

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 02/2017/HC-ST

Ngày: 27/02/2017

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính- hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài
sản gắn liền với đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Phạm Hoàng Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quý Đôn

2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa: Ông Võ Văn Tùng - Kiểm sát viên.**

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2016/TLST-HC ngày 03 tháng 10 năm 2016 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính - hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2016/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1/ Ông Sơn Phước H, sinh năm 1956.

2/ Bà Huỳnh Thị Ngọc H1, sinh năm 1956.

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1: Ông Sơn Chanh Đ, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Đường A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Mã Khánh H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đường A, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đào Lợi A**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Đường A, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Trần Ngọc A**, sinh năm 1970. (vắng mặt)

3/ Bà **Lâm Ngọc T**, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Sơn Chanh Đ trình bày:

Ông Sơn Phước H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 là chủ sở hữu tài sản nhà và đất có diện tích 92.4m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401110888 ngày 19/6/2001. Về đất ở có bề ngang 6m, chiều dài một bên 16m, một bên 14.8m. Do công tác xa nhà, đến tháng 6/2016 thì gia đình ông mới biết ông Trần Ngọc A làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất chồng lấn lên phần đất của gia đình ông (bề ngang 0.15m, chạy dài từ trước ra sau đến hết thửa đất) và đã được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010. Năm 2016, ông A, bà T chuyển nhượng phần đất đó lại cho ông Đào Lợi A.

Nay Sơn Phước H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00047 cấp ngày 21/01/2010 cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T, được chỉnh lý sang tên cho ông Đào Lợi A vào ngày 17/5/2016.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401110888 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 19/6/2001 cho ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 thể hiện phần đất có kích thước chiều ngang là 6.0m. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế phần đất ông H, bà H1 có kích thước ngang trước là 5.89m (giảm 0.11m), ngang sau là 5.85m (giảm 0.15m).

Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động đất của ông Trần Ngọc A thể hiện chữ ký giáp ranh tứ cận của hộ ông Sơn Phước H không giống với chữ ký của ông Sơn Phước H (cả chữ ký tại tờ tường trình về việc xin điều chỉnh diện tích đất tăng).

Qua kết quả đo đạc hiện trạng kích thước thực tế và so sánh với giấy chứng nhận đã cấp của ông H và ông A thể hiện phần diện tích đất ông Trần

Ngọc A điều chỉnh tăng tại khoảng hở giữa 02 nhà có sự chồng lấn nhau. Nhưng hiện nay ông A đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Đào Lợi A và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận vào ngày 17/5/2016 với diện tích 47.4m² có kích thước ngang trước 2.92m và ngang sau 3.45m nhưng thực tế ông Đào Lợi A sử dụng đất có kích thước ngang trước 2.91m (giảm 0.01m so với giấy), ngang sau là 3.43m (giảm 0.02m so với giấy). Căn cứ khoản 5, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông A, bà T vắng mặt nên không ghi nhận được lời khai.

2/ Ông Đào Lợi A trình bày: Vào ngày 20/4/2016 Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T diện tích 47.4m², hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và ông đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2016. Sau đó, ông mới xây dựng nhà thì phát sinh tranh chấp với hộ ông Sơn Phước H. Nay nhà ông đã đổ móng, đã xây các trụ cột giáp phần đất ông H nên ông yêu cầu được tiếp tục xây dựng và đồng ý bồi thường tiền cho ông Sơn Phước H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Qua các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ cho thấy đối với nguồn gốc đất của ông Sơn Phước H từ trước đến nay đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích ngang 2 đầu là 6m. Tuy nhiên thực tế ông H đang sử dụng còn thiếu so với diện tích được cấp, còn đất của ông Trần Ngọc A năm 2003 được cấp ngang trước 2,78m, ngang sau 3m. Tuy nhiên đến năm 2009 xin điều chỉnh tăng diện tích và được cấp ngang trước 2,92m, ngang sau 3,45. Theo văn bản của cơ quan chức năng và của Ủy ban nhân dân quận N đều xác định phần đất có chồng lấn qua đất của ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T. Đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân xử lý trách nhiệm đối với những cán bộ có vi phạm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T

ngày 21/01/2010 được chỉnh lý sang tên cho ông Đào Lợi A vào ngày 17/5/2016. Xét đây là tranh chấp khiếu kiện quyết định hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính 2015.

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T nhưng ông A, bà T vắng mặt, đồng thời người bị kiện Ủy ban nhân dân quận N cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T và Ủy ban nhân dân quận N theo quy định tại Điều 157 Luật tố tụng hành chính 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thẩm quyền cấp giấy: Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T ngày 21/01/2010 là đúng thẩm quyền theo quy định tại 52 Luật đất đai năm 2003.

Về nội dung: Sau khi thụ lý, Tòa án có làm văn bản gửi Ủy ban nhân dân quận N yêu cầu cung cấp các văn bản, tài liệu có liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Trên cơ sở đó, tại báo cáo số 1730/BC-PTNMT ngày 25/10/2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận N và công văn số 4059/UBND-TD ngày 16/12/2016 của Ủy ban nhân dân quận N đều xác định hồ sơ đăng ký biến động điều chỉnh diện tích tăng của ông A, phần giáp ranh với ông Sơn Phước H thì chữ ký giáp ranh không giống với chữ ký của ông H (cả chữ ký tại tờ tường trình về việc xin điều chỉnh diện tích tăng). Đồng thời qua kết quả đo đạc hiện trạng, so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của ông H và ông A (hiện đã chuyển nhượng cho ông Đào Lợi A), phần điều chỉnh diện tích đất tăng tại khoảng hở giữa 02 nhà có sự chồng lấn nhau một phần. Vấn đề này phù hợp với lời khai của người khởi kiện là ông Sơn Phước H khi không có chữ ký giáp ranh cho ông A đi đăng ký quyền sử dụng đất. Mặt khác, qua xem xét hồ sơ liên quan đến phần đất của ông Sơn Phước H như đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ghi ngày 15/7/1992 (BL145); Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất tháng 4/2001 (BL148, 149) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 19/6/2001 thì tất cả đều thể hiện hiện trạng phần đất có diện tích ngang 2 đầu là 6m. Đối với quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A thì nguồn gốc đất của ông A, bà T là do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn K phần đất có kích thước ngang trước là 2.78m, ngang sau là 3.0m, diện tích 43.64m². Đến năm 2009, ông A lập thủ tục chỉnh lý biến động tăng

diện tích đất được cấp cụ thể là ngang trước 2.92m (tăng 0.14m), ngang sau là 3.45m (tăng 0.45m) diện tích 47.4m² và được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00047 ngày 21/01/2010, xét thấy việc đăng ký biến động này không chứng minh được diện tích tăng do đâu mà có trong khi phần đất liền kề của ông Sơn Phước H đang sử dụng thiếu sót với quyền sử dụng được cấp. Điều đó cho thấy, các cơ quan có chức năng trước khi điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không làm tròn trách nhiệm như thẩm tra, xác minh, đo đạc và chứng kiến người giáp ranh trực tiếp ký xác nhận mà chỉ dựa trên hồ sơ đăng ký của ông A. Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T là không đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, người khởi kiện ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00047 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T ngày 21/01/2010 là có căn cứ theo điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N xử lý trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân nếu có vi phạm.

Đối với việc ông A, bà T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Đào Lợi A và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận vào ngày 17/5/2016 thì ông Đào Lợi A có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật bằng một vụ kiện dân sự khác.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu của người khởi kiện là có cơ sở để chấp nhận như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 157, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00047 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho ông Trần Ngọc A, bà Lâm Ngọc T ngày 21/01/2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Lợi A có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy trái pháp luật bằng một vụ kiện khác.

2/ Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận N

phải chịu 200.000 đồng. Ông Sơn Phước H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 000034 ngày 03/10/2016 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết) có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP. CT;
- Cục THA DS TP. CT;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Phạm Hoàng Dũng