Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trà Thanh D - Chủ tịch UBND thành phố QN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn L - Phó Chủ tịch UBND thành phố QN (theo văn bản ủy quyền số 3126/QĐ-UBND ngày 27/6/2022). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 48 HV, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố QN: Ông Phạm Văn T - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Địa chỉ: Số 402 NN, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. UBND huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng V - Chủ tịch UBND huyện TN. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thị trấn LH, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

2. UBND xã NH, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc X - Chủ tịch UBND xã NH, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị L, Phó Chủ tịch UBND xã NH, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/6/2023). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã NH, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

3. UBND xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Nhật M - Chủ tịch UBND xã ND.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Hải Q, Phó Chủ tịch UBND xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/6/2023). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1981. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Chị Cao Thị H, sinh năm: 1976. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Anh Cao Anh Đ1, sinh năm: 1989. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã ND, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Chị Cao Thị H1, sinh năm: 1978. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 8, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Chị Lê Thị Thuý V, sinh năm: 1992. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, phường THĐ, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Anh Đặng Văn L, sinh năm: 1966. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Địa chỉ: Thôn HL, xã NH, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện là ông Cao C trình bày:*

Nguyên các thửa đất số: 368, diện tích $1289,8\text{m}^2$; thửa 369, diện tích 1043m^2 ; thửa 370, diện tích 1107m^2 ; thửa 371, diện tích 1166m^2 ; thửa 372, diện tích 919m^2 ; thửa 373, diện tích 300m^2 , cùng tờ bản đồ số 4, xã NH được tách ra từ thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích $5.824,8\text{m}^2$; do UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho ông vào ngày 23/12/2011. Nguồn gốc thửa đất số 87 là của cha mẹ ông (Cụ Cao Nay, Nguyễn Thị Thuận) sử dụng trồng cây hàng năm từ thời kỳ Pháp thuộc. Do khu đất này nằm gần sát với một nhánh của sông Trà Khúc nên năm 1964 lũ lụt đã cuốn trôi toàn bộ hoa màu, cây cối làm cho khu đất này trở thành một bãi cát; hàng năm chỉ trồng được một số cây ngắn ngày vào mùa khô. Sau năm 1975, cha ông chết, mẹ ông già yếu nên ông tiến hành phục hóa lại khu đất này. Thời gian đầu ông cũng chỉ trồng một số cây ngắn ngày như lang, mì, rau... và trồng cây Bói để giữ đất; đến năm 1982, ông mua cây Dương liễu (Phi lao) và Bạch đàn trồng trên diện tích đất khoảng hơn 2.000m^2 nằm về phía Đông. Ngoài ra, ông còn cho các ông Cao M, Cao C1 (là người bà con trong họ) mỗi người trồng khoảng 02 sào (1.000m^2) cây Bạch đàn để giữ đất, ngăn chặn lũ lụt cuốn trôi đất ra sông; phần đất còn lại nằm về phía trong gia đình ông sử dụng trồng cây Bói. Năm 1993, những người xin ông cho trồng Bạch đàn vào năm 1982 tiến hành khai thác toàn bộ Bạch đàn trên đất và trả lại đất cho ông. Năm 1999, lũ lớn làm sạt lở toàn bộ khu vực đất đã khai thác bạch đàn làm khu này trở thành một cái lạch nhỏ. Cuối năm 2000 và đầu năm 2001, ông thuê xe san lấp toàn bộ khu đất bị sạt lở này để trồng cỏ nuôi bò và cho một số hộ dân gần đó trồng cỏ nuôi bò, trồng rau cho đến nay. Năm 2009, ông khai thác toàn bộ Dương liễu, Bạch đàn mà ông đã trồng vào năm 1982 và tiến hành đổ thêm đất nâng mặt bằng để trồng cây hàng năm. Năm 2010, không biết vì lý do gì UBND thành phố QN có mời ông làm việc và sau đó ban hành Kết luận số: 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010. Khi biết được Kết luận này, ông có làm đơn khiếu nại gửi đến UBND thành phố QN nhưng không thấy trả lời khiếu nại của ông. Năm 2011, chính quyền xã NH có Thông báo về việc nhân dân kê khai cấp giấy CNQSD đất. Vì khu đất này thuộc địa giới hành chính của xã NH nên ông đi kê khai và được UBND xã NH xác lập hồ sơ đề nghị UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/12/2011, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích $5.824,8\text{m}^2$, loại trồng cây hàng năm khác. Năm 2012, ông lập thủ tục tách thửa đất trên đất thành 06 thửa gồm:

1. Thửa đất số 368, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích $1.289,8\text{m}^2$, loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983473, sổ vào sổ cấp C107414 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).
2. Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.043m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BG983474, sổ vào sổ CH07412 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).

3. Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.107m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983475, số vào sổ cấp C107413 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).

4. Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983476, số vào sổ cấp C107409 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).

5. Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 919m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983477, số vào sổ cấp CH07410 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).

6. Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 300m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983478, số vào sổ cấp CH07411 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C).

Việc sử dụng đất của gia đình ông là liên tục từ trước và sau năm 1975 cho đến nay. Mặc dù UBND thành phố QN có Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 nhưng sau đó ông đã có đơn khiếu nại và đến năm 2011 ông được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất. Thế nhưng không biết vì lý do gì đến ngày 19/8/2021, UBND thành phố QN lại ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND thu hồi 06 giấy CNQSD đất đã được UBND huyện TN cấp cho ông vào ngày 18/10/2012 với lý do: “06 thửa đất được tách từ thửa đất 87, diện tích $5.824,8\text{m}^2$, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 04 (đo vẽ năm 2011) được UBND huyện TN cấp CNQSD đất ngày 23/12/2011 cho ông Cao C, tương ứng qua bản đồ đo vẽ năm 1993 là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 03 nên cần phải thu hồi giấy CNQSD đất theo Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của UBND thành phố QN về nội dung tố cáo đối với các ông Cao Anh Dũng, Cao C nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp xã ND và UBND xã ND và Công văn số 4638/UBND ngày 06/8/2018 của UBND thành phố về xử lý diện tích đất sau khi có kết luận nội dung tố cáo của công dân đối với ông Cao Anh Dũng, Cao C”. Việc UBND thành phố QN ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 thu hồi 06 giấy CNQSD đất đã cấp cho ông với lý do trên là không có căn cứ, trái pháp luật. Bởi vì:

- 06 thửa đất của ông được tách từ thửa đất 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích $5.824,8\text{m}^2$ tương ứng qua bản đồ đo vẽ năm 1993 là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 03, không phải là lý do để thu hồi giấy CNQSD đất theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành như lý do UBND thành phố QN đã nêu.

- Vị trí thửa đất 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích $5.824,8\text{m}^2$ của ông được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất vào ngày 23/12/2011 (Ngày 18/10/2012 được tách thành 06 thửa) thuộc địa giới hành chính của xã NH do UBND huyện TN chịu trách nhiệm về quản lý về đất đai tại thời điểm được cấp giấy CNQSD đất. Diện tích đất này theo bản đồ 1993 vẫn còn là đất bãi, không phải là đất nông nghiệp do HTXNN Nghĩa Hà giao cho HTXNN ND xâm canh như Kết luận số

2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của UBND thành phố QN. Giả sử các thửa đất này có thuộc đất do HTXNN Nghĩa Hà giao cho HTXNN ND xâm canh thì việc quản lý đất đai cũng do UBND huyện TN quyết định, kết luận chứ không phải do UBND thành phố QN kết luận nên Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của UBND thành phố QN là không đúng thẩm quyền (Vì đến năm 2014 xã NH mới thuộc địa giới hành chính quản lý của UBND thành phố QN). Do đó, việc UBND thành phố QN căn cứ vào Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 để ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 thu hồi 06 giấy CNQSD đất đã cấp cho ông nêu trên là trái pháp luật.

- Nguồn gốc các thửa đất này là của cha mẹ ông và gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng. Mặt khác, theo bản đồ 1993 thì khu đất nay vẫn là bãi bồi. Do đó, không có việc UBND xã ND quản lý giao khoán cho xã viên cũng như đưa diện tích đất này vào quỹ đất cân đối theo Nghị định 64/CP như Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của UBND thành phố QN.

- Sau khi được cấp giấy CNQSD đất, ông đã chuyển nhượng đất cho nhiều người và tặng cho các con ông. Cụ thể:

1. Thửa đất số 368, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.289,8m² và loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983473, sổ vào sổ cấp CH07414 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C) và thửa đất số 369, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.043m² loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983474, sổ vào sổ CH07412 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C). 02 thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thuý V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 02247, Quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/6/2018. Bà Lê Thị Thuý V đã làm thủ tục đăng ký biến động nhưng đến nay chưa đăng ký biến động được (Vì có việc cản trở của UBND thành phố QN).

2. Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 04 xã, Nghĩa Hà, diện tích 1.107m², loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983475, sổ vào sổ cấp CHO7413 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này ông đã tặng cho con trai ông là Cao Anh Đ1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số 136, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động cho Cao Anh Đ1 vào ngày 30/8/2013. Ông được biết thửa đất này ông Cao Anh Đ1 cũng đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thuý V vào năm 2018 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động vào ngày 22/6/2018.

3. Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m², loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983476, sổ vào sổ cấp C107409 cấp ngày 18/10/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này ông đã tặng cho con gái ông là Cao Thị H1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 134/2013, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động cho Cao Thị H1 vào ngày 30/8/2013. Ngày 15/7/2016, Cao Thị H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi giấy CNQSD đất (Theo giấy CNQSD đất số phát hành CD 017270, số vào sổ CS09982, cũng thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m²). Ông được biết thửa đất này Cao Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 0640, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/3/2018.

4. Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 919m² loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983477, số vào sổ cấp CH07410 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này ông đã tặng cho con gái ông là Cao Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 135/2013, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động cho Cao Thị H vào ngày 30/8/2013. Thửa đất này ông được biết Cao Thị H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 01507, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/4/2018.

5. Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 300m² loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983478, số vào sổ cấp CH07411 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C). Thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 112/2012, ngày 02/11/2012. Thửa đất này ông Lương đã đăng ký biến động vào năm 2012 và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đặng Văn L.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật như sau: Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

Theo quy định trên, giả sử trong trường hợp việc cấp giấy CNQSD đất cho ông là không đúng quy định của pháp luật thì UBND thành phố QN cũng không có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông vì các thửa đất này đã được thực hiện qua nhiều giao dịch dân sự.

Từ những căn cứ trên, ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết: Hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của

UBND thành phố QN về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN.

** Tại văn bản số 3389 ngày 16/9/2022 của UBND thành phố QN và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện UBND thành phố QN trình bày:*

Nội dung khởi kiện: Yêu cầu hủy quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND thành phố QN.

Về quá trình thu hồi giấy CNQSD đất:

Đổi chiếu Phương án 64/CP của xã ND, hộ ông Cao C được nhận 1590m², tuy nhiên ông đã được cấp giấy CNQSD 03 thửa đất, với diện tích 1.718,5m², so với phương án 64/CP hộ ông Cao Chuông thừa 128,5m².

Ngoài 03 thửa đất đã được cấp giấy nêu trên, hộ ông Cao C còn sử dụng 04 thửa đất chưa được cấp giấy với tổng diện tích 9.208m²; cụ thể: Thửa 334, diện tích 6.880m²; thửa đất số 507, diện tích 1.158m²; thửa đất số 33, diện tích 500m²; Chiếm dụng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 3 đất xâm canh NH; Năm 2001, tự ý cải tạo thửa đất số 311, diện tích 670m² tờ bản đồ 3, đất xâm canh Nghĩa Hà. Ngoài các thửa đất trên ông Cao C thuê 2.000m² đất thuộc xứ đồng Gò Bà Nhiên và 728m² thuộc xứ đồng Bắc Hướng.

Theo Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/10/2010 của Chủ tịch UBND thành phố đối với nội dung tố cáo các ông Cao Anh D - nguyên Chủ tịch UBND xã ND, Cao C - nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp ND, đã kết luận: “Ông Cao Anh D và ông Cao C là những người được Nhà nước giao nhiệm vụ triển khai thực hiện Nghị định 64/CP tại xã ND, nhưng trong quá trình thực hiện, các ông không gương mẫu chấp hành thực hiện đúng quy định của pháp luật và Phương án 64 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; bản thân ông D, ông C đã lợi dụng chức vụ, quyền hạn của mình không trả lại diện tích đất thừa của hộ gia đình mình để cân đối cho hộ khác mà còn tự ý chiếm dụng đất. Các hành vi vi phạm của ông D, ông C cần phải xem xét, xử lý đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công bằng giữa các hộ được giao đất. Công dân tố cáo là đúng sự thật.” Đồng thời, tại Kết luận cũng đã giao Thanh tra thành phố tham mưu UBND thành phố kiến nghị UBND huyện TN xem xét, thu hồi giấy CNQSD đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Tuy nhiên, năm 2021 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố kiểm tra, rà soát thì nhận thấy rằng vào năm 2011 hộ ông Cao C được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.824,8m² xã NH, huyện TN. Ngày 23/12/2011, hộ ông Cao C nộp hồ sơ tách thửa đề nghị tách thành 06 thửa:

+ Thửa số 368, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.289,8m² BHK, số phát hành BG 983473, số vào sổ CH 07414, cấp ngày 18/10/2012.

+ Thửa số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích 1043,0m² BHK, số phát hành BG 983474, số vào sổ CH 07412, cấp ngày 18/10/2012.

+ Thửa số 370, tờ bản đồ số 4, diện tích 1107,0m² BHK, số phát hành BG 983475, số vào sổ CH 07413, cấp ngày 18/10/2012.

+ Thửa số 371, tờ bản đồ số 4, diện tích 1166,0m² BHK, số phát hành BG 983476, số vào sổ CH 07409, cấp ngày 18/10/2012.

+ Thửa số 372, tờ bản đồ số 4, diện tích 919,0m² BHK, số phát hành BG 983477, số vào sổ CH 07410, cấp ngày 18/10/2012.

+ Thửa số 373, tờ bản đồ số 4, diện tích 300,0m² BHK, số phát hành BG 983478, số vào sổ CH 07411, cấp ngày 18/10/2012.

Ngày 19/8/2021, UBND thành phố QN ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, thường trú tại xã ND, thành phố QN, với nội dung: Thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, thường trú tại xã ND, thành phố QN, cụ thể như sau:

Thu hồi giấy CNQSD đất được UBND huyện TN cấp ngày 18/10/2012 đối với các thửa đất số 368, 369, 370, 371, 372, 373.

Lí do thu hồi: 06 thửa đất trên được tách ra từ thửa đất số 87, diện tích 5.824,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 4 (đo vẽ năm 2011) được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất ngày 23/12/2011 cho ông Cao C, tương ứng qua bản đồ đo vẽ năm 1993 là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 3, thu hồi theo nội dung Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN.

Như vậy, việc thu hồi giấy CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cho ông Cao C là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Cao Thị H trình bày*

Bà được biết các thửa đất số: 368, diện tích 1289,8m²; thửa 369, diện tích 1043m²; thửa 370, diện tích 1107m²; thửa 371, diện tích 1166m²; thửa 372, diện tích 919m²; thửa 373, diện tích 300m², cùng tờ bản đồ số 4, và Nghĩa Hà được tách ra từ thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04 xã NH, diện tích 5.824,8m² do UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho cha bà vào ngày 23/12/2011 có nguồn gốc là của ông bà nội bà (Cụ Cao N, Nguyễn Thị T) lưu hạ cho cha bà là ông Cao C sử dụng từ trước đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, cha bà trồng Dương liễu, Bạch đàn và đã nhiều lần khai thác. Năm 2011, cha bà được UBND huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 5.824,8m² (Loại đất trồng cây hàng năm khác). Năm 2012, cha bà lập thủ tục tách thửa đất trên thành nhiều thửa. Trong đó: Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 04, xã NH,

diện tích 919m² loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BG983477, số vào sổ cấp CH07410 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này cha bà đã tặng cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 135/2013, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động vào ngày 30/8/2013. Năm 2018, bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 01507, quyền số 03.TP CC-SCC HĐGD, ngày 20/4/2018. Hiện nay ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

Nay cha bà là ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố Quang Ngải”; bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cha bà và kính mong Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Cao Thị H1 trình bày*

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m², loại đất trồng cây hàng năm khác, được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất số phát hành BG983476, số vào sổ cấp C107409 cấp ngày 18/10/2012 cho ông Cao C. Thửa đất này cha bà tặng cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 134/2013, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động vào ngày 30/8/2013.

Ngày 15/7/2016, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi giấy CNQSD đất (theo giấy CNQSD đất số phát hành CD 017270, số vào sổ CS09982, cũng thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m²). Năm 2018, bà chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số 0640, quyền số 02 TPCC-SCC HĐGD, ngày 02/3/2018. Hiện nay ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

Nay cha bà là ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND, ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN”. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cha bà và đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà và ông Nguyễn Văn Đ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn Đ trình bày*

Năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.160m², loại đất trồng cây hàng năm khác của bà Cao Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 0640, quyền số 02.TP/CC-SCC HĐGD, ngày

02/3/2018 và Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 919m², loại đất trồng cây hàng năm khác của bà Cao Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 01507, quyền số 03.TP/CC-SCC HDGD, ngày 26/4/2018. Hiện nay 02 thửa đất này ông đang quản lý, sử dụng.

Theo ông được biết, 02 thửa đất trên ông nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị H và Cao Thị H1 có nguồn gốc các bà nhận tặng cho từ ông Cao C.

Nay ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND, ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN” trong đó có 02 thửa đất của ông đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao C. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Lê Thị Thuý V trình bày*

Năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng của ông Cao C 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 368, diện tích 1.289,8m², và thửa đất số 369, diện tích 1.043m², đều là đất trồng cây hàng năm, cùng tờ bản đồ số 04, xã NH, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 02247, quyền số 05.TP/CC-SCC HDGD ngày 21/6/2018.

Ngoài ra trong năm 2018, bà còn nhận chuyển nhượng của ông Cao Anh Đ1 thửa đất số 370, diện tích 1.107m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 04, xã NH. Thửa đất này, bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động vào ngày 22/6/2018. Hiện nay, 03 thửa đất do bà đang quản lý, sử dụng.

Nay ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố Quang Ngãi”, trong đó có 03 thửa đất của bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp. Do đó, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao C. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Cao Anh Đ1 trình bày*

Các thửa đất số: 368, diện tích 1289,8m²; 369, diện tích 1043m²; 370, diện tích 1107m²; 371, diện tích 1166m²; 372, diện tích 919m²; 373, diện tích 300m², cùng tờ bản đồ số 4, xã NH được tách ra từ thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 5.824,8m² do UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho cha ông là ông Cao C vào ngày 23/12/2011, có nguồn gốc là của ông bà nội ông (Cụ Cao N, Nguyễn Thị T) lưu hạ cho cha ông sử dụng từ trước đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất, cha ông trồng Dương liễu, Bạch đàn và đã nhiều lần khai thác. Năm 2011, cha ông được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 5.824,8m² (Loại đất trồng

cây hàng năm khác). Năm 2012, cha ông lập thủ tục tách thửa đất trên thành nhiều thửa. Trong đó:

+ Thửa đất số 368, diện tích $1.289,9\text{m}^2$, loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BG983473, số vào sổ cấp C107414 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C) và Thửa đất số 369, diện tích 1.043m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BG983474, số vào sổ cấp C107412 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C), cùng tờ bản đồ số 04, xã NH. 02 thửa đất này cha ông đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thuý V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 02247, quyền số 05.TP CC-SCC-HĐGD ngày 21/6/2018.

+ Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.107m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983475, số vào sổ cấp C10743 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này cha ông đã tặng cho ông theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 136, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng quyền sử dụng đất huyện TN đăng ký biến động vào ngày 30/8/2013. Năm 2018, ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Thuý V và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động vào ngày 22/6/2018.

+ Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 1.166m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983470, số vào sổ cấp C107409 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này cha ông tặng cho chị Cao Thị H1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 134/2013 ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN đăng ký biến động cho Cao Thị H1 vào ngày 30/8/2013. Ngày 15/7/2016, chị Cao Thị H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi giấy CNQSD đất (Theo giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CD 017270, số vào sổ CS09982, cũng thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 04 xã NH, diện tích 1.160m^2). Năm 2018, chị Cao Thị H1 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 0640, quyền Số 02.TP CC-SCC HĐGD, ngày 02/3/2018.

+ Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 919m^2 , loại đất trồng cây hàng năm khác (Theo giấy CNQSD đất số phát hành BG983477, số vào sổ cấp CH 07410 cấp ngày 18/10/2012 đứng tên Cao C): Thửa đất này cha ông đã tặng cho chị Cao Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực số: 135/2013, ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN đăng ký biến động cho Cao Thị H vào ngày 30/8/2013. Năm 2018, chị Cao Thị H đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 01507, quyền số 03.TPCC- SCC HĐGD, ngày 20/4/2018.

Nay cha ông là ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND, ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN”. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cha ông, vì các thửa đất này cha ông được ông bà lưu hạ và nay đã tặng cho, chuyển nhượng qua nhiều hợp đồng.

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

Hiện nay xã NH thuộc UBND thành phố QN quản lý theo Nghị quyết số 123/NQ-CP ngày 12/12/2013 của Chính phủ; do đó, UBND huyện TN đã bàn giao toàn bộ hồ sơ địa chính có liên quan cho UBND thành phố QN nên không có hồ sơ lưu để cung cấp ý kiến và tài liệu cho Tòa án.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:* UBND xã NH, UBND xã ND, anh Đặng Văn L mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:*

UBND thành phố QN căn cứ Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN để ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 thu hồi 06 giấy CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cùng ngày 18/10/2012 cho ông Cao C tại các thửa đất số 368, 369, 370, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 04, xã NH là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao C, tuyên hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về thu hồi 06 giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Cao C tại 06 thửa đất trên.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

Việc UBND thành phố QN ban hành quyết định thu hồi giấy CNQSD đất được UBND huyện TN cấp cho ông Cao C tại các thửa đất số 368, 369, 370, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 04, xã NH là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Cao C.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Văn Đ, chị Cao Thị H, anh Cao Anh Đ1, chị Cao Thị H1, chị Lê Thị Thuý V, anh Đặng Văn L vắng mặt tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại là chưa chấp hành đúng qui định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về việc giải quyết vụ án: Khi phát hiện UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho ông Cao C, UBND thành phố QN không kiểm tra, kết luận việc cấp giấy CNQSD đất có đúng quy định pháp luật không mà căn cứ vào Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của UBND thành phố QN kết luận nội dung tố cáo đối với ông Cao C; Công văn số 4638/UBND ngày 06/8/2018 của UBND

thành phố QN về việc xử lý diện tích đất sau khi có kết luận nội dung tố cáo của công dân đối với ông Cao C là không đảm bảo trình tự, thủ tục. Mặt khác, 03 thửa đất 370, 371, 372, tờ bản đồ số 4, xã NH được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất ngày 18/10/2012 cho ông Cao C đã được chuyển nhượng, tặng cho người khác. Do đó, UBND thành phố QN ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được UBND huyện TN cấp cùng ngày 18/10/2012 đối với các thửa đất 370, 371, 372 là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao C: Hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc: Thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 368, 369, 370, 371, 372, 373; do UBND huyện TN cấp cùng ngày 18/10/2012 cho ông Cao C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt gồm: người bị kiện là UBND thành phố QN; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện TN, UBND xã ND, UBND xã NH. Riêng anh Đặng Văn L mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện

Ngày 19/8/2021, UBND thành phố QN ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, với nội dung: Thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, thường trú tại xã ND, thành phố QN, cụ thể như sau: Thu hồi giấy CNQSD đất được UBND huyện TN cấp ngày 18/10/2012 đối với các thửa đất số 368, 369, 370, 371, 372, 373, cùng tờ bản đồ số 4, xã NH, thành phố QN.

Ngày 11/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi nhận được Đơn khởi kiện của ông Cao C yêu cầu Tòa án hủy Quyết định trên. Đây là quyết định hành chính trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai nên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN

[3.1] Ngày 23/12/2010, Chủ tịch UBND thành phố QN ban hành Kết luận số 2177/KL-UBND kết luận nội dung tố cáo đối với ông Cao C, nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp ND. Tại phần biện pháp xử lý của Kết luận này đối với đất của hộ ông Cao C, Chủ tịch UBND thành phố QN chỉ đạo UBND xã ND có trách nhiệm quản lý và xử lý diện tích đất thừa theo Chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại Công văn số 798/UBND ngày 18/9/2009 đối với 04 thửa đất, trong đó có thửa đất số 334, diện tích 6.880m², tờ bản đồ số 3, đất xâm canh NH.

Đến ngày 23/12/2011, UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, xã NH, diện tích 5.824,8m², loại trồng cây hàng năm khác cho hộ ông Cao C. Ngày 03/9/2012, ông Cao C nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04, thành 06 thửa đất số: 368, 369, 370, 371, 372 và 373; cùng tờ bản đồ số 04, xã NH, huyện TN (nay là thành phố QN). Cùng ngày 18/10/2012, UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất đối với 06 thửa đất trên cho ông Cao C, cụ thể:

- Thửa số 368, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.289,8m² BHK, số phát hành BG 983473, số vào sổ CH 07414, cấp ngày 18/10/2012.

- Thửa số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích 1043,0m² BHK, số phát hành BG 983474, số vào sổ CH 07412, cấp ngày 18/10/2012.

- Thửa số 370, tờ bản đồ số 4, diện tích 1107,0m² BHK, số phát hành BG 983475, số vào sổ CH 07413, cấp ngày 18/10/2012.

- Thửa số 371, tờ bản đồ số 4, diện tích 1166,0m² BHK, số phát hành BG 983476, số vào sổ CH 07409, cấp ngày 18/10/2012.

- Thửa số 372, tờ bản đồ số 4, diện tích 919,0m² BHK, số phát hành BG 983477, số vào sổ CH 07410, cấp ngày 18/10/2012.

- Thửa số 373, tờ bản đồ số 4, diện tích 300,0m² BHK, số phát hành BG 983478, số vào sổ CH 07411, cấp ngày 18/10/2012.

[3.2] Sau khi tách thành 06 thửa đất nêu trên, ông Cao C đã thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho 06 thửa đất này cho nhiều người khác nhau:

- Thửa đất số 368, diện tích 1.289,8m² và thửa đất số 369, diện tích 1043,0m² được ông Cao C chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thuý V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực số: 02247, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2018 (bút lục 25-29).

- Thửa đất số 370, diện tích 1.107m², ông Cao C tặng cho ông Cao Anh Đ1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực ngày 05/6/2013. Ngày 30/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN đã

chỉnh lý trang ba giấy CNQSD đất cho ông Cao Anh Đ1. Ngày 09/6/2018, ông Cao Anh Đ1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Thuý V. Ngày 22/6/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh thành phố QN đăng ký biến động thửa đất số 370, diện tích 1.107m² cho bà Lê Thị Thuý V (bút lục 48-52, 58-59).

- Thửa đất số 371, diện tích 1.166m², ông Cao C lập hợp đồng tặng cho bà Cao Thị H1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực ngày 05/6/2013 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN chỉnh lý trang ba giấy CNQSD đất cho bà Cao Thị H1 vào ngày. Ngày 22/3/2016, bà Cao Thị H1 nộp hồ sơ cấp đổi, cấp lại giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 371 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy CNQSD đất, số phát hành CD 017270, số vào sổ CS09982, ngày 15/7/2016 cho bà Cao Thị H1. Thửa đất này bà Cao Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực ngày 02/3/2018.

- Thửa đất số 372, diện tích 919m², ông Cao C lập hợp đồng tặng cho bà Cao Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực ngày 05/6/2013. Ngày 30/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN chỉnh lý trang ba giấy CNQSD đất cho bà Cao Thị H. Thửa đất này bà Cao Thị H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Hồng chứng thực ngày 26/4/2018.

- Thửa đất số 373, diện tích 300m², ông Cao C chuyển nhượng cho ông Đặng Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã NH chứng thực ngày 02/11/2012. Thửa đất này được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN xác nhận vào đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 02/11/2012 của ông Cao C.

[3.3] Theo tài liệu, chứng cứ do người bị kiện cung cấp có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 28/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố QN kiểm tra, rà soát phát hiện thửa đất số 334, tờ bản đồ số 3, xã NH (bản đồ đo vẽ năm 1993), tương ứng qua bản đồ đo vẽ năm 2011 là thửa đất số 87, diện tích 5.824,8m², tờ bản đồ số 4 được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất ngày 23/12/2011 cho ông Cao C. Ngày 03/9/2012, ông Cao C nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 87 thành 06 thửa đất là 368, 369, 370, 371, 372, 373; đều thuộc tờ bản đồ số 4, xã NH. Ngày 18/20/2012, UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho ông Cao C đối với 06 thửa đất trên.

Ngày 13/8/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QN có Tờ trình số 232/TTr-TNMT về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C trình UBND thành phố QN thu hồi giấy CNQSD đất của ông Cao C tại 06 thửa đất là 368, 369, 370, 371, 372, 373; cùng tờ bản đồ số 04, xã NH. Cùng ngày 19/8/2021, UBND thành phố QN ban hành Thông báo số 562/TB-UBND và Quyết định số 4934/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy

CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cùng ngày 18/10/2012 cho ông Cao C tại 06 thửa đất nêu trên. Lý do thu hồi: 06 thửa đất trên được tách ra từ thửa đất số 87, diện tích 5.824,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 4 (do vẽ năm 2011) được UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất ngày 23/12/2011 cho ông Cao C, tương ứng qua bản đồ đo vẽ năm 1993 là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 3, thu hồi theo nội dung Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN (bút lục 222-227).

[3.4] Từ những viện dẫn trên, nhận thấy: Vào năm 2021, khi phát hiện giấy CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cho ông Cao C ngày 18/10/2012 tại các thửa đất 368, 369, 370, 371, 372 và 373; cùng tờ bản đồ số 04, xã NH, huyện TN; UBND thành phố QN đã căn cứ vào kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN để thu hồi CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cho ông Cao C tại các thửa đất trên.

Tuy nhiên, Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/10/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN được ban hành trước khi UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho ông Cao C vào ngày 18/10/2012 tại các thửa đất 368, 369, 370, 371, 372 và 373; kết luận này không phải là kết luận về giấy chứng nhận đã cấp nên cũng không có kiến nghị về việc thu hồi giấy CNQSD đất. Tại văn bản số 3389/UBND-NC ngày 16/9/2022 (bút lục 269), người bị kiện cho rằng tại Kết luận số 2177/KL-UBND đã giao Thanh tra thành phố tham mưu UBND thành phố kiến nghị UBND huyện TN xem xét, thu hồi giấy CNQSD đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Tuy nhiên, kiến nghị này là đối với hộ ông Cao Anh D, không phải hộ ông Cao C.

Như vậy, khi phát hiện giấy CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cho ông Cao C ngày 18/10/2012 tại các thửa đất 368, 369, 370, 371, 372 và 373; UBND thành phố QN không kiểm tra lại việc UBND huyện TN cấp giấy CNQSD đất cho ông Cao C vào ngày 18/12/2012 có đúng quy định pháp luật hay không mà căn cứ Kết luận số 2177/KL-UBND ngày 23/10/2010 của Chủ tịch UBND thành phố QN để thu hồi CNQSD đất do UBND huyện TN cấp cho ông Cao C tại các thửa đất 368, 369, 370, 371, 372 và 373 là không phù hợp với quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể: “4...c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.

[3.5] Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng, tặng cho; các thửa đất số 370, thửa đất số 371, thửa đất số 372 đã được đăng ký, chỉnh lý biến động tại trang ba giấy CNQSD đất cho người nhận chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của pháp luật về đất đai; trong đó thửa đất số 371 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Quảng Ngãi cấp giấy CNQSD đất, số phát hành CĐ 017270, số vào sổ CS09982, ngày 15/7/2016 cho bà Cao Thị H1; sau đó thửa đất này bà Cao Thị H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ. Thửa đất số 373 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN xác nhận vào đơn đăng ký biến động cho ông Cao C; các thửa đất số 368, 369 được ông Cao C chuyển nhượng cho người khác. Tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp: “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*”. Theo quy định tại điểm 5 khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: “*Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.*”

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.”

Đối chiếu với quy định trên, UBND thành phố QN ban hành quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 thu hồi giấy CNQSD đất được UBND huyện TN cấp cho ông Cao C ngày 18/10/2012 tại các thửa đất: 370, 371, 372, cùng tờ bản đồ số 04, xã NH, thành phố QN là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3.6] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 19/8/2021, UBND thành phố QN ban hành Quyết định số 4934/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSD đất được UBND huyện TN cấp ngày 18/10/2012 cho ông Cao C tại các thửa đất: 368, 369, 370, 371, 372, 373, cùng tờ bản đồ số 04, xã NH, thành phố QN là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông Cao C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc thu hồi giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Cao C không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Do chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện nên UBND thành phố QN phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204 Luật Tổ tụng Hành chính; Điều 106; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao C: Hủy Quyết định số 4934/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND thành phố QN về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Cao C, xã ND, thành phố QN.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Cao C không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. UBND thành phố QN phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Hành chính.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Mười