

Bản án số: 145/2017/HC-PT

Ngày : 12/9/2017

V/v khiếu kiện quyết định thu hồi
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Bùi Huy Tiên

Ông Phạm Tấn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 171/TLPT-HC ngày 11 tháng 8 năm 2017 về việc: “*Khiếu kiện quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 06/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964.

Trú tại: Thôn T, xã ĐH, huyện Đ1, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình N2, sinh năm 1972.

Trú tại: 63/XX đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 03/3/2017).

*** Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: Khối X1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn L – Chức vụ: Phó Chủ tịch

(Giấy ủy quyền ngày 03/3/2017)

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

1. Ông Võ Xuân L1, sinh năm 1947.

Trú tại: Tổ 1, Khối X2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

2. Ông Huỳnh Cao P, sinh năm 1977.

Trú tại: Khối X2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

3. Bà Trịnh Thị Nguyệt N2, sinh năm 1964.

Trú tại: Tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Phạm Thị N trình bày:

Ngày 19/11/1987, UBND huyện Đ ban hành Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ (chồng bà N) diện tích 1.000m² (20x50m) có vị trí tại thôn XY, xã TC, huyện Đ.

Năm 1990 vợ chồng bà N chuyển về quê tại tỉnh Hải Dương để sinh sống, bà đã nhờ vợ chồng ông M, bà N1 trông coi nhà cửa, đất đai và khi nào vợ chồng bà quay về sẽ trả lại lô đất trên. N khi gia đình bà quay lại thì được biết ông M, bà N1 đã bán toàn bộ lô đất nói trên của vợ chồng bà cho một số người, rồi một số người này bán lại cho ông L1 và ông P (hiện tại hai người này đã xây nhà ở trái phép trên đất của bà).

Đến ngày 14/7/2014, bà được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BV 271921; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02631, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 96 diện tích 2803,5m². Sau khi được cấp bìa đồ bà yêu cầu ông L1 và ông P tháo dỡ nhà trái phép trên lô đất hoặc nếu muốn tiếp tục ở trên lô đất thì phải mua theo giá thị trường nhưng ông L1, ông P viện cớ đã mua của người khác nên không trả đất cho bà.

Ngày 26/4/2016, UBND huyện ban hành Thông báo số 24/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Ngày 04/5/2016, bà N có đơn khiếu nại thông báo nêu trên.

Ngày 14/7/2016 UBND huyện Đ ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/2016/QĐ-GQKN bác đơn khiếu nại về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Ngày 21/12/2016 UBND huyện Đ ra Quyết định số 618/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Ngày 12/01/2017 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND huyện Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đúng qui định của pháp luật.

Ông Ngô Văn L - đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện Đ trình bày:

Ngày 03/12/2015, UBND huyện Đ nhận được đơn của ông Vũ Xuân L1 và ông Huỳnh Cao P đề nghị UBND huyện Đ xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N. UBND huyện Đ giao cho Thanh tra huyện tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc. Từ kết luận của Thanh tra, UBND huyện ban hành Thông báo số 24/TB-UBND ngày 26/4/2016 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/5/2016, bà N khiếu nại thông báo nêu trên. Qua thẩm tra xác minh vụ việc, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 03/QĐ-GQKN ngày 14/7/2016 bác đơn khiếu nại của bà N về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hết thời hiệu khiếu nại lần hai đối với Quyết định số 03/QĐ-GQKN, ngày 21/12/2016 UBND huyện ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N.

Về căn cứ ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, qua thẩm tra, xác minh thể hiện:

Ngày 19/11/1987, UBND huyện Đ ban hành Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ (là chồng bà N) diện tích 1.000m² (20x50m) có vị trí tại thôn XY, xã TC, huyện Đ (nay là Khối X2, thị trấn Đ). Năm 1989, hộ gia đình ông Đ về quê và chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho hộ gia đình ông M, bà N1 với giá trị 1,5 chỉ vàng (sang nhượng miêng kèm theo Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ). Hộ gia đình ông M ở và sử dụng thửa đất trên đến năm 1992 thì sang nhượng lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị T2 với giá 01 chỉ vàng (sang nhượng miêng kèm theo Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ) vì lý do ông M chuyển công tác nơi khác. Năm 1995, hộ gia đình ông Đ vào lại huyện Đ, biết được thửa đất đã được sang nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

Đến năm 1997, hộ ông H, bà T2 sang nhượng lại thửa đất trên cho ông Vũ Xuân L1 với giá 01 chỉ vàng (Giấy sang nhượng viết tay kèm theo Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ). Năm 2002, ông L1 sang nhượng một phần diện tích trên cho ông Huỳnh Ngọc T với diện tích 250m² và một phần diện tích cho bà Thái Thị Thanh T1 với diện tích 300m². Vì Quyết định cấp đất vẫn còn đứng

tên ông Đ nên việc sang nhượng lại thửa đất nói trên phải có xác nhận của ông Đ. Nhằm hợp lý hóa hồ sơ sang nhượng trực tiếp từ hộ gia đình ông Đ không thông qua các hộ gia đình đã được chuyển nhượng trước đó (hộ gia đình ông M, bà N1 và hộ ông H, bà T2) cho các hộ ông L1, bà T1, ông T. Ông L1 làm thủ tục và nhờ ông Đ ký xác nhận. Ông Đ, bà N đồng ý xác nhận thủ tục sang nhượng đất cho các ông Võ Xuân L1 với diện tích 450m², ông Huỳnh Ngọc T diện tích 250m², bà Thái Thị Thanh T1 diện tích 300m². Hồ sơ sang nhượng nói trên được UBND thị trấn Đ xác nhận. Việc bà N cho rằng vợ chồng bà ký xác nhận vào hồ sơ sang nhượng nhưng các hộ trên chưa trả tiền sang nhượng đất là không đúng. Năm 2008 và năm 2009 ông Huỳnh Cao P nhận sang nhượng toàn bộ diện tích của ông T và bà T1. Ông P và ông L1 sử dụng ổn định thửa đất từ thời điểm sang nhượng đến năm 2014 không xảy ra tranh chấp với ai và hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị N, năm 2014 vì muốn hợp thức hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L1 ủy quyền cho con gái là Võ Thị X tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang sử dụng. Bà X đến UBND thị trấn Đ để được hướng dẫn thủ tục. Sau khi được công chức Địa chính - Xây dựng hướng dẫn, bà X gặp bà N để nhờ bà kê khai, xác nhận thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sang nhượng lại cho các hộ vì Quyết định cấp đất vẫn đứng tên ông Đ. Bà N đồng ý kê khai, xác nhận vào thủ tục và cam kết sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ làm thủ tục sang nhượng lại cho các hộ đang sử dụng đúng như hiện trạng. Nhưng sau khi được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N thì bà N không đồng ý làm thủ tục sang nhượng lại cho các hộ mà yêu cầu các hộ gia đình ông Võ Xuân L1 và ông Huỳnh Cao P trả lại diện tích đất đang sử dụng cho bà và xảy ra tranh chấp. Về vấn đề này, UBND thị trấn Đ đã kiểm điểm đối với công chức tư vấn và thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N.

Từ kết quả thẩm tra, xác minh trên, UBND huyện Đ đã căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 ra Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị N là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất đang tranh chấp thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Võ Xuân L1 trình bày:

Năm 1997, ông mua mảnh đất tại Khối X2, thị trấn Đ của anh Nguyễn Văn H 05 chỉ vàng, khi mua hai bên có viết giấy tay đồng thời anh H bàn giao cho tôi một trích lục đất mang tên ông Võ Anh Đ. Khi mua đất có ngôi nhà cấp 4 đã cũ,

do vợ bị bệnh nên tôi bán một phần đất cho chị Thái Thị Thanh T1, sau đó tôi nhượng lại một phần đất có chiều ngang 11m cho ông Huỳnh Ngọc T với giá là 21 triệu đồng. Cuối năm 2003 tôi làm giấy tờ sang nhượng cho 2 hộ trên. Đến năm 2004 tôi lên UBND thị trấn để làm giấy tờ tách bìa cho 2 hộ bà Thái Thị Thanh T1 và ông Huỳnh Ngọc T. UBND thị trấn đã yêu cầu tôi nhờ anh Võ Anh Đ ký xác nhận đã bán đất thì tôi mới có thể làm giấy tờ được và vợ chồng anh Đ, chị N ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi và các hộ khác, trong quá trình sinh sống trên đất tôi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế. Sau đó con gái tôi Võ Thị X có nhờ cán bộ địa chính thị trấn thì được hướng dẫn nên nhờ chị N đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chị N sang nhượng lại cho 2 hộ Võ Xuân L1 và Huỳnh Cao P nhưng sau đó bà N kiện lại gia đình chúng tôi chiếm đất của bà, do đó, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Cao P trình bày:

Ông nhất trí lời trình bày của ông L1. Đất tôi đang ở ổn định 21 năm nay, đất này sang qua nhiều chủ, hộ tôi và ông L1 có nhờ bà N làm thủ tục sang tên cho hai hộ nhưng bà N lợi dụng việc hợp thức hóa không sang tên cho chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Nguyệt N1 trình bày:

Năm 1989 vợ chồng bà có mua nhà và đất vườn của vợ chồng ông Đ, bà N ở thôn XY xã TC, huyện Đ (nay là Khôi X2, thị trấn Đ). Chiều rộng lô đất bao nhiêu thì tôi không biết với giá là 1,5 chỉ vàng, chuyển nhượng với giấy viết tay nhưng đã lâu nên bà đã làm mất. Năm 1992 chồng tôi chuyển công tác lên huyện N nên đất bán lại cho vợ chồng nhà T2 H với giá 1 chỉ vàng. Còn sau này vợ chồng T2 H có chuyển nhượng lại cho ai nữa hay không thì bà không nhớ rõ. Trong quá trình ở và canh tác không có ai có tranh chấp hay thắc mắc gì nên bây giờ bà N nói là cho vợ chồng tôi mượn ở nhờ là hoàn toàn sai. Do đó, bà không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 06/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 3; Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 30, Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị N đề ngày 12 tháng 01 năm 2017 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Ngày 17/7/2017 người khởi kiện bà Phạm Thị N kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do quyết định của bản án sơ thẩm không khách quan, không đúng qui định của pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Thực tế ông Đ, bà N đã chuyển nhượng lô đất cho người khác. Ông L1 và ông P là người đang quản lý sử dụng đất. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N là đúng pháp luật.

- Về án phí hành chính sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải chịu 200.000đ là không đúng với qui định tại Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 19/11/1987, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định cấp đất ở cho ông Võ Anh Đ (là chồng bà N) diện tích 1.000m² (20x50m) có vị trí tại thôn XY, xã TC, huyện Đ (nay là Khối X2, thị trấn Đ).

[2] Năm 1989, hộ gia đình ông Đ về quê và chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho hộ gia đình ông M, bà N1, việc sang nhượng không lập văn bản. Hộ gia đình ông M ở và sử dụng thửa đất trên đến năm 1992 thì sang nhượng lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị T2, việc sang nhượng không lập văn bản.

[3] Đến năm 1997, hộ gia đình ông H, bà T2 sang nhượng lại thửa đất trên cho ông Võ Xuân L1, việc sang nhượng có giấy viết tay kèm theo Quyết định cấp đất cho ông Võ Anh Đ. Năm 2002, ông L1 sang nhượng một phần diện tích trên cho ông Huỳnh Ngọc T với diện tích 250m² và một phần diện tích cho bà Thái Thị Thanh T1 với diện tích 300m². Năm 2008 và 2009, ông Huỳnh Cao P nhận sang nhượng toàn bộ diện tích đất của ông T và bà T1.

[4] Tại 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2002, ông Đ, bà N đồng ý ký sang nhượng đất cho các ông Võ Xuân L1 diện tích

450m², ông Huỳnh Ngọc T diện tích 250m², bà Thái Thị Thanh T1 diện tích 300m². Việc ký các hợp đồng này nhằm hợp thức hóa hồ sơ sang nhượng trực tiếp từ hộ gia đình ông Đ cho các hộ ông L1, bà T1, ông T không thông qua các hộ gia đình đã được chuyển nhượng trước đó (hộ gia đình ông M, bà N1 và hộ gia đình ông H, bà T2) vì Quyết định cấp đất vẫn còn đứng tên ông Đ, như trình bày của ông L1 là có cơ sở. Các hợp đồng này không được tiếp tục thực hiện do có tranh chấp về thanh toán tiền.

[5] Năm 2014, bà Võ Thị X (con của ông L1) nhờ bà N kê khai, xác nhận đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục sang nhượng lại cho các hộ. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N không thực hiện các thủ tục sang nhượng cho ông L1, ông P và dẫn đến tranh chấp. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là do có sự thỏa thuận hợp thức hóa hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N, vì Quyết định cấp đất vẫn đứng tên ông Đảm, sau đó hợp thức thủ tục sang nhượng cho ông L1 và ông P.

[6] Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 271921, ngày 14/7/2014, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 96 diện tích 2803,5m² cho bà Phạm Thị N theo trình tự nêu trên là không phù hợp với thực tế sử dụng đất và không đúng qui định của pháp luật,

[7] Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 qui định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và có các loại giấy tờ theo qui định của pháp luật thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Trong trường hợp này, mặc dù thửa đất có nguồn gốc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Đ nhưng các tài liệu chứng cứ trên cho thấy ông Đảm, bà N đã chuyển nhượng cho người khác và từ năm 1989 bà N không quản lý sử dụng đất. Hiện ông P và ông L1 đang sử dụng đất ổn định, đã xây nhà kiên cố.

[9] Do đó, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N với lý do cấp sai đối tượng là phù hợp với qui định tại Điều 100 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà N là có căn cứ. Kháng cáo của người khởi kiện không có cơ sở chấp nhận.

[11] Bà N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm theo qui định tại Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 100 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Bác kháng cáo của bà Phạm Thị N;

Giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 06/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

1. Bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị N về yêu cầu hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí hành chính sơ thẩm bà Phạm Thị N phải chịu là 300.000đ, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 200.000đ theo biên lai số 0000457 ngày 14/02/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum, còn lại phải nộp 100.000đ.

3. Án phí hành chính phúc thẩm bà Phạm Thị N phải chịu là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0000478 ngày 19/07/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Tự