

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

Bản án số: 32/2022/HC-ST

Ngày: 14-9-2022

V/v: “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Ly;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Chùm và ông Nguyễn Ngọc Uyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 22/2019/TLST - HC ngày 29 tháng 5 năm 2019 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXXST - HC ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐST-HC ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Vợ chồng ông Lê Thành Nh, sinh năm 1970, bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1979; Địa chỉ: 15/21 Nguyễn Công Tr, Phường 4, thành phố Tuy H, tỉnh Phú Yên. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Phạm Bảo Tr, sinh năm 1986; Địa chỉ: 12/15 Nguyễn H, Phường 5, thành phố Tuy H, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Người bị kiện:

Ủy ban nhân dân thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; Có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân phường Hòa V, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; Có đơn xin vắng mặt.

- Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Đông H, Phú Yên; Có đơn xin vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.
- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đông H, Phú Yên; Vắng mặt.
- Văn phòng Công chứng Đông H (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Ch); Địa chỉ: Quốc lộ 1, phường Hòa V, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Ông Nguyễn Tr, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố 4, phường Hòa V, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; Có mặt.
- Bà Lê Thị N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố 4, phường Hòa V, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2019, quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện vợ chồng ông Lê Thành Nh, bà Phạm Thị Ngọc L và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Phạm Bảo Tr thống nhất trình bày:

Nguyên ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa đất số 183, tờ bản đồ 41A tại Khu phố 4, thị trấn Hòa V (nay là phường Hòa V, thị xã Đông H) có nguồn gốc là do vợ chồng bà Lê Thị N, ông Nguyễn Tr nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đặng Tú H1, bà Trương Thị Thu Ng vào ngày 05/3/1996. Vợ chồng ông Tr, bà N, vợ chồng ông H1, bà Ng đã kê khai nộp thuế theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm mua bán. Vợ chồng ông Tr, bà N được UBND huyện Tuy H cấp “*Giấy đăng ký trước bạ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất*” ngày 18/3/1996, trong đó diện tích đất ở được công nhận là 355,6m².

Ngày 15/9/2008, vợ chồng ông Tr bà N được UBND huyện Đông H cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở số 545642225800176, theo đó xác định diện tích nhà ở là 76,34m², diện tích đất ở 420m².

Ngày 15/5/2017, vợ chồng ông Tr, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 183, tờ bản đồ 41A cho vợ chồng ông Lê Thành Nh, bà Phạm Thị Ngọc L tại Văn phòng công chứng Đông H (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Ch). Tuy nhiên, khi ông Nh, bà L nộp hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất thì bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện Đông H không nhận hồ sơ vì cho rằng bà N, ông Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác chỉ có diện tích 250m² đất ở.

Ngày 10/11/2017, UBND huyện Đông H (nay là UBND thị xã Đông H) ban hành các quyết định số 4996/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hạn mức đất ở của ông Tr, bà N tại thửa 183 xuống chỉ còn 250m² đất ở. Không đồng ý với quyết định này, bà N nộp đơn khiếu nại.

Ngày 26/01/2018, UBND huyện Đông H ban hành quyết định số 537/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N. Trong đó thu hồi 8,3m² đất ở và 127,5m² đất BHK thuộc thửa 183, tờ bản đồ 41A để thực hiện dự án mở

rộng đường nội thị trục D5 thị trấn Hòa V. Cùng ngày 26/01/2018, UBND huyện Đông H còn ban hành quyết định số 534/QĐ-UBND “*phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình đường nội thị trục D5*”.

Ngày 05/3/2018, UBND huyện Đông H ban hành Quyết định 991/QĐ-UBND thu hồi quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 vì lý do: “*năm 2013, UBND huyện Đông H đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 34, trong đó công nhận hạn mức đất ở là 250m²*”.

Ngày 28/9/2018, UBND huyện Đông H ban hành thông báo số 470/TB-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở số 54564225800176 do UBND huyện Đông H cấp ngày 15/9/2008 của ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N.

Ngày 15/10/2018, UBND huyện Đông H ra quyết định số 4731/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở số 54564225800176 do UBND huyện Đông H cấp ngày 15/9/2008: *Lý do thu hồi là do Phòng Kinh tế và Hạ tầng tham mưu công nhận quyền sử dụng đất ở không đúng thẩm quyền và không đúng hạn mức công nhận đất ở.*

Bà Lê Thị N và ông Lê Thành Nh có đơn đề nghị, đơn khiếu nại gửi UBND huyện Đông H nhưng không được giải quyết.

Vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đông H “*Về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*”;

- Hủy Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H “*V/v Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Đường nội thị trục D5, thị trấn Hòa V – đoạn từ nút giao thông trục D1 đến Quốc lộ 1 (đợt 4), tại thị trấn Hòa V, huyện Đông H*”.

- Hủy Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Đông H “*V/v Phê duyệt Phương án điều chỉnh khoản 4, Điều 1 Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H*”.

- Hủy Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 và Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Đông H “*Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở số 54564225800176 của ông Nguyễn Tr và bà Lê Thị N*”.

- Hủy Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H “*Về việc điều chỉnh hạn mức đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Tr, vợ Lê Thị N, trú tại Khu phố 4, thị trấn Hòa V*”.

- Hủy Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 của UBND huyện Đông H “*V/v Thu hồi Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H*”.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số BQ156470, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01038 do UBND huyện Đông H cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N ngày 16/12/2013.

- Buộc UBND huyện Đông H thu hồi và lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường nội thị trục D5 thị trấn Hòa V, huyện Đông H (đoạn nút giao D1 đến QL1A) cho vợ chồng ông Nh, bà L theo đúng quy định của pháp luật.

Người bị kiện UBND huyện Đông H (nay là thị xã Đông H) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày:

Thực hiện thu hồi đất để triển khai thi công, công trình đường nội thị trục D5, thị trấn Hòa V. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện tiến hành lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân, trong đó có hộ ông Tr, bà N. Qua việc lập hồ sơ bồi thường phát hiện hộ ông Tr bà N được cấp 02 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và công nhận 02 hạn mức đất trên cùng thửa đất không đúng quy định (giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất cấp năm 2008 công nhận 420m² đất ở; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp năm 2013 công nhận 250m² đất ở). Do đó, UBND huyện Đông H đã ban hành Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 của ông Tr bà N, sau đó ban hành Quyết định 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 về việc thu hồi Giấy Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 của ông Tr, bà N.

Ngày 26/01/2018, UBND huyện ban hành Quyết định số 537/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; thu hồi đất của hộ ông Tr bà N, tuy nhiên tại Điều 1 của Quyết định ghi nhầm thửa đất số 1210. Hiện nay UBND huyện Đông H đã ban hành Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 (điều chỉnh thửa đất 1210 thành thửa 267).

Việc thu hồi Giấy Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của hộ ông Tr, bà N và lập phương án bồi thường cho hộ ông Tr, bà N là đảm bảo theo quy định. UBND thị xã Đông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Hòa V, thị xã Đông H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày:

Theo hồ sơ địa chính quản lý tại địa phương thì diện tích đất ông Nh đang khiếu kiện có nguồn gốc là của ông Đặng Tú H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tr, bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đông H (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Ch) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có

văn bản trình bày: Văn phòng công chứng đã tiến hành công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng số 458 ngày 15/5/2017, hợp đồng số 459 ngày 15/5/2017 trước sự có mặt của vợ chồng ông Tr, bà N, với vợ chồng ông Nh, bà L, việc tiến hành công chứng hợp đồng là đúng quy định, trình tự theo luật công chứng, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tr trình bày:

Vợ chồng ông Lê Thành Nh là em ruột bà Lê Thị N cùng kiện vụ án hành chính là không đúng; vì giấy bán nhà ngày 03/9/2017 và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2017 của vợ chồng ông Tr với vợ chồng Nhân, Lan được lập tại văn phòng công chứng Đông H là trái quy định của pháp luật, đề nghị Tòa xem xét.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị N trình bày: Năm 1996, bà N và ông Nguyễn Tr có mua 01 ngôi nhà cấp 4 gắn diện tích đất được xác định là 355,6m² tại thôn 4, xã Hòa V của vợ chồng ông Đặng Tú H1, bà Trương Thị Thu Ng. Bà N, ông Tr kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính diện tích nhà, đất đã mua. Ngày 15/9/2008, được UBND huyện Đông H cấp giấy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất theo đó được công nhận 420m² đất ở. Năm 2013, UBND huyện Đông H cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất, nhưng lại chỉ công nhận có 250m² đất ở và 228,7m² đất trồng cây hàng năm khác, không có nội dung công nhận nhà ở. Bà N liên hệ UBND huyện Đông H để khiếu nại, nhưng chưa giải quyết. Năm 2017, ông Tr bà N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho vợ chồng ông Nh bà L. Gia đình ông Nh trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất từ đó đến nay. Tuy nhiên, do UBND huyện Đông H ra thông báo điều chỉnh hạn mức đất ở nên việc đăng ký sang tên Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nh chưa thực hiện được.

Năm 2013, UBND huyện Đông H cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất số CH 01308 với nội dung sai lệch hoàn toàn so với trước đây là đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Sau đó UBND huyện Đông H ban hành Quyết định 537/QĐ-UBND thu hồi đất không đúng thực tế đối với chủ sử dụng đất, xác định loại đất thu hồi và giá trị bồi thường không đúng theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở số 00076QSHNO ngày 15/9/2008 làm ảnh hưởng quyền lợi của vợ chồng ông Nh. Vì theo quy định tại điểm a, khoản 5, điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì việc UBND huyện Đông H điều chỉnh hạn mức đất ở là không có căn cứ. Bà N và ông Tr đã chuyển nhượng nhà đất và đã nhận đủ tiền từ vợ chồng ông Nh, nên UBND huyện Đông H thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ cho vợ chồng ông Nh bà L.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vắng mặt, nên không tiến hành đối thoại được.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu: Hủy Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H và Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 của UBND huyện Đông H. Các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Vụ án được Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và Kiểm sát viên.

[1] Về thủ tục tố tụng: Người bị kiện UBND thị xã Đông H vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ vào Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đông H “Về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”;

- Hủy Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H “V/v Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Đường nội thị trục D5, thị trấn Hòa V – đoạn từ nút giao thông trục D1 đến Quốc lộ 1 (đợt 4), tại thị trấn Hòa V, huyện Đông H” ;

- Hủy Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Đông H “V/v Phê duyệt Phương án điều chỉnh khoản 4, Điều 1 Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H”;

- Hủy Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 và Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018 của UBND huyện Đông H “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 của ông Nguyễn Tr và bà Lê Thị N”;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01038 do UBND

huyện Đông H cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N ngày 16/12/2013.

- Buộc UBND huyện Đông H thu hồi và lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường nội thị trục D5 thị trấn Hòa V, huyện Đông H (đoạn nút giao D1 đến QL1A) cho vợ chồng ông Nh, bà L theo đúng quy định của pháp luật.

Các Văn bản của UBND huyện Đông H (Nay là thị xã Đông H) là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính; ngày 13/5/2019, ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L có đơn khởi kiện và còn trong thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32 và Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nguồn gốc đất Vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L đang khởi kiện:

Năm 1996, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Tú H1, bà Trương Thị Thu Ng nhà ở cấp 4 có diện tích 76,34m² gắn diện tích đất 355,6m².

Ngày 07/11/2007, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N được UBND huyện Đông H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 545642225800154 hồ sơ gốc có số 000054SHNO, trong đó công nhận 420m² đất ở tại thửa đất 183 tờ bản đồ 41A, tại Thôn 4, Hòa V, Đông H, nguồn gốc đất mua.

Ngày 26/8/2008, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N có đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở. Tình trạng nhà ở cấp 4 diện tích 76,34m² xây dựng năm 1982, diện tích đất ở 420m² tại thửa 183, tờ bản đồ 41A tại thôn 4, Hòa V, Đông H, nguồn gốc đất mua.

Ngày 15/9/2008, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N được UBND huyện Đông H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO, trong đó diện tích nhà cấp 4 là 76,34m², diện tích đất ở 420m² tại thửa 183, tờ bản đồ 41A.

Ngày 16/12/2013, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N được UBND huyện Đông H cấp giấy Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 156470, theo đó là thửa đất 267 tờ bản đồ số 34 diện tích đất 478,7m², đất ở đô thị 250m², đất trồng cây hàng năm khác 228,7m², mục nhà ở và công trình khác không ghi nội dung gì.

Ngày 15/5/2017, vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Nh, bà L được công chứng tại văn phòng công chứng huyện Đông H cùng ngày. (Trước đó, ngày 03/5/2017, vợ chồng ông Tr bà N và vợ chồng ông Nh, bà L có viết giấy tay chuyển nhượng nhà đất nêu trên, có ghi vợ chồng ông Tr bà N nhận đủ 400.000.000đ).

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L đã ở sử dụng nhà đất từ đó đến nay.

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 24/2022/DS-PT ngày 05/4/2022 của TAND tỉnh Phú Yên quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tr, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L và bà Lê Thị N; Vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41-A, và thửa 267 tờ bản đồ 34 (trước đây là thửa 183, tờ bản đồ 41-A) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản công trình vật kiến trúc trên đất (như bản án tuyên).

Nên vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L là người trực tiếp bị ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp bởi các quyết định hành chính (đang bị khởi kiện) của UBND huyện Đông H (Nay là thị xã Đông H).

[3.2] Xét các Quyết định hành chính bị kiện:

- Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H có nội dung: thu hồi của hộ ông Tr bà N 135,8m² đất (trong đó có 8,3m² đất ONT và 127m² đất HNK) thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1210 (thửa đất theo hồ sơ địa chính là thửa 183), tờ bản đồ số 41A, thửa trích đo số 4, tại thị trấn Hòa V, huyện Đông H. Lý do thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng xây dựng dự án đường nội thị trục D5 thị trấn Hòa V (đoạn từ nút giao thông D1 đến QL1A) tại thị trấn Hòa V, huyện Đông H, tỉnh Phú Yên.

- Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H có nội dung Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư liên quan đến việc thu hồi diện tích đất của hộ ông Tr, bà N là 142,7m² trong đó diện tích được bồi thường, hỗ trợ là 135,8m² gồm đất ở 8,3m², đất vườn ao 127,5m²; đất không được bồi thường, hỗ trợ là 6,9m² là đất trồng lúa nước của UBND thị trấn Hòa V quản lý.

- Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Đông H có nội dung phê duyệt phương án điều chỉnh khoản 4, điều 1 Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H do hộ ông Nguyễn Tr bổ sung tài sản có 03 cây mai cảnh trồng đất có đường kính 05-10cm, giếng khoan tay đường kính 60mm dài 10m, khối đá chẻ 0,44m³, nên điều chỉnh kinh phí bồi thường, hỗ trợ từ 171.828.321 đồng lên thành 173.974.646 đồng.

Xét thấy: Cả ba quyết định nêu trên vi phạm Điều 74, 75, 79 Luật đất đai 2013, Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm a khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông Nh, bà L, vì:

Việc thu hồi diện tích đất 135m² đất (trong đó có 8,3m² đất ONT và 127m² đất HNK) là không đúng loại đất như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 ngày 15/9/2008 mà UBND huyện Đông H đã cấp cho vợ chồng ông Tr, bà N, công nhận nhà cấp 4 là 76,34m², diện tích đất ở 420m² tại thửa 183, tờ bản đồ 41A.

Ngày 15/5/2017, ông Tr bà N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Nh, bà L có công chứng, hợp đồng đã thực hiện xong, nhưng ba quyết định này lại thu hồi đất của ông Tr bà N là không đúng chủ sử dụng đất thực tế.

Mặc dù ông Nguyễn Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng ông không chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Nh, bà L, nhưng kết quả giám định chữ ký chữ viết của ông trong giấy mua bán nhà đất viết tay cũng như tại hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các tài liệu so sánh giám định là cùng một người viết ra.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 24/2022/DS-PT ngày 05/4/2022 của TAND tỉnh Phú Yên quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tr, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L và bà Lê Thị N; Vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41-A, và thửa 267 tờ bản đồ 34 (trước đây là thửa 183, tờ bản đồ 41-A) có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và các tài sản công trình vật kiến trúc trên đất (như bản án tuyên).

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L yêu cầu hủy các Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018, Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018, Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Đông H, là có căn cứ nên chấp nhận.

- Đối với yêu cầu hủy Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 và Quyết định số 4731/QĐ-UBND 15/10/2018 của UBND huyện Đông H về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 ngày 15/9/2008 của ông Nguyễn Tr và bà Lê Thị N.

Hội đồng xét xử xét thấy, đất có nguồn gốc của ông H1 sử dụng từ năm 1982, ông H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tr bà N; sau đó vợ chồng ông Nh, bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Tr. Quá trình sử dụng đất, không có ai yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất thực hiện các chính sách nhà nước về đất đai, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công nhận diện tích đất ở là 420m² là phù hợp Điều 84, Điều 87 Luật đất đai 2003, điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Quyết định 315/QĐ-UBND ngày 16/02/2006 của UBND tỉnh Phú Yên về quy định hạn mức giao đất ở; khoản 1 Điều 144 Luật đất đai năm 2013, Quyết định 38/2018/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của UBND tỉnh Phú Yên về quy định hạn mức giao đất ở; Mặt khác theo quy định Điều 106 Luật đất đai năm 2013. “2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”

Theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.”

Như vậy, trong trường hợp này ông Tr, bà N đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Nh bà L, nên không thuộc trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có kết luận của cơ quan Thanh tra nhưng UBND huyện Đông H ban hành Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 và Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 là không đúng quy định của pháp luật, không đúng chủ sử dụng đất thực tế.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện và ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N yêu cầu hủy Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 và Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Đông H.

- Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ156470 ngày 16/12/2013, UBND huyện Đông H cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ156470: công nhận diện tích đất 478,7m², trong đó đất ở đô thị 250m², đất trồng cây hàng năm khác 228,7m² thuộc thửa đất 267 tờ bản đồ số 34. UBND huyện Đông H cho rằng qua việc lập hồ sơ bồi thường phát hiện hộ ông Tr bà N được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận 02 hạn mức đất trên cùng thửa đất không đúng quy định (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cấp năm 2008 công nhận 420m² đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 công nhận 250m² đất ở). Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận năm 2013 nêu trên điều chỉnh diện tích đất ở còn 250m² khi không có quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất của ông Tr bà N là không đúng pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện và bà N hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ156470 nêu trên; buộc UBND huyện Đông H thu hồi và lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của pháp luật khi nhà nước thu hồi đất (để thực hiện dự án đường nội thị trục D5 (nút giao D1- đến QL1A)).

Từ các căn cứ nêu trên, căn cứ vào đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, và ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy các Quyết định hành chính số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018, Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018, Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019, Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018, Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Đông H đã nêu trên vì không đúng pháp luật; Buộc UBND huyện Đông H có Quyết định thu hồi và lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của pháp luật khi nhà nước thu hồi đất.

Đình chỉ yêu cầu của người khởi kiện đối với yêu cầu hủy Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H “*Về việc điều chỉnh hạn mức đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Tr, vợ Lê Thị N, trú tại Khu phố 4, thị trấn Hòa V*” và Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 của UBND huyện Đông H “*V/v Thu hồi Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H*”.

[4] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, nên người khởi kiện vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật. Người bị kiện UBND thị xã Đông H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30, 32, 116, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 và 358 Luật tổ tụng hành chính; Điều 74, 75, 79, 106 Luật đất đai 2013, Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a khoản 5 Điều 24, Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L, cụ thể:

- Hủy Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đông H “*Về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*”;

- Hủy Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H “*V/v Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Đường nội thị trục D5, thị trấn Hòa V – đoạn từ nút giao thông trục D1 đến Quốc lộ 1 (đợt 4), tại thị trấn Hòa V, huyện Đông H*”

- Hủy Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Đông H “*V/v Phê duyệt Phương án điều chỉnh khoản 4, Điều 1 Quyết định số*

534/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND huyện Đông H”.

- Hủy Thông báo số 470/TB-UBND ngày 28/9/2018 và Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Đông H “*Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 của ông Nguyễn Tr và bà Lê Thị N”.*

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01038 do UBND huyện Đông H cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tr, bà Lê Thị N ngày 16/12/2013.

- Buộc UBND thị xã Đông H thu hồi và lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường nội thị trục D5 thị trấn Hòa V, thị xã Đông H (đoạn nút giao D1 đến Quốc lộ 1 (đợt 4).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L: Hủy Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H “*Về việc điều chỉnh hạn mức đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Tr, vợ Lê Thị N, trú tại Khu phố 4, thị trấn Hòa V”*; Và Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 của UBND huyện Đông H “*V/v Thu hồi Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND huyện Đông H”.*

Về án phí: Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Đông H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm, đã nộp tại biên lai số 0013068 ngày 28/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ủy ban nhân dân thị xã Đông H phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Người khởi kiện vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L đã tạm ứng 3.000.000 đồng, nên Ủy ban nhân dân thị xã Đông H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thành Nh và bà Phạm Thị Ngọc L số tiền 3.000.000 đồng.

Thời hạn, trình tự thủ tục thi hành và xử lý trách nhiệm với người không thi hành bản án, quyết định của Tòa án được thực hiện theo Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 của Chính phủ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

- Lưu hồ sơ, án văn.

Lê Quốc Ly