

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số:15/2020/HC-ST

Ngày: 07/7/2020

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý nhà
nước về đất đai (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: Bà **Vũ Thị Nguyệt**

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 07 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2019/TLST-HC ngày 21/8/2019, về vụ án “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2020/QĐXXST-HC ngày 08-6-2020, thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử sơ thẩm vụ án hành chính số 114/TB-TA ngày 11/6/2020, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Thân Thị Đ**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ 17, phường Lộc P, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồ Thị P**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 161 A Nguyễn Văn C, phường Lộc S, Thành phố B(*văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019*).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: 02 đường H, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Văn C**, Phó chủ tịch (*bản ủy quyền ngày 30/8/2019*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1945, địa chỉ: 25/15 Khu phố 3, phường Bình H, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lương Duy B, sinh năm 1975, địa chỉ: tổ 17, phường Lộc P, thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị Phương T, sinh năm 1978, địa chỉ: 219 Phạm Ngọc T, phường Lộc S, thành phố B (văn bản ủy quyền ngày 11/10/2019).

(Bà Đ, bà P và bà T có mặt, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 5/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/8/2019 và bản tự khai ngày 8/11/2019, người khởi kiện bà Thân Thị Đ trình bày:**

Vào ngày 20/8/2005, bà Đ mua của bà Lê Thị L lô đất diện tích 390m² có chiều dọc 26m, chiều ngang 15m tương ứng 33 hàng chè với giá 5.000.000đ. Nguồn gốc lô đất này bà L mua của ông Lương Hoài S ngày 8/11/1990. Bà Đ mua đất của bà L hai lô liền kề nhau. Đây là phần đất phía sau của lô hiện nay đang có nhà ở của ông B, thời điểm năm 2005 bà L bán đất cho bà thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Hai bên mua bán viết giấy tay, giao tiền xong bà L giao đất cho bà Đ canh tác và chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống.

Bà Đ canh tác ổn định từ năm 2005 không tranh chấp với ai. Bà đã dùng phần đất này làm sân phơi cà phê. Liền kề đất bà Đ là đất của ông B con trai ông Lương Hoài S đã xây nhà. Năm 2008, ông B đã kê khai đăng ký và cấp luôn phần đất của bà tại GCNQSDĐ số AM 863802 thửa 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích đất 750 m².

Khi bà Đ phát hiện đã báo Ủy ban nhân dân phường Lộc P và được cán bộ địa chính đến xác minh. Hai gia đình đã thống nhất: bà Đ nhường lại cho ông B 2,5m x 15m, ông B sẽ tách thửa sang tên lại cho bà. Tuy nhiên, sau khi bà rào lưới B40 làm ranh giới giữa đất của bà và đất ông B đang sử dụng thì ông B né tránh không tách thửa.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B ngày 29/8/2008 tại thửa 22, tờ bản đồ D.88.I có diện tích 750m². Bà cam đoan không đồng thời khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

*** Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố B, ông Phan Văn C trình bày:**

Hộ ông B được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AM 863802 thuộc thửa số 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích 750 m² đất nông nghiệp. Nguồn gốc đất do ông B khai bố mẹ cho năm 1997, có phiếu lấy ý kiến khu dân cư do UBND phường Lộc P xác nhận.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông B đúng theo quy định Điều 50, Luật đất đai 2003 và Điều 48, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B hiện tại thửa đất số 22, tờ bản đồ D.88.I, phường Lộc P theo giấy chứng nhận QSD đất số AM863802 đã cấp cho hộ ông B chưa có đăng ký biến động.

Căn cứ Điều 203, Luật Đất đai năm 2013 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, UBND thành phố sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

**** Theo đơn tường trình ngày 26/9/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị L trình bày:***

Ngày 8/11/1990, bà L mua của ông Lương Hoài S lô đất liền kề có chiều dọc là 26m, chiều ngang là 15m tương ứng với 33 hàng chè. Dọc giáp đất ông Huy T trở vô nhà là 26m. Giá mua là 135.000đ. Thời điểm mua đất chưa được cấp GCNQSDĐ, ông S viết giấy tay, ký tên và đưa cho bà giữ. Bà trồng cây chè trên đất, đến ngày 20/8/2005 bà bán cho bà Đ diện tích trên với giá 5.000.000đ. Bà chuyển về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Nay được biết đất bà bán cho bà Đ đã được cấp GCNQSDĐ cho ông B là con trai ông S.

Khi bán đất cho bà thì ông S vẫn còn phần đất liền kề đất của bà. Khi ông S giao đất cho bà thì giữa hai hộ không tranh chấp, có ranh giới rõ ràng. Nay bà không liên quan gì đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Theo biên bản ghi lời khai ngày 11/10/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lương Duy B trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số D.88.I tại phường Lộc P, Bảo Lộc do bố mẹ ông khai phá từ năm 1975. Sau khi ông bà mất, các anh chị em thống nhất thửa đất trên của ông B. Đến năm 2008, ông B đi đăng ký cấp GCNQSDĐ đất số AM 863802. Mẹ ông mất năm 1986, bố mất năm 1994, ông trực tiếp quản lý sử dụng diện tích 750m² cho đến khoảng năm 1997 thì đi làm ăn xa. Sau đó, ông cho bà con xa ở tạm, quản lý và sử dụng.

Phần diện tích đất 750m² gia đình ông sử dụng từ trước đến nay, phần đất đang tranh chấp với bà Đ trước đây bố mẹ ông trồng cà phê, chè. Sau đó, bà Đ phá hết toàn bộ cây cà phê và chè, ông không biết bà Đ phá cây thời điểm nào vì ông đi làm xa.

Bà Đ tự ý rào lại và xây cột bê tông ngăn giữa thửa đất của ông lúc nào ông cũng không biết. Vào khoảng tháng 8 năm 2019, ông về nhà mới biết bà Đ rào lại. Ông có yêu cầu bà tháo nhưng bà không đồng ý. Giữa ông và bà Đ không có thỏa thuận là ông sẽ đưa GCNQSDĐ để bà Đ làm lại và bà Đ giao cho ông diện tích 2,5m x 15m đất.

Khi gia đình ông cho người quen sử dụng, thì cũng sử dụng phần đất phía trước, chứ không sử dụng phần đất phía sau nhà. Khi biết bà Đ rào, ông chỉ nói bà Đ tháo chứ không khiếu nại ra phường Lộc P, vì cho rằng sổ đỏ Nhà nước cấp đúng phần diện tích mà ông đang sử dụng. 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 sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B vào ngày 29/8/2008 tại thửa 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích 750m².

Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố B là ông Phan Văn C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà L, ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của ông B là bà Thảo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị, căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B, ngày 29/8/2008 tại thửa 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích 750m²

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 thành phố B; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, ông Lương Duy B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện bà Thân Thị Đ cho rằng vào tháng 12 năm 2018, khi thực hiện thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ, bà mới được biết phần diện tích đất đang sử dụng đã được UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B. Nay bà Đ yêu cầu Tòa án hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B vào ngày 29/8/2008 tại thửa 22 – tờ bản đồ D.88.I có diện tích 750m², để cấp lại đúng hiện trạng đang sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tổ tụng Hành chính; xác định đối tượng “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (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 tổ tụng Hành chính yêu cầu khởi kiện còn trong thời hiệu giải quyết.

[3] *Về nội dung*: 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 các tài liệu chứng cứ đã thu thập, thể hiện:

[3.1] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ (*Bút lục 84-88, bút lục 92, 92a*) thể hiện: Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Bà Đ đang quản lý và sử dụng tổng diện tích khoảng 1.600m², trong đó có 1.256 m² bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại chưa được cấp.

Phần diện tích bà Đ đang sử dụng đã được rào lại bằng lưới B40 xung quanh. Giữa phần đất bà Đ và ông B có ranh giới được xác định là hàng rào bằng lưới B40 trụ bê tông chiều dài 26m, chiều rộng 15m.

[3.2] Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

- Cán bộ địa chính phường Lộc P, thành phố B trình bày: Phần diện tích đất trên thực tế rõ ràng, hai bên sử dụng ổn định.

- Tại biên bản ghi lời khai của ông B ngày 11/10/2019 (*BL số 65*), và biên bản đối thoại ngày 29/4/2020 theo lời trình bày của bà T - người đại diện của ông B (*BL số 156-157*) cho rằng phần diện tích đất mà ông B đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc là từ cha mẹ cho năm 1997. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, ông B, bà Thảo không cung cấp được giấy tờ tặng cho của bố mẹ. Theo công văn số 612/CNBLO ngày 14/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì qua kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AM 863802 vào ngày 29/8/2008 cho ông B không có văn bản bố mẹ tặng cho ông B đất. Như vậy, việc đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ của ông B là không đúng thực tế. Bởi lẽ, ông B, bà T đều xác nhận cha chết năm 1994, mẹ chết năm 1986 thì không thể cho ông B đất năm 1997. Hơn nữa, việc kê khai để được cấp GCNQSDĐ là do bà Thảo kê khai và tự ký tên thay ông B không có văn bản ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ của ông B. Tại thời điểm bà T kê khai thay ông B năm 2008 thì cha mẹ ông B, bà Thảo đã chết. Tuy nhiên, ông B cũng không cung cấp được giấy tờ hợp pháp về thừa kế.

Căn cứ khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2003 về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho người đang sử dụng đất.

“1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).”

Đồng thời, theo khoản 5, Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, các trường hợp thu hồi đất:

“...5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền”

Mặt khác, tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 05-01-2008 (BL 28) có chữ ký của bà Thân Thị Đ ký xác nhận chỉ là phiếu hợp để xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với vị trí đất cấp cho ông B, không phải là phiếu xác định ranh giới tứ cạnh diện tích đất của ông B.

[3.3] Từ những phân tích trên có căn cứ, xác định việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu AM 863802 cho ông Lương Duy B ngày 29/8/2008 tại thửa 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích 750m² là không đúng theo trình tự thủ tục pháp luật và diện tích sử dụng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thân Thị Đ tuyên huỷ giấy chứng nhận số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B vào ngày 29/8/2008 thửa 22, tờ bản đồ D.88.I, diện tích 750m² để cấp lại cho đúng trình tự thủ tục và diện tích thực tế các hộ đang sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Thân Thị Đ, ông Lương Duy B liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ đúng với hiện trạng đang sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

[3.4] 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, bà Thân Thị Đ yêu cầu

xem xét, thẩm định; nộp tạm ứng chi phí số tiền 5.659.000 đồng (*năm triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng*). Bà Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đã được quyết toán xong, nên phần Quyết định không cần đề cập.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Thân Thị Đ được chấp nhận, nên người bị kiện UBND thành phố B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho bà Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; 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 bà Thân Thị Đ; hủy giấy chứng nhận số AM 863802 của UBND thành phố B cấp cho ông Lương Duy B ngày 29/8/2008, thửa 22, tờ bản đồ D.88.I có diện tích 750m².

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Thân Thị Đ, ông Lương Duy B liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND thành phố B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho người khởi kiện bà Thân Thị Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0015844 ngày 21/8/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Riêng người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tổ tụng hành chính.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ
- 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)

Vũ Thị Nguyệt