

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - T do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/HC-ST

Ngày: 08-10-2018

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

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

Các Hội thẩm:
1. Ông Nguyễn Đình Long
2. Bà Hoàng Thị Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Huyền Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Phạm Thế Mỹ, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2018/TLST-HC ngày 13 tháng 6 năm 2018, về việc “*Khiếu kiện QĐ hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (yêu cầu hủy sổ đỏ)*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2018/QĐXXST-HC ngày 04-9-2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2018/QĐST-HC ngày 19/9/2018 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Minh S, bà Đoàn Thị H.

Địa chỉ: số 233, thôn 4, xã Đình Trang H, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện X.

Trụ sở: số 41, đường Trần Hưng Đạo, TT Di Linh, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đình S, Chức vụ Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức C; Chức vụ Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền số 32/GUQ ngày 27-6-2018), Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Văn C; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện X. Vắng mặt.

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

1. Ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân H.

Địa chỉ: xóm 8, thôn 12, xã Đình Trang H, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2. Ông Đào Quang T. Đã chết.

Địa chỉ : xã Đình Trang H, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ngân hàng TMCP V

Trụ sở: 266 – 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q Y, Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phạm Thị Thu H.

Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Lâm Đồng

(*Văn bản uỷ quyền số 3899/2017/GUQ-PL ngày 14-12-2017*)

Người đại diện được uỷ quyền lại: Ông Lê Kim T, chức vụ Trưởng Phòng giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - phòng giao dịch D.

Địa chỉ: 671 Hùng Vương, TT Di Linh, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/05/2018, và bổ sung ngày 15/8/2018, bản T khai, lời khai của người khởi kiện trình bày:*

Năm 1999, gia đình ông có khai phá tổng diện tích 7989m² đất tại xã Đình Trang H, huyện X và đã sử dụng ổn định đến nay. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3362m² đất. Năm 2014, ông đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại thì được UBND huyện X có văn bản số 876/UBND-TD ngày 07-5-2018 trả lời cho ông biết phần diện tích ông đang canh tác sử dụng đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Quang thuộc thửa đất 62 tờ bản đồ số 13, xã Đình Trang H (nay tách thành thửa 160 cùng bản đồ) số sổ H010059 ngày 22-10-1996. Sau đó, ông T đã chuyển nhượng cho ông Đình Văn T và ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 13 số sổ R255941 ngày 10-12-2000. Do vậy, ngày 31-5-2018 ông có đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Quang T số sổ H010059 ngày 22-10-1996 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đình Văn T số sổ R255941 ngày 10-12-2000.

** Theo văn bản của người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:*

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13 xã Đình Trang H đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu H010059 ngày 22-10-1996 cho ông Đào Quang T theo Quyết định số 422/QĐ-UB ngày 01-10-1996;

Ngày 23/11/2010 ông Đào Quang T chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 13 (được tách từ thửa 62, tờ bản đồ số 13) diện tích 6500m² cho

ông Đinh Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được UBND xã Đình Trang H xác nhận và đã được UBND huyện X phê duyệt theo hợp đồng số 841/HĐ-CN ngày 08-12-2000.

Về trình T thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T và ông T là đúng theo quy định của Luật đất đai và việc chuyển nhượng đã được phê duyệt theo quy định. Tuy nhiên, qua lồng ghép bản đồ địa chính số 13 xã Đình Trang H đo đạc năm 1996 và tờ bản đồ số 13 chỉnh lý năm 2016 cho thấy thửa đất do ông Nguyễn Minh S đang quản lý sử dụng có một phần diện tích đất trùng lên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 13 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T.

Căn cứ điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 5, Khoản 6 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 thì việc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T trình bày:*

Diện tích 6500m² đất thuộc thửa 160 tờ bản đồ số 13 xã Đình Trang H do ông nhận chuyển nhượng của ông Đào Quang T từ năm 2000. Quá trình sử dụng ổn định và không có tranh chấp ranh giới. Ông thừa nhận UBND huyện X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông trùng lên phần diện tích đất ông S đang sử dụng. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng buộc UBND huyện X điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đúng với hiện trạng sử dụng.

** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chi nhánh ngân hàng Sacombank phòng giao dịch huyện X trình bày:*

Ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân Hương đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255941 thửa đất 160, tờ bản đồ số 13 Xã Đình Trang Hoà do UBND huyện X cấp ngày 10-12-2000 để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn tại Sacombank Di Linh theo hợp đồng số 01/5279/TC ngày 27-7-2018 với khoản vay 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Việc thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên liên quan đến tài sản thế chấp nên ngân hàng không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét.

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

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Quang T số sổ H010059 ngày 22-10-1996 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đinh Văn T số sổ R255941 ngày 10-12-2000.

Đại diện người bị kiện UB huyện X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền lợi của người bị kiện vắng mặt có bản trình bày Về trình T thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T và ông T là đúng theo quy định của Luật đất đai và việc chuyển nhượng đã được thực hiện theo quy định. Tuy nhiên, Tuy nhiên, do việc đo đạc bản đồ không chính xác về các thửa đất qua các thời kỳ dẫn đến việc cấp sổ đỏ trái quy định; tuy nhiên diện tích đã được cấp sổ đỏ, sau đó đã chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích và được cơ quan có thẩm quyền cho phép đăng ký biến động và được cấp sổ mới nên UB huyện X không thu hồi được, đề nghị toà xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người liên quan ông Đinh Văn T vắng mặt có bản trình bày thừa nhận UBND huyện X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông trùng lên phần diện tích đất ông S đang sử dụng. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng buộc ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đúng với hiện trạng sử dụng.

Người liên quan đại diện Sacombank chi nhánh Lâm Đồng - phòng giao dịch Di Linh (Sacombank) vắng mặt và đã có văn bản nêu ý kiến không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, đề nghị Tòa án xem xét.

Đại diện VKSND tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

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

Về nội dung khởi kiện: Căn cứ điểm b khoản 2 điều 193 luật tố tụng hành chính: chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh S, bà Đoàn Thị H hủy sổ đỏ mang số hiệu R255941 do UBND huyện X cấp cho ông Đinh Văn T ngày 10-12-2000.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tại phiên tòa, Đại diện người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện X; ngân hàng Sacombank chi nhánh huyện X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ của người liên quan, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng; Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang T đã chết do không xác định được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T và địa chỉ cư trú nên Tòa án đã thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng

tại nơi cư trú cuối cùng của ông T theo quy định; Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền:* Ông Nguyễn Minh S, bà Đoàn Thị H cho rằng ngày 07-5-2018, UBND huyện X có văn bản số 876/UBND-TD trả lời cho ông bà biết phần diện tích thuộc thửa 160 (tách từ thửa 162) tờ bản đồ số 13 do ông bà đang sử dụng ổn định không có tranh chấp đã được cấp sổ đỏ cho ông Đào Quang T số hiệu H010059; sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T và đã được cấp mới sổ đỏ số hiệu R255941. Do vậy, ngày 31-5-2018, ông S bà H có đơn khởi kiện yêu cầu hủy sổ đỏ số hiệu H010059 do UBND huyện X cấp cho ông Đào Quang T ngày 22-10-1996 và sổ đỏ mang số hiệu R255941 do UBND huyện X cấp cho ông Đinh Văn T ngày 10-12-2000 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng Hành chính; Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng “ *khiếu kiện QĐ hành chính về quản lý nhà nước về đất đai*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật.

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

Đối với khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số hiệu H010059 do UBND huyện X cấp cho ông Đào Quang T ngày 22-10-1996; Sau khi ông T chuyển nhượng đất cho ông T và đã được UBND Huyện X đã đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) mang số hiệu R255941 cho ông Đinh Văn T ngày 10-12-2000 theo quy định. Do đó, đối tượng khởi kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số hiệu H010059 do UBND huyện X cấp cho ông Đào Quang T ngày 22-10-1996 không còn giá trị pháp lý, vì vậy không xem xét đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số hiệu H010059.

- Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ranh giới giữa diện tích đất S đang quản lý sử dụng và diện tích do ông T đang sử dụng được phân định bằng hàng chèn và có một đoạn được đắp cành cây khô. Ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ ông S, ông T thừa nhận sử dụng ổn định, không tranh chấp. (Bút lục số 105, 106)

Đối chiếu với kết quả đo đạc lòng ghép bản đồ (bút lục 21) thể hiện diện tích đất thửa 160, 211 cùng bản đồ 13 xã Đinh Trang H không đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông S, bà H và ông T, bà Hương. Một phần thửa 160 do ông S đang quản lý đã được cấp cho ông Đinh Văn T.

- Tại văn bản số 876/UBND-TD ngày 07-5-2018 (bút lục số 30) của UBND huyện X người bị kiện đã thừa nhận “qua lòng ghép bản đồ địa chính số 13, xã Đinh Trang H, đo đạc năm 1996, và tờ bản đồ số 13, chỉnh lý năm 2016 cho thấy thửa đất của ông Nguyễn Minh S đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 13, chỉnh lý năm 2016, diện tích 7.989m², trong đó có một

phần diện tích đất trùng trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 13 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T. Việc sử dụng đất trên thực tế của các hộ có ranh giới sử dụng đất rõ ràng, không xảy ra tranh chấp, trên đất là cây cà phê đang trong thời kỳ kinh doanh.” Đồng thời, theo văn bản trình bày gửi về Tòa án người bị kiện cho rằng do việc đo đạc bản đồ không chính xác về các thửa đất qua các thời kỳ dẫn đến việc cấp sổ đỏ trái quy định và UBND huyện X không thể thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T theo quy định tại điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 và Khoản 5, Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu của ông S, bà H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đứng tên ông Đinh Văn T số sổ R255941 ngày 10-12-2000.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn minh S, bà Đoàn Thị H, Ông Đinh Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

Liên quan các HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông T do các bên thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được và có đơn khởi kiện được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự theo thủ tục chung.

Liên quan đến HĐ thế chấp số 01/5279/TC ngày 27-7-2018 đối với diện tích đất tại thửa đất 160, tờ bản đồ số 13 Xã Đình Trang Hoà giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Lâm Đồng - phòng giao dịch Di Linh (Sacombank) với vợ chồng Ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân Hương. Sau khi các bên đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai thì tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất tại thửa đất 160, tờ bản đồ số 13 Xã Đình Trang Hoà Huyện X giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Lâm Đồng - phòng giao dịch Di Linh (Sacombank) với vợ chồng Ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, đã tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc, ông S, bà H nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 3.350.000đ (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng); ông S, bà H T nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã được quyết toán xong. Do vậy, phần quyết định không đề cập giải quyết.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn minh S, bà Đoàn Thị H: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đinh Văn T số sổ R255941 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 10-12-2000.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các ông Nguyễn minh S, bà Đoàn Thị H, ông Đinh Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Người bị kiện UBND huyện X phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Nguyễn minh S, bà Đoàn Thị H số tiền 300.000 nộp tạm ứng án phí hành chính, theo biên lai thu số AA/2016/0010063 ngày 13-6-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LD
- Người khởi kiện
- Người bị kiện
- Người liên quan
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

(để
thi
hành)

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

Trịnh Văn Hùng