

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H.N**

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

Bản án số: 182/2022/HC-ST

Ngày: 09/09/2022

*V/v khiếu kiện QĐ hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.N**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thành Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ N.L

2. Ông Nguyễn Thái Hà

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Chủ Thị Bích Lệ, Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 09/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H.N xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 65/2022/TLST-HC ngày 15/03/2022 về khiếu kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2022/QĐXX-ST ngày 10/05/2022, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà T.T.S, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 29 ngõ 1 phố L.B 2, phường N.L, quận L.B, thành phố H.N. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L.M.T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 30 ngõ 40 H.T, phường B.Đ, quận L.B, TP H.N. (có mặt)

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận L.B, thành phố H.N. Địa chỉ trụ sở: Số 01 phố V.H, phường V.H, quận L.B, thành phố H.N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông V.X.T, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND quận L.B. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông V.P.Đ, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận L.B; (có mặt)

- Ông L.T.Đ, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L.B. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- UBND phường N.T, quận L.B, thành phố H.N. Địa chỉ trụ sở: Phường N.T, quận L.B, thành phố H.N. (vắng mặt)

- Ông P.Đ.Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 29 ngõ 1 phố L.B 2, phường N.L, quận L.B, thành phố H.N. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, người khởi kiện bà T.T.S trình bày như sau:

Tháng 5/2020, bà Sinh làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 187m² đất tại địa chỉ tổ 320, phường N.T, quận L.B, thành phố H.N. Nguồn gốc thửa đất là do bà được bố mẹ cho năm 1994, là đất ở lâu dài. Những nội dung này được bà ghi rõ trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi cho UBND phường N.T, quận L.B. Sau khi hoàn tất các thủ tục theo yêu cầu, ngày 7/9/2010 bà Sinh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 287885. Tuy nhiên, bà chưa nhận Giấy chứng nhận do bà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo yêu cầu. Ngày 30/6/2021, sau khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính bà được UBND quận L.B giao cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong Giấy chứng nhận lại ghi đất của bà có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, thời gian sử dụng 20 năm là không đúng với nguồn gốc đất sử dụng.

Bà Sinh đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H.N xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB287885, số vào sổ 4454/QĐ-UBND-949 do UBND quận L.B cấp ngày 7/9/2010 cho bà T.T.S và yêu cầu UBND quận L.B cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà theo đúng nguồn gốc và mục đích sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Người bị kiện UBND quận L.B trình bày:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận hiện đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai H.N - chi nhánh L.B cho thấy: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo xác nhận của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận phường N.T: Nguồn gốc đất của gia đình cụ Trần Văn Sam sử dụng làm vườn trước ngày 18/12/1980 tại khu vực Bãi Xém. Quá trình sử dụng, cụ Sam chia cho các con theo Chúc thư để cho các con lập ngày 30/4/1994 và được UBND xã N.T xác nhận ngày 30/11/1994. Bà T.T.S được chia diện tích nửa sào. Bản đồ địa chính phường N.T đo vẽ năm 1993 thể hiện thửa đất số 4 tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 5, tờ bản đồ 60. Phần diện tích đất này được thể hiện tại bản đồ đo vẽ năm 1960 thuộc thửa 273, tờ bản đồ 01, diện tích 275m², loại đất thổ cư. Hiện trạng sử dụng tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận tại thửa số 5, tờ bản đồ số 60 không có nhà trên đất; thửa 4 tờ bản đồ 51 có nhà G1. Từ xác nhận nguồn gốc đất như trên, UBND quận L.B đã cấp giấy quyền sử dụng đất đối với diện tích 187m² đất trồng cây lâu năm cho bà Sinh. Việc UBND phường N.T xác định sai vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993 dẫn tới việc xác định chưa đúng về nguồn gốc thửa đất, do đó UBND quận

cấp Giấy quyền sử dụng đất cho bà Sinh không đúng. UBND quận đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường N.T trình bày:

Về nguồn gốc đất: Theo biên bản xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vườn liền kề của Hội đồng xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận phường N.T ngày 06/5/2010: Thửa đất số 5-3, tờ bản đồ số 60 có nguồn gốc đất của gia đình cụ Trần Văn Sam sử dụng làm vườn trước ngày 18/12/1980 khu vực Bãi Xém. Bản đồ đo vẽ năm 1994 thuộc tờ 60, thửa 5, diện tích 712m². Cụ Sam chia đất cho các con trong đó có bà T.T.S theo Chúc thư được UBND xã xác nhận ngày 30/11/1994, diện tích nửa sào. Hiện trạng bà Sinh sử dụng 187m², diện tích tăng do sai số đo và do thay đổi ranh giới với thửa đất liền kề. Bà Sinh chưa xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định, không tranh chấp. Thửa đất đã được UBND Quận L.B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và sản phẩm gắn liền với đất ở số BB 287885 ngày 07/9/2010, người sử dụng đất. T.T.S. Quan điểm của UBND phường N.T, quận L.B, thành phố H.N đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.T.S: Thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P.Đ.Đ nhất trí với ý kiến trình bày của bà T.T.S.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người bị kiện UBND quận L.B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường N.T có đơn xin xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án còn bị kéo dài quá quy định. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án theo đúng trình tự luật định. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền hạn, nhiệm vụ theo quy định. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 LTTHC; Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.T.S.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 287885 do UBND quận L.B cấp ngày 7/9/2010 cho bà T.T.S.

Hủy một phần Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của UBND quận L.B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại phường N.T. (phần liên quan đến diện tích đất đã cấp cho bà T.T.S)

Về án phí: UBND quận L.B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đối tượng khởi kiện: Bà Sinh làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính được ban hành trong quá trình quản lý đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 và Điều 30 Luật Tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 30/6/2021, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính bà Sinh nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Sinh phát hiện nội dung trong Giấy chứng nhận không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên ngày 18/01/2022 bà Sinh làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H.N yêu cầu trên là đảm bảo thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính

Về thẩm quyền giải quyết: Người bị kiện là UBND quận L.B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H.N theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, đại diện người bị kiện UBND quận L.B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường N.T có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà T.T.S:

Về thẩm quyền, trình tự và nội dung ban hành quyết định: Thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai 2003. Thẩm quyền cấp giấy cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc UBND cấp Quận, huyện. Do đó, các Quyết định UBND quận L.B ban hành là đúng thẩm quyền và có căn cứ theo quy định Luật đất đai năm 2003.

Về nội dung:

Việc UBND phường N.T xác định sai vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính đo vào năm 1993 dẫn tới xác định chưa đúng về nguồn gốc thửa đất, UBND quận L.B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là qua kết quả rà soát cho thấy: thửa đất trên có nguồn gốc thuộc trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Tuy nhiên, số Mục kê chỉ nêu loại đất "T" (thổ cư) mà không ghi rõ diện tích đất ở và đất vườn nên theo quy định tại Khoản 3, 4 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 5 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở (tức là $5 \times 90 = 450m$) và phần diện tích

đất còn lại thu 50% ngoài hạn mức theo giá đất ở do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ năm 2010 (theo Khoản 3 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 5 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính

Xét Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của UBND quận L.B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại phường N.T.

Do việc xác định sai vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính đo vào năm 1993 dẫn tới xác định chưa đúng về nguồn gốc thửa đất, UBND quận L.B ban hành Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với nguồn gốc sử dụng đất của bà T.T.S.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà T.T.S.

Hủy một phần Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của UBND quận L.B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại phường N.T. (liên quan đến diện tích đất đã cấp cho bà T.T.S)

Hủy Giấy CNQSD đất số BB 287885 do UBND quận L.B cấp ngày 7/9/2010 cho bà T.T.S.

Buộc UBND quận L.B phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.T.S đối với thửa đất số 5 (3) tờ bản đồ số 60 theo diện tích đất thực tế, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ thửa đất: tổ 20 phường N.T, quận L.B, thành phố H.N.

[4] Về án phí: UBND quận L.B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ điều 50 Luật đất đai năm 2003, khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.T.S.

Hủy một phần Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của UBND quận L.B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại phường N.T. (phần liên quan đến diện tích đất đã cấp cho bà T.T.S)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 287885 do UBND quận L.B cấp ngày 7/9/2010 cho bà T.T.S.

Buộc UBND quận L.B phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.T.S đối với thửa đất số 5 (3) tờ bản đồ số 60 theo diện tích đất thực tế, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ thửa đất: tổ 20 phường N.T, quận L.B, thành phố H.N.

2. Về án phí: UBND quận L.B phải chịu 300.000 đồng án phí Hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKS ND TP H.N;
- Các bên đương sự;
- Cục THADS TP H.N;
- Lưu: VT, HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thành Trung