

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 48/2021/HC-ST

Ngày: 22/11/2021

Về việc Khiếu kiện Quyết định
hành chính trong quản lý Nhà
nước về đất đai

**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:

1. Ông Nguyễn Đình Long

2. Bà Hoàng Thị Biên.

- Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Trần Huyền Trang**, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: **Ông Đỗ Văn Phương**; Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2021/TLST-HC ngày 09-7-2021 “*Khiếu kiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2021/QĐXXST-HC ngày 06-10-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 268//2021/QĐST-HC ngày 22-10-2021 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Phạm Hồng L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 46, hẻm 27 đường Lê Hồng P , Phường 4, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Địa chỉ trụ sở: Số 02 đường Trần Nhân Tông, Phường 2, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thiện S , chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Tr , chức vụ: Phó chủ tịch. Vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Đức T- Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường TP Đ. Vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần C , bà Đặng Thị Ngọc L .

Địa chỉ: Tổ 46, hẻm 27 đường Lê Hồng P, Phường 4, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 24B, T, Phường X, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện 28-6-2021, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 08-7-2021 và bản tự khai của người đại diện của người khởi kiện ông Phạm Hồng L trình bày:

Năm 1995, ông nhận chuyển nhượng 60m² đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41 Phường 4, TP Đ của ông Trần C. Việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Năm 2000, ông xây nhà cấp 04 trên đất, diện tích căn nhà là 47,24m² và sinh sống ở đó đến nay. Quá trình sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tháng 7 năm 2020, khi ông thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên thì được UBND TP Đ trả lời bằng văn bản số 2437/UBND ngày 14-5-2020 nội dung “Thửa đất ông Phạm Hồng L đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999”. Cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần C gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy, ngày 28-6-2021, ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 do UBND thành phố Đ cấp ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 23 tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ.

**** Theo văn bản của người đại diện của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày:***

Ngày 09-3-1999 ông Trần C có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký kê khai thửa 23 (diện tích 665,8m²), tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ và được hội đồng xét cấp UBND Phường 4 xác nhận. Ngày 05-6-1999, UBND Phường 4 có thông báo số 10/TB-UB về việc công khai hồ sơ đăng ký tại trụ sở UBND Phường 4 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nói trên nếu ai cần khiếu nại thì nộp đơn tại Phường để được thẩm tra giải quyết. Quá thời hạn trên sẽ không được giải quyết. Ngày 21-6-1999, UBND Phường 4 có biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai và không có đơn khiếu nại. Ngày 19-7-1999, Phòng địa chính Đ lập biên bản kiểm tra hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận và Phòng địa chính có tờ trình số 262/TT/ĐC gửi Sở địa chính tỉnh Lâm Đồng. Ngày 10-8-1999, UBND TP Đ ban hành Quyết định số 866/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 4 trong đó có ông Trần C. Ngày 10-8-1999, UBND TP Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 do UBND thành phố Đ cấp ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 23 tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C dựa trên bản đồ địa chính năm 1996 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông C. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 1998, Thông

tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính. Thời điểm cấp không có đơn khiếu nại, tranh chấp, đảm bảo trình tự, thủ tục đúng theo quy định. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng L là không có cơ sở, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

**** Theo văn bản người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C, bà Đặng Thị Ngọc Lan trình bày:***

Ngày 8 tháng 11 năm 1995, ông có bán cho ông Phạm Hồng L diện tích 60m² đất tại địa chỉ hẻm 27F Lê Hồng Phong, Phường 4, TP Đ với số tiền 7 chỉ vàng 24k. Từ đó đến nay ông không sử dụng diện tích đất trên mà ông L là người sử dụng đất. Ông cũng không biết được việc phân diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất mà UBND TP Đ cấp cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 cấp ngày 10-8-1999. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Lan là vợ ông C thống nhất với lời trình bày của ông C.

**** Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Thịnh trình bày:***

Năm 2017, ông Thịnh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần C, việc chuyển nhượng đã hoàn tất các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông Thịnh 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; không tổ chức đối thoại được.

Tại phiên tòa, người khởi kiện ông Phạm Hồng L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 do UBND thành phố Đ cấp ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 23 tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Thịnh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của người khởi kiện, của người bị kiện, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các văn bản pháp luật có liên quan; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

-Tại phiên tòa, người đại diện của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C, bà Đặng Thị Ngọc Lan vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền: Xuất phát từ việc ông Phạm Hồng L cho rằng UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 23 tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ trùng lên phần diện tích đất mà ông đang sử dụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy, ngày 28-6-2021 ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng khởi kiện: “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và còn trong thời hiệu khởi kiện

[3] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của các quyết định hành chính là đối tượng khởi kiện:

[3.1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Theo lời trình bày của ông Phạm Hồng L thì diện tích 60m² đất thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 41, Phường 4, TP Đ do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần C từ năm 1995. Tài liệu do ông cung cấp là giấy sang nhượng đất không có xác nhận của địa phương. Quá trình sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Trên đất đã xây dựng nhà cấp 4 từ năm 1996. Ngoài ra, ông L cung cấp 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 24-12-2000.

Lời trình bày của ông L phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại bút lục số 78, ông Trần C thừa nhận ông là người chuyển nhượng đất cho ông Phạm Hồng L từ ngày 08-11-1995 và ông L là người sử dụng đất từ đó đến nay, không có tranh chấp.

Đồng thời, tại đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 của ông Phạm Hồng L đã được Ủy ban nhân dân Phường 4 xác nhận với nội dung “*nội dung kê khai đúng theo hiện trạng có nhà ở riêng lẻ; nguồn gốc sử dụng đất của ông Trần C sử dụng trước 15-10-1993 đến năm 1995 sang nhượng cho ông L. Năm 2000 thu biên lai thuế nhà đất; đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở*”

Theo kết quả đo đạc ngày 19-3-2020 thể hiện ông Phạm Hồng L đang sử dụng 1 phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, Phường 4, TP Đ. Qua xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 14-9-2021 thấy rằng trên đất là nhà cấp 4 do ông L sử dụng. Ranh giới sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 09-3-1999, ông Trần C có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 665,8m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41. Như vậy, ông C thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa 23 sau khi đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Phạm Hồng L. Điều này đã trực tiếp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Hơn nữa, ông L đã thực hiện xây nhà cấp 4 trên phần diện tích này từ năm 1996 trước khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo như ông C trình bày thì ông không biết việc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng lên phần diện tích đất do ông L đang sử dụng.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 64 hộ ở Phường 4 trong đó có hộ ông Trần C thấy rằng hồ sơ không thể hiện việc xác minh hiện trạng sử dụng đất trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định: “1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

Tại khoản 1 Mục IV phần 1 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính quy định:

“IV. THẨM QUYỀN XÉT DUYỆT CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

IV.1. UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm xét để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của từng chủ sử dụng đất trên từng thửa đất khi đăng ký đất ban đầu. Nội dung xét cụ thể là:

+ *Xác định rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng, những biến động phát sinh trong quá trình sử dụng;*

+ *Xác định hiện trạng sử dụng về các mặt: mục đích sử dụng, ranh giới sử dụng, tình trạng tranh chấp và một số đặc điểm đặc biệt khác.”*

Căn cứ theo các quy định trên thấy rằng hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 23 tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ là không đúng về trình tự, thủ tục do không thực hiện xác minh hiện trạng sử dụng đất. Dẫn đến cấp trùng lên phần diện tích đất do ông Phạm Hồng L đang quản lý sử dụng.

Theo công văn 3468/UBND ngày 25-6-2020 của UBND thành phố Đ về việc xem xét giải quyết đơn của ông Phạm Hồng L xác định việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích 666m² vào mục đích trồng cây lâu năm là không đúng với diện tích và đối tượng sử dụng đất vì trong đó có phần diện tích ông Trần C đã chuyển

nhượng cho ông Phạm Hồng L từ năm 1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999, ông Trần C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Thịnh để đồng sử dụng với ông Trần C. Do đó, việc thu hồi xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Tòa án giải quyết.

Từ những phân tích trên thấy rằng, UBND thành Phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 ngày 10-8-1999 cho ông Trần C không đúng quy định của pháp luật và ông Trần C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Thịnh và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành Phố Đ xác nhận nội chuyển nhượng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27-4-2018 để đồng sử dụng với ông Trần C 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 L; Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần C, bà Đặng Thị Ngọc Lan, ông Nguyễn Hữu Thịnh, ông Phạm Hồng L 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 đúng quy định pháp luật về đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 820.000 đồng. Ông Phạm Hồng L tự nguyện chịu số tiền này và đã được quyết toán xong

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng L được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân TP Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 206 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính. Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ.

Căn cứ 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 Phạm Hồng L đối với “*Khiếu kiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với người bị kiện UBND thành Phố Đ:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P311113 do UBND thành phố Đ cấp ngày 10-8-1999 cho ông Trần C đối với diện tích đất 666m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 41, Phường 4, thành phố Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành Phố Đ xác nhận nội chuyển nhượng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T ngày 27-4-2018.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần C, bà Đặng Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hữu T, ông Phạm Hồng L 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 đúng quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng ứng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm ông Phạm Hồng L đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0007403 ngày 09-7-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Hồng L phải chịu số tiền là 820.000 đồng (Tám trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông L đã nộp và đã được quyết toán xong.

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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LD;
- Đương sự (07);
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu (04);

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

Đặng Ngọc Bình

