TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2021/HC-ST
Ngày: 24-6-2021
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Vũ Thị Nguyệt
Các Hội thẩm nhân dân : Ông Nguyễn Đình Long, bà Hoàng Thị Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thùy Dung- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2021/TLST-HC ngày 02-3-2021, về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2021/QĐXXST-HC ngày 10-6-2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trương Đình H, sinh năm 1963; bà Lê Thị H, sinh năm 1964.
Địa chỉ: số 324 xóm 7, thôn 8, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D
Địa chỉ: đường T, tổ dân phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nhật T, chức vụ: Chủ tịch
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế H, chức vụ: Phó Chủ tịch *(theo văn bản ủy quyền số 13/UQ-UBND ngày 23-3-2021)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông K'S, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn 2, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng
2. Bà Ka T, sinh năm 1968. Địa chỉ: thôn 2, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng
3. Ngân hàng N, chi nhánh D
Địa chỉ: 960 đường H, thị trấn D, huyện D
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu P, chức vụ: Giám đốc
(Ông H có mặt, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08-1-2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24-11-2020, bản tự khai người khởi kiện ông Trương Đình H, bà Lê Thị H trình bày:***

Vào năm 1995 ông H, bà H nhận chuyển nhượng của ông Ka S thửa đất có diện tích khoảng hơn 2.000 m^2, tại thời điểm mua bán đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà H cải tạo đất và trồng cà phê, cũng như canh tác sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Đến năm 2006 vợ chồng ông H, bà H được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 775828 ngày 4/7/2006 tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 22 với diện tích 2.860 m^2, tuy nhiên sau đó qua xác minh thì UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí nên đến tháng 8 năm 2009 UBND huyện D ban hành quyết định số 1815 ngày 14 tháng 8 năm 2019 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số AĐ 775828.

Theo số liệu và hệ thống bản đồ mới hiện nay thì đất của ông H, bà H thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 23 có diện tích là 2.283,4 m^2. Sau khi thu hồi ông H, bà H lập hồ sơ để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến cơ quan có thẩm quyền để lập hồ sơ thì ông H, bà H được biết, diện tích đất ông H, bà H đã bị cấp trùng lên một phần đất của bà Ka T (sau đó chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'S), trên thực tế sử dụng thì từ trước cho đến nay hộ bà Ka T, ông K'S đều không trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích này. Trong quá trình sử dụng đất, ranh giới rõ ràng, không xảy ra tranh chấp gì với nhau.

Nay ông H, bà H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S, để ông H, bà H đi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực trạng đang sử dụng.

**** Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D trình bày thì:***

Theo hồ sơ địa chính được lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp, thể hiện: Hộ Ka T được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu K 336041 ngày 20/9/1997 tại thửa đất số 162 tờ bản đồ 22 xã L và một số thửa đất khác với tổng diện tích: 14.476 m^2 theo Quyết định số 839/QĐ-UB ngày 07/8/1997, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1387/QSDĐ. Như vậy, về trình tự, thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu K 336041 được cấp theo quy định của Luật đất đai năm 1993.

Năm 2019, ông K'S được quản lý sử dụng các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu K 336041 do nhận thỏa thuận phân chia tài sản từ hộ Ka T theo Văn bản thỏa thuận số 5135, quyển số 03TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H công chứng ngày 24/6/2019.

Ngày 26/6/2019, chi nhánh VPĐKĐĐ huyện D xác nhận đăng ký biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu K 336041 đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S (tài sản riêng). Như vậy, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu K 336041 là đúng trình tự, thủ tục. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 cấp ngày 20/9/1997 đã được ông K'S thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh D, Lâm Đồng II.

Việc ông Trương Đình H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 cấp ngày 20/9/1997, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét xử lý theo thẩm quyền.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông K'S trình bày:***

Ông K'S và bà Ka T là hai vợ chồng, có đăng ký kết hôn hợp pháp. Phần diện tích mà ông H đang quản lý sử dụng thì gia đình ông K'S không tranh chấp, diện tích đất ông K'S cách xa đất của ông H khoảng 600m. Gia đình ông K'S không liên quan gì đến đất của ông H. Hiện nay ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K336041 để vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh D. Với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng N, chi nhánh D trình bày:***

Ngày 28/6/2019 ông K'S – địa chỉ tại số 64 thôn 02, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng có thế chấp tài sản là thửa đất số 133, 343, 46, 162, 140, 10, 05, tờ bản đồ 22, tờ bản đồ 47. Trong đó diện tích đất ở 400m^2, đất trồng cây lâu năm 14.076m^2, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng để vay vốn tại ngân hàng N, Chi nhánh Huyện D.

Tài sản trên đã được UBND Huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 336041, ngày cấp 20/09/1997, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1387. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang lưu giữ tại Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng bảo đảm tiền vay số LĐ19072/HĐTC ngày 28/06/2019, được Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H chứng thực ngày 28/06/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện D ngày 28/06/2019. Số tiền vay được bảo đảm bằng tài sản trên là 150.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 31/05/2021 số tiền là 35.000.000 đồng, nợ lãi phải trả: 0 đồng.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện, ngân hàng N Chi nhánh huyện D có ý kiến như sau: Theo quy định của Pháp luật thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai thì phải thu hồi, hủy bỏ để cấp lại nhưng trong trường hợp người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Trong trường hợp này ông K'S đã thực hiện quyền của người sử dụng đất là thế chấp quyền sử đụng đất để vay vốn tại Ngân hàng. Vì vậy, đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Lâm Đồng không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số K 336041, ngày cấp 20/09/1997 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại ngân hàng N, Chi nhánh Huyện D.

Tòa án đã 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 hôm nay, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực trạng đang sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không vi phạm gì. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện bà Lê Thị H; người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D, ông K'S, bà Ka T, người đại diện theo pháp luật của ngân hàng N, chi nhánh D có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, 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*: Người khởi kiện ông H, bà H cho rằng năm 2006 vợ chồng ông H, bà H đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 775828 ngày 4/7/2006 tại thửa đất số 164 (22) diện tích 2.860 m^2. Tuy nhiên, qua xác minh thì UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí nên UBND huyện D đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số AĐ 775828. Sau đó, ông H bà H thực hiện lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết UBND huyện D đã cấp một phần diện tích đất ông bà đang sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S. Nay ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S tại thửa 162 (tờ bản đồ số 22 cũ) xã L, huyện D để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực trạng đang sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)"* và thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật; căn cứ Điều 116 Luật tố tụng Hành chính, yêu cầu khởi kiện còn trong thời hiệu giải quyết.

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

[3.1] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ *(Bút lục 80-83)* thể hiện:

Hiện trạng sử dụng đất có khoảng 300 cây cà phê khoảng 2 năm tuổi (cây mới trồng lại). Tứ cận đất được thể hiện phía Nam giáp đất ông K'B, phía Bắc giáp đất ông K'B1, phía Đông giáp đường đất (chiều rộng khoảng 1,5m), phía Tây giáp đất ông K' S1.

Ranh giới đất giữa các hộ liền kề rõ ràng, không xảy ra tranh chấp với nhau.

[3.2] Kết quả đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định như sau (BL 89-90):

- Diện tích đất ông H, bà H đang quản lý sử dụng có diện tích là 2.283,4m^2 thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 23, trong đó có 355m^2 đất ông H đang quản lý sử dụng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'S thuộc thửa 162, tờ bản đồ 22 cũ.

Kết quả của Chi nhánh VPĐK huyện D phù hợp với lời trình bày của ông K'S và ông Trương Đình H, bà Lê Thị H trong hồ sơ vụ án.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S là trái quy định của pháp luật, vì cấp sai vị trí, trùng lên một phần diện tích đất do ông H, bà H đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, các thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng qua các chủ sử dụng khác nhau, nên việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSD đất trên chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đình H, bà Lê Thị H. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S để cấp lại đúng thực trạng đang sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trương Đình H, bà Lê Thị H, bà Ka T, ông K'S được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

[3.4] Đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nếu có tranh chấp do các bên

tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, ông H, bà H yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 5.088.000 *(năm triệu không trăm tám mươi tám nghìn đồng)*. Ông H, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong nên phần Quyết định không cần đề cập.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348; Điều 358 của Luật tố tụng hành chính; khoản 2, Điều 106 Luật đất đai 2013, khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đình H, bà Lê Thị H về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai"(yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*".

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 336041 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/1997 cho hộ bà Ka T nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông K'S.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trương Đình H, bà Lê Thị H, bà Ka T, ông K'S liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trương Đình H, bà Lê Thị H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí hành chính theo biên lai thu số 0005438 ngày 02/03/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. HCM*;*
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ
- Người khởi kiện
- Người bị kiện
- Người liên quan

(*để thi hành*)

- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
Hoàng Thị Biên	**Nguyễn Đình Long**	**Vũ Thị Nguyệt**