

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 27/2020/HC-ST

Ngày: 22/9/2020

V/v “*Khiếu kiện yêu cầu 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: Ông Đặng Ngọc Bình

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Nguyễn Đình Long, bà Hoàng Thị Biên

- 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 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST-HC ngày 06-5-2020, về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXXST-HC ngày 07-9-2020 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: **Ông Nguyễn Phú S** (sinh năm 1974), địa chỉ: 173 đường L, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D (sinh năm 1967), địa chỉ: 150 đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

- Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân huyện B**

Địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K, chức vụ Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo văn bản ủy quyền số 1257/GUQ ngày 30/6/2020)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Trần Văn T**(sinh năm 1977), **bà Nguyễn Thị T** (sinh năm 1985), địa chỉ: Tổ 23, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

2. **Ông Nguyễn Đình T** (sinh năm 1963), **bà Nguyễn Thị C** (sinh năm 1971), địa chỉ: Khu 6, tổ 22, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

3. Ông L (sinh năm 1964), bà Nguyễn Thị M (sinh năm 1971), địa chỉ: Thôn 3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/3/2020 của người khởi kiện ông Nguyễn Phú S trình bày:***

Vào năm 2007, ông S có nhận chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 14, diện tích 5094m² tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của ông K'T ở thôn 3, xã L. Lúc chuyển nhượng với ông K'T có giấy tờ viết tay với nhau nhưng lâu ngày thất lạc không còn. Nhưng sau khi làm thủ tục hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thì UBND huyện B lại cấp toàn bộ phần diện tích trên cho ông L (Trần L1). Sau đó ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thị C, và ông T, bà C lại chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T. Sau khi phát hiện thì có làm đơn khiếu nại thì UBND xã L đã tiến hành xác minh vụ việc và báo cáo lên UBND huyện B giải quyết. Ông S được Phòng tài nguyên huyện B hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B. Sau đó, ông khởi kiện bằng vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Và ngày 21/10/2019, tại phiên tòa sơ thẩm ông S tự nguyện rút đơn khởi kiện dân sự để thực hiện bằng vụ án hành chính nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ra quyết định đình chỉ số 19/2019/QĐST-DS ngày 21-10-2019.

Nay ông S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 672080 do UBND huyện B cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1 nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, để cấp lại đúng thực trạng đang sử dụng.

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

Ngày 17 tháng 8 năm 2005 ông Trần L1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 100, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã L.

Ngày 04 tháng 10 năm 2005 UBND xã L xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2005 UBND xã L xác nhận vào Tờ khai xác định nguồn gốc và mốc thời gian dụng đất với nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là tự khai phá năm 1995.

Ngày 21/03/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Lâm thẩm định hồ sơ xác nhận vào xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung của ông Trần L1: Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Ngày 21/3/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 237/TTr-TN-MT đề nghị UBND nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần L1 thửa số 100, tờ bản đồ 14 với diện tích 5094m².

Ngày 04/04/2006 UBND huyện B ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất số 150/QĐ-UBND ngày 04/04/2006 và cấp giấy chứng nhận QSD đất số hiệu AD 672080.

Như vậy việc UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ Trần L1 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14, xã L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Về nội dung Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng yêu cầu UBND huyện có ý kiến về việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 672080 do UBND huyện B cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1 nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14, xã L: về nội dung này UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ quy định của Pháp luật và chứng cứ, hồ sơ vụ việc giải quyết cho phù hợp và theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất này gia đình ông T, bà T đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị C vào tháng 6 năm 2015. Khi mua bán giữa hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng và đã sang tên tại trang tư. Phần diện tích đất này là ông Tạ, bà C mua của ông Trần L1.

Phần diện tích đất nhà ông S giáp ranh nhà ông T, bà T. Hai bên đất có ranh giới đất rõ ràng, không xảy ra tranh chấp. Gia đình nhà ông trồng cây cà phê. Nhà ông S trồng cây chè. Hiện nay, ông bà không thể chấp sỏ và cũng không chuyển nhượng cho ai. Với yêu cầu khởi kiện của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần L1 trình bày:***

Phần diện tích đất mà UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số AD 672080 tại thửa 100, tờ bản đồ số 14 cho ông có nguồn gốc là mua của những hộ dân tộc. Khi mua, chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2006, ông L1 đăng ký cấp GCNQSDĐ và đến năm 2013, chuyển nhượng lại cho ông Tạ, bà Chuyên và có biến động tại trang tư. Khi mua đất và trong quá trình sử dụng, cho tới lúc chuyển nhượng, ông S không xảy ra tranh chấp với ai. Với yêu cầu khởi kiện của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Thị Lan Trình bày:***

Thông nhất với lời trình bày của chồng là Nguyễn Phú S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 hôm nay, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 672080 do UBND huyện B cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1

nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, để cấp lại đúng 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.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án và 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 AĐ 672080 do UBND huyện B cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1 nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị C, ông L (Trần L1), bà Võ Thị Lan P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông Nguyễn Phú S cho rằng sau khi làm thủ tục hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thì UBND huyện B trả lời rằng đã cấp toàn bộ phần diện tích đất cho ông L (Trần L1). Sau đó ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thị C, và ông T, bà C lại chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T. Ông S được Phòng tài nguyên huyện B hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B. Sau đó, ông khởi kiện bằng vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Và ngày 21/10/2019, tại phiên tòa sơ thẩm ông S tự nguyện rút đơn khởi kiện dân sự để thực hiện bằng vụ án hành chính nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ra quyết định đình chỉ số 19/2019/QĐST-DS ngày 21-10-2019. Nay ông S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 672080 do UBND huyện B cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1 nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, để cấp lại đúng 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 yêu cầu 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 trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất số hiệu*

AD 672080:

Căn cứ theo đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 100, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã L ngày 17 - 8 - 2005 của ông Trần L1; Ngày 04 tháng 10 năm 2005 UBND xã L xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2005 UBND xã L xác nhận vào Tờ khai xác định nguồn gốc và mốc thời gian dụng đất với nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là tự khai phá năm 1995.

Ngày 21/03/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B thẩm định hồ sơ xác nhận vào xin cấp giấy chứng quyền sử dụng đất với nội dung của ông Trần L1: Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Ngày 21/3/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 237/TTr-TN-MT đề nghị UBND nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần L1 thửa số 100, tờ bản đồ 14 với diện tích 5094m².

Ngày 04/04/2006, UBND huyện B ban hành Quyết định số 150/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất tại xã L, huyện B và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AD 672080 cho ông Trần L1.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14, xã L là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 52, 122 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai;

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ (*Bút lục 81-87*) thể hiện:

Ông Nguyễn Phú S và vợ là Võ Thị Lan P đang sử dụng phần diện tích đất 5.094m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 14 (đo vẽ năm 2002) và theo đo vẽ mới năm 2019 thuộc một phần thửa 21, tờ bản đồ số 24 có tứ cận Phía đông và phía tây diện tích đất giáp đường mòn đất. Phía bắc giáp diện tích đất của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T. Phía Nam giáp với phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Phú S và vợ là Võ Thị Lan P.

Hiện trạng trên đất trồng toàn bộ cây chè, có vài cây cà phê có độ tuổi trên 10 năm. Ngoài ra không có tài sản gì khác. Ranh giới đất giữa các hộ ông S, bà P với phần diện tích đất của ông T, bà T đang sử dụng rõ ràng, thể hiện bởi các hàng cà phê khác năm tuổi. Các hộ sử dụng dụng ổn định không xảy ra tranh chấp.

Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Như vậy, phần diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông T, bà C; sau đó ông T, bà C chuyển nhượng lại cho ông T, bà T có vị trí giáp ranh với thửa 100, tờ bản đồ 14 - xã L.

[5] Từ những phân tích trên thấy rằng, Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 04/04/2006 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá

nhân đang sử dụng đất tại xã L, huyện B và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 672080 cho ông Trần L1 ngày 04/04/2006 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của UBND huyện B là không đúng với thực tế sử dụng đất; hiện đã đăng ký biến động tại trang 4 do chuyển nhượng cho Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị C ngày 27-3-2013; đăng ký biến động tại trang 4 cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T ngày 30-6-2015. Do thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện quyền chuyển quyền sử dụng đất và được xác nhận nội dung chuyển nhượng trong giấy chứng nhận nên căn cứ điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú S; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Phú S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T 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.

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 Nguyễn Phú S yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; nộp tạm ứng chi phí số tiền 6.078.000 đồng (*Sáu triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng*). Ông Nguyễn Phú S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 206 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 Nguyễn Phú S về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Hủy một phần Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 04/04/2006 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất tại xã L, huyện B đối với phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 14 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 672080 UBND huyện B

cấp ngày 04/04/2006 cho ông Trần L1 hiện đã đăng ký biến động tại trang 4 do chuyển nhượng cho Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị C ngày 27-3-2013; đăng ký biến động tại trang 4 cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T ngày 30-6-2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Phú S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T 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 chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Phú S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 6.078.000 đồng. Ông Nguyễn Phú S đã nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phú S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính đã nộp theo biên lai thu số 0001971 ngày 06/5/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết), 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 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

(đã ký)

Đặng Ngọc Bình