

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 49/2021/HC-ST

Ngày: 26-11-2021

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 26 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 35/2020/TLST-HC ngày 10-6-2021, về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2021/QĐXXST-HC ngày 08-11-2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Văn K, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số nhà 30, xóm 1, thôn 7, xã L, huyện D. Có mặt

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D.

Địa chỉ: 41 đường T, tổ dân phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức C, 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 47/UQ-UBND ngày 21-6-2021). Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Viết H, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện D. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1980. Địa chỉ: thôn 9, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1964. Địa chỉ: số nhà 30, xóm 1, thôn 7, xã L, huyện D. Có mặt

3. Ông Phan P, bà Đào Thị P. Địa chỉ: 25/103 Nhật Lệ, phường T, thành phố H, tỉnh T. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28-5-2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 8-6-2021 và bản tự khai của người khởi kiện ông Trần Văn K trình bày:***

Gia đình ông K khai phá diện tích đất khoảng 1,4 ha tại thôn 7, xã L, huyện D vào năm 1987, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có xảy ra tranh chấp với ai. Vị trí thửa đất thuộc thửa 134, 147, 148, 323 tờ bản đồ số 14 đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số K345750 ngày 20-9-1997 và thực hiện đo đạc mới tại xã L thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 14 đo năm 2015.

Vào đầu tháng 3 năm 2021, ông K thực hiện thủ tục cấp đổi sổ mới theo quy định thì được UBND xã cho biết diện tích gia đình đang sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn Đ, và ông Đ đã bán cho ông Nguyễn Mạnh H. Sau đó, ông H đã nhập GCNQSDĐ có phần diện tích đất của ông K vào GCNQSDĐ mới số BM 925570 và đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P.

Nay ông K đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 do UBND huyện D cấp ngày 22-12-2012 cho ông Nguyễn Mạnh H nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P, để ông được cấp lại GCNQSDĐ đúng vị trí sử dụng.

**** Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D - ông Nguyễn Thế Học trình bày:***

Theo hồ sơ địa chính được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện:

- Ông Nguyễn Mạnh H nhận chuyển nhượng thửa đất số 135 tờ bản đồ số 14 xã L, diện tích: 8.022 m² đất CLN của ông Vũ Văn Đ và bà Đỗ Thúy H, đã được Văn phòng công chứng D công chứng theo Hợp đồng số 1496, quyền 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2012, được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 694077 ngày 07/6/2012, vào sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 07809/QSDĐ; có tên trong sổ mục kê quyền 10A trang 33, xã L. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 215450 ngày 08/8/2012 tại thửa đất số 253 tờ bản đồ 14 xã L, diện tích: 1.114 m² đất CLN, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 07872/QSDĐ; có tên tại sổ mục kê quyền 10A, trang 86, xã L.

Tháng 10/2012, ông Nguyễn Mạnh H đăng ký hợp thửa đất số 135 và thửa đất số 253 tờ bản đồ số 14 thành thửa đất số 329 tờ bản đồ số 14, diện tích: 9.136 m² đất CLN; đồng thời lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng 200 m² đất CLN sang đất ở (ONT), đã được UBND huyện D cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 10/12/2012. Đến ngày 22/12/2012, UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 tại thửa 329 tờ bản đồ số 14 diện tích 9.136m² cho ông Nguyễn Mạnh H, sổ vào sổ được cấp giấy chứng nhận số CH 08011, có tên tại sổ địa chính quyền 10A trang 179.

Như vậy, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H là đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Ngày 10/01/2015, ông H chuyển nhượng thửa đất số 329 tờ bản đồ số 14 cho ông Phan P, bà Đào Thị P được VPCC D công chứng theo hợp đồng và biến động tại trang tư GCNQSDĐ số BM 925570. Như vậy, về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 được thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Việc ông Trần Văn K khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 đã cấp cho ông Nguyễn Mạnh H ngày 22/12/2012 (đã đăng ký biến động cho ông Phan P và bà Đào Thị P), 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 Nguyễn Mạnh H trình bày:*

Trong quá trình canh tác và sử dụng đất thì vào thời gian khoảng cuối năm 2012 UBND huyện D cấp cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 925570 ngày 22/12/2012 sổ vào sổ cấp GCN CH08011 trang 179 quyền 10A đối với thửa đất 329 - tờ bản đồ 14 với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 9136 m² (trong đó có 200 m² đất ở nông thôn), sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như trước đó thì ông H quản lý canh tác sử dụng ổn định, thửa đất có ranh giới biên độ rõ ràng, không ai tranh chấp (*nguồn gốc đất trước đó là do ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, không nhớ nhận từ năm nào và đất có tứ cận là là giáp đất ông D - bà T, giáp Suối, giáp đường đi liên thôn và giáp đất ông K*).

Đến đầu năm 2015 ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan P và bà Đào Thị P. Sau đó, ông P bà P lập thủ tục chỉnh lý, đăng bộ tên ông bà trên GCNQSDĐ. Ông H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông P, bà P, nay ông không quản lý canh tác thửa đất này nữa.

Với yêu cầu khởi kiện của ông K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phan P, bà Đào Thị P trình bày:*

Đầu năm 2015, ông P bà P nhận chuyển nhượng thửa đất 329 - tờ bản đồ 14 với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 9136 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 ngày 22/12/2012 của ông Nguyễn Mạnh H, và đã thanh toán xong. Khi mua bán có kiểm tra thực địa, còn ranh giới tứ cận diện tích đất giáp những hộ nào thì vợ chồng ông bà không biết. Ông bà quản lý sử dụng từ khi mua cho đến nay, không chuyển nhượng cho ai và cũng không thể chấp tại ngân hàng hay quỹ tín dụng nào.

Vợ chồng ông bà sử dụng diện tích đất trên ổn định, không tranh chấp với ai. Với yêu cầu khởi kiện của ông K, vợ chồng ông bà không đồng ý vì việc mua bán hợp pháp theo quy định của pháp luật, sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay.

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

Bà hoàn toàn thống nhất lời trình bày của chồng là ông Trần Văn K, và không có ý kiến gì khác.

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, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng tại các văn bản trình bày trong hồ sơ vẫn thể hiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của ông K.

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 BM 925570 do UBND huyện D cấp ngày 22-12-2012 cho

ông Nguyễn Mạnh H nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P.

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 D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H, ông Phan P, bà Đào Thị 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*: Tháng 3 năm 2021, gia đình ông K thực hiện cấp đổi sổ mới theo quy định thì được biết phần diện tích đang quản lý sử dụng đã cấp vào GCNQSDĐ của ông Vũ Văn Đ tại thửa 35, tờ bản đồ 14. Sau đó ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H, ông H tiếp tục nhập GCNQSDĐ có phần diện tích mà ông K đang sử dụng thành sổ mới số BM925570 do UBND huyện D cấp này 22-2-2012, nay đã biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P. Ngày 28-5-2021, ông K có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM925570 do UBND huyện D cấp này 22-2-2012 cho ông Nguyễn Mạnh H, nay đã biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] *Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất*:

Thửa đất số 135 tờ bản đồ số 14 xã L, diện tích: 8.022 m² đất CLN của ông Vũ Văn Đ và bà Đỗ Thúy H, đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N513858 ngày 2-8-1999. Ngày 16-5-2012, ông Đ, bà H chuyển nhượng thửa đất 135 cho ông Nguyễn Mạnh H, và ông H được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số BK694077 này 07-6-2012.

Tháng 10/2012, ông Nguyễn Mạnh H đăng ký hợp thửa đất số 135 và thửa đất số 253 tờ bản đồ số 14 thành thửa đất số 329 tờ bản đồ số 14, diện tích: 9.136 m² đất CLN. Đến ngày 22/12/2012, UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 tại thửa 329 tờ bản đồ số 14 diện tích 9.136m² cho ông Nguyễn Mạnh H, sổ vào sổ được cấp giấy chứng nhận số CH 08011, có tên tại sổ địa chính quyển 10A trang 179.

Ngày 10/01/2015, ông H chuyển nhượng thửa đất số 329 tờ bản đồ số 14 cho ông Phan P, bà Đào Thị P được Văn phòng công chứng D công chứng theo

hợp đồng. Ngày 28-02-2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận biến động tại trang tư GCNQSDĐ số BM 925570.

[4] 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 tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Qua lời trình bày của người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông K và ông P, bà P trình bày diện tích đất trên do các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện (BL 131-132, BL 142): Ông Trần Văn K hiện đang quản lý, sử dụng thửa 64, tờ bản đồ số 14 (đo đạc mới) có tổng diện tích 13.643,4m² đất nông nghiệp, trong đó có 3.578m² đất nuôi trồng thủy sản. Trong đó trùng một phần thửa 135 (14 cũ) diện tích 2.920,1m² đất mục kê tên ông Vũ Văn Đ, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H.

Trên đất có 2 ao lớn được đào từ năm 2001, 01 ao mới được đào từ năm 2015. Ngoài ra có khoảng 18 cây sầu riêng trồng từ năm 1993. Tứ cận cụ thể như sau: phía đông, phía Tây và phía Nam giáp suối, phía Đông Bắc giáp đất của ông P, bà P; phía Tây Bắc giáp đất của ông Quý và đất của bà Trần Thị D.

Ranh giới đất giữa ông K và ông P, bà P được thể hiện bằng hàng rào lưới B40, ranh giới rõ ràng không xảy ra tranh chấp mâu thuẫn với nhau, sử dụng ổn định.

Ngoài ra, theo lời trình bày của bà N (chị ruột của ông P) thể hiện đất ông P, bà P mua của ông H là hợp pháp, khi mua đã có hàng rào lưới B40, hai bên sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp.

Tại lời trình bày của ông H (BL 108-109), ông P, bà P (BL 118-119), ông Hồ Thanh X (tổ trưởng thôn 7, xã L) cũng thể hiện: Đất của các hộ gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp với nhau.

Từ những phân tích trên thấy rằng, UBND huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 ngày 22-12-2012 cho ông Nguyễn Mạnh H nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Phan P, bà Đào Thị P, không đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên.

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 Trần Văn K; Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Văn K, ông Phan P, bà Đào Thị P 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, ông Trần Văn K yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; nộp tạm ứng chi phí số tiền 6.801.000 đồng (*sáu triệu tám trăm linh một nghìn đồng*). Ông Trần Văn K 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 K được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Ông K được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 12, 15 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; Điều 2 Luật người cao tuổi.

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 Trần Văn K về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 925570 do UBND huyện D cấp ngày 22-12-2012 cho ông Nguyễn Mạnh H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận biến động tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan P, bà Đào Thị P ngày 28-01-2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Văn K, ông Phan P, bà Đào Thị P 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 Trần Văn K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 6.801.000 đồng (*sáu triệu tám trăm linh một nghìn đồng*). Ông K đã nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng

án phí hành chính sơ thẩm;

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