

Bản án số: 09/2021/HC-ST
Ngày 14 tháng 9 năm 2021
V/v Khiếu kiện hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Danh Đại

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hồng Phong và ông Bùi Xuân Văn

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa : Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 09/2020/TLST-HC ngày 07 tháng 4 năm 2021 về “*Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 17/2021/QĐXXST-HC ngày 27-8-2021, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Quang T ; địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang T : Ông Nguyễn Văn T ôn; địa chỉ: Công ty Luật THHH Sài Gòn, đường Q, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Người bị kiện : Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ; địa chỉ: Đường 23/3, phường N1, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ : Ông Ngô Chí T ; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ – Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang C (Có mặt) và bà Tạ Thị V (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Ông Lưu Văn T; địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3. Ông K và bà H ; địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N: Ông Nguyễn Xuân H; địa chỉ: Agribank chi nhánh huyện Đ ; thôn 10, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29-3-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án , người khởi kiện ông Lê Quang T trình bày:

Vào năm 2007 ông Lê Quang T có nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất 250m² (5m x 50m) thuộc một phần thửa đất 310, tờ bản đồ số 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số K 551079 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đắk Nông cấp ngày 29-9-1997 cho ông K. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, có xác nhận, đóng dấu của UBND xã Quảng Khê. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lê Quang T làm thủ tục tách GCNQSDĐ (Tách thửa) nhưng do đất nông nghiệp diện tích 250m², không đủ diện tích để tách thửa, chưa được phép chuyển đổi sang đất thổ cư nên ông Lê Quang T chưa thể tách thửa được . Đồng thời, do chủ yếu sinh sống ở tỉnh Quảng Ngãi , chưa có nhu cầu trực tiếp sử dụng đất nên ông Lê Quang T nhờ em trai là ông Lê Quang C trông coi thửa đất . Đầu năm 2021, ông Lê Quang T phát hiện ông Lưu Văn T, người nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của ông K nhưng lại được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ chồng lên phần đất của ông Lê Quang T. Do đó, ông Lê Quang T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CR 219708, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4645m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Lưu Văn T.

- Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày: Trình tự, thủ tục xác nhận biến động GCNQSDĐ số K 551079 từ ông K sang tên ông Lưu Văn T tại trang 4 của GCNQSDĐ và trình tự thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ nêu trên cho ông Lưu Văn T thành GCNQSDĐ số CR 219708 ngày 25-12-2020 là đúng quy định tại Điều 76 và 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013. Diện tích đất Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Lưu Văn T theo GCNQSDĐ là 4.645m² phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông Lưu Văn T. Việc ông Lê Quang T, ông Lê Quang C trình bày có nhận chuyển nhượng của ông K, hợp đồng có xác nhận của UBND xã Quảng Khê nhưng chưa được xác nhận chuyển nhượng tại Cơ quan Tài nguyên và Môi trường . Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn T trình bày: Năm 2018 ông Lưu Văn T nhận chuyển nhượng của ông K thửa đất diện tích 4.645m², khi chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng theo mẫu, có xác nhận của UBND xã Q. Sau đó ông Lưu Văn T làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk G'long đăng ký biến động tại trang 4 sang tên ông Lưu Văn T. Đến năm 2020, do ông Lưu Văn T thay đổi số Chứng minh nhân dân, địa chỉ thường trú đã làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ. Ngày 25-12-2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CR 219708 nêu trên. Nhận thấy việc cấp GCNQSDĐ là đúng pháp luật, đúng diện tích theo hợp đồng chuyển

nhượng với ông K. Vì vậy, ông Lưu Văn T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, bà Tạ Thị V trình bày: Vào năm 2007 vợ chồng ông Lê Quang C, bà Tạ Thị V và anh trai là ông Lê Quang T mỗi người nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất 250m² (5m x 50m) thuộc một phần thửa đất 310, tờ bản đồ số 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số K 551079 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đắk Nông cấp ngày 29-9-1997 cho ông K. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, có xác nhận, đóng dấu của UBND xã Quảng Khê. Ông C, bà V có cấm 04 cọc bê tông để làm ranh giới với phần đất còn lại của ông K. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C làm thủ tục tách GCNQSDĐ (Tách thửa) nhưng do đất nông nghiệp 250m², không đủ diện tích để tách thửa, chưa được phép chuyển đổi sang đất thổ cư nên ông C chưa thể tách thửa được. Do vài năm gần đây ông C bị bệnh ung thư vòm hầu phải điều trị không có điều kiện trông nom, canh tác thửa đất. Đến tháng 3-2021 thì ông C phát hiện ông Lưu Văn T cũng nhận chuyển nhượng đất của ông K và đã được cấp GCNQSDĐ hết phần đất của vợ chồng ông bà và ông Lê Quang T. Do đó ông, bà đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Quang T, hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lưu Văn T.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N trình bày: Agribank chi nhánh Đ có cho ông Lưu Văn T vay số tiền gốc 200.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 5306LAV202100712 ngày 26-4-2021. Ông Lưu Văn T có giao GCNQSDĐ số CR 219708 cho Ngân hàng và thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhận thấy GCNQSDĐ cấp cho ông Lưu Văn T là đúng trình tự pháp luật nên Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T về việc hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Lưu Văn T. Trường hợp Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Lưu Văn T thì Ngân hàng yêu cầu ông Lưu Văn T trả tiền gốc 200.000.000đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Hội đồng xét xử hủy GCNQSDĐ số CR 219708 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Lưu Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa hôm nay của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 30, Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 79 của Nghị định số : 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đấ t đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án : Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê

Quang T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219708 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25-12-2020 cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4645m²; tọa lạc tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 3-2021 ông Lê Quang T biết được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CR 219708 ngày 25-12-2020 cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4645m², tọa lạc tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ngày 30-3-2021 ông Lê Quang T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CR 219708 nêu trên, là còn thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Về thẩm quyền: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CR 219708 ngày 25-12-2020 của ông Lưu Văn T, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1]. Năm 2007, ông Lê Quang T và ông Lê Quang C mỗi người nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất 250m² (5m x 50m) tọa lạc tại xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ số 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số K 551079 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đắk Nông cấp ngày 29-9-1997 cho ông K. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, có chứng thực của UBND xã Quảng Khê (BL 07-09, 34-36) là đúng quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, quy định: *“Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*.

Lời khai của ông Lê Quang T, ông Lê Quang C phù hợp với lời khai của người chuyển nhượng đất ông K thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Lê Quang T, ông Lê Quang C mỗi người diện tích 250m² đất, diện tích còn lại mới chuyển nhượng cho ông Lưu Văn T (Bút lục số 89),

[2.2]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cung cấp hồ sơ đăng ký biến động GCNQSDĐ từ ông K sang ông Lưu Văn T có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: Nguyên thủy thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, GCNQSDĐ số K 551079 đứng tên ông K có diện tích 5.065m²; ngày 23-11-2010 bị thu hồi một phần diện tích 420m² do chuyển nhượng, còn lại 4.645m² rồi tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Quang T, ông Lê Quang C mỗi người 250m² đất, đã thể hiện trên trích lục bản đồ địa chính thửa đất (Trang 3) của GCNQSDĐ số K 551079 nêu trên; Sơ đồ thửa đất chuyển nhượng đất giữa ông K với ông Lưu Văn T (Bút lục số 50) do UBND xã Quảng Khê đo đạc, chứng thực cũng thể hiện phần đất ông K chuyển nhượng cho ông Lưu Văn T đã trừ ra phần đất 500m² của ông Lê Quang T, ông Lê Quang C. Tuy nhiên, Hợp

đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã Quảng Khê và Biên bản xác minh thực địa (BL 47-49, 51) lại thể hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.645m² (gồm cả phần đất 500m² cho ông Lê Quang T, ông Lê Quang C). Như vậy, các tài liệu trong hồ sơ đăng ký biến động GCNQSDĐ từ ông K sang ông Lưu Văn T có sự mâu thuẫn với nhau về diện tích đất chuyển nhượng với sơ đồ thửa đất chuyển nhượng; hồ sơ không xác định được việc ông K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 310 hay chỉ một phần thửa số 310, đã trừ ra phần đất chuyển nhượng cho ông Lê Quang T, ông Lê Quang C nên chưa đủ điều kiện, theo Điều 79 của Nghị định số : 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, quy định: *“Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.”*

[2.3]. Ngoài ra, kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (Bút lục số 84-85, 88) thể hiện có sự biến động lớn về hình thể và diện tích thực tế của thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, cụ thể diện tích đất thực tế là 3.671,7m² (theo GCNQSDĐ là 4.645m², lệch gần 1000m²), có phía Nam giáp đường đất dân sinh rộng khoảng 3m, không phải giáp thửa số 311 như tờ bản đồ địa chính số 03 và GCNQSDĐ thể hiện. Ông Lưu Văn T cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 310 của ông K vào năm 2018 thì đã có con đường dân sinh và thực tế thửa đất nhận chuyển nhượng chỉ có diện tích 3.671,7m², không phải là 4.645m² như hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ ghi nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc Sở Tài nguyên Môi trường cấp GCNQSDĐ số CR 219708, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4645m² cho ông Lưu Văn T, gồm phần đất của ông Lê Quang T, ông Lê Quang C nhận chuyển nhượng của ông K là không đúng pháp luật, đồng thời hình thể và diện tích thực tế thửa đất đã có sự biến động lớn so với GCNQSDĐ số CR 219708 cấp cho ông Lưu Văn T. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T, hủy GCNQSDĐ số CR 219708 nêu trên.

[3]. Đối với Ngân hàng N có quyền khởi kiện yêu cầu ông Lưu Văn T trả nợ số tiền gốc 200.000.000đ là lãi phát sinh bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 358 của Luật Tổ tụng hành chính: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T được chấp nhận nên người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu 6.498.000đ (*Sáu triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*) chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Lê Quang T đã nộp toàn bộ chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải hoàn trả cho ông Lê Quang T số tiền 6.498.000đ (*Sáu triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

[5]. Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T được chấp nhận nên người bị kiện Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phải chịu

300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm. Ông Lê Quang T được trả lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a, khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 79 của Nghị định số : 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219708 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25-12-2020 cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 03, diện tích 4645m²; tọa lạc tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 358 của Luật Tổ tụng hành chính : Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu 6.498.000đ (*Sáu triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*) chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Lê Quang T đã nộp toàn bộ chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải hoàn trả cho ông Lê Quang T số tiền 6.498.000đ (*Sáu triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

3. Về án phí hành chính sơ thẩm : Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm. Ông Lê Quang T được trả lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006023 ngày 07-4-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông

4. Quyền kháng cáo : Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu: TTL, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(*Đã ký*)

Bùi Danh Đại