

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 26/2021/HC-ST

Ngày: 24-5-2021

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: Ông Đặng Ngọc Bình

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Phùng Thị Hoài Phương, bà Hoàng Thị Khiêm

- 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: Ông Đỗ Văn Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLST-HC ngày 02-3-2021, về việc “*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 22/2021/QĐXXST-HC ngày 10-5-2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1962

Địa chỉ: 509 T, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn xin đề nghị vắng mặt

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

Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc N, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, chức vụ: Phó chủ tịch (theo văn bản ủy quyền số 585/GUQ ngày 12-3-2021). Vắng mặt, có đơn xin đề nghị vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông K'T (A). Địa chỉ: thôn B, xã L1, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn xin đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 11-01-2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21-1-2021, bản tự khai người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:***

Nguồn gốc mảnh vườn là của bà Nguyễn Thị V. Ngày 8/12/2014, bà V đã sang nhượng lại cho ông ông Lê Văn N và bà Lê Thị Bích X. Đến năm 2017, bà H mua lại một mảnh vườn của ông N, bà X tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 15, xã L1, huyện B. Khi mua bán, bà H đã thanh toán tiền đầy đủ và đã sang tên tại trang tư tại GCNQSDĐ số AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007.

Từ khi mua đến nay, bà H sử dụng ổn định và không xảy ra tranh chấp với ai. Đến năm 2020, bà có ý định sang nhượng lại cho người khác, nhưng trang tư tại GCNQSDĐ hết chỗ ghi nên phải làm thủ tục đổi sổ. Trong quá trình làm sổ, thì phát hiện thửa đất trong sổ của bà H không giống với thực tế đang sử dụng mà thửa đất trong sổ là của ông K'Tiêu (A). Và thực tế thửa đất bà H đang sử dụng là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.345m², thửa đất này chưa được cấp cho ai. Trong khi đó thửa đất trong GCNQSDĐ của bà H theo bản đồ đo đạc mới là thửa đất số 106, tờ bản đồ 11.

Do vậy, bà H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007 nay đã được đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H để được cấp lại GCNQSDĐ đúng hiện trạng đang sử dụng.

**** Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện B trình bày thì:***

Ngày 18/08/2007 hộ bà Nguyễn Thị V có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo tờ khai xác định nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất và được UBND xã L1 xác nhận ngày 19/08/2007; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) thẩm tra ngày 22/10/2007; Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ngày 23/10/2007. Đến ngày 07/11/2007 UBND huyện B ban hành GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị V.

Ngày 23/03/2013 bà Nguyễn Thị V (cùng chồng là ông Phạm Quang T) chuyển nhượng toàn bộ QSD đất thửa đất trên cho ông Lê Văn N; bà Lê Thị Bích X theo chứng thực số 243/Q01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/03/2013 của UBND xã L1 và được Văn Phòng đăng ký QSD đất xác nhận biến động ngày 5/12/2014.

Đến ngày 15/08/2017 ông Lê Văn N; Lê Thị Bích X chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thanh H theo chứng thực số 3352/Q51/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/08/2017 của Văn Phòng Công chứng Đỗ Hữu S có địa chỉ tại Phường 1, Thành phố B và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận biến động 10/2017.

Như vậy việc UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất số hiệu AK 789863 cho bà Nguyễn Thị V ngày 07/11/2007 đối với thửa đất 362, tờ bản đồ số 15, xã L1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông K'T (A) trình bày:***

Diện tích ông K'T (A) đang quản lý sử dụng nằm ở vị trí khác, không có nằm giáp đất của bà Nguyễn Thị Thanh H. Ông đang sử dụng thửa 362, tờ bản đồ số 15, còn bà H đang sử dụng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 09. Ông không có tranh chấp gì với bà H, từ trước đến nay ông không sử dụng thửa 193. Với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã 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 hôm nay, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị hủy GCNQSDĐ số AK789863 cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07/11/2007 nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H, để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

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. Đồng thời, 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 GCNQSDĐ số AK789863 cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07/11/2007 nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

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 B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 Nguyễn Thị Thanh H cho rằng năm 2020, bà có ý định sang nhượng lại cho người khác, nhưng trang tư tại GCNQSDĐ hết chỗ ghi nên phải làm thủ tục đổi sổ. Lúc đó phát hiện thửa đất trong sổ của bà H không giống với thực tế đang sử dụng mà thửa đất trong sổ là của ông K'T (A). Và thực tế thửa đất bà H đang sử dụng là thửa đất chưa được cấp cho ai. Do vậy, bà H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007 nay đã được đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H để được cấp lại GCNQSDĐ đúng hiện trạng đang sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý*

nhà nước về đất đai (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 63-66*) thể hiện:

Trên đất của bà H đang quản lý sử dụng trồng toàn bộ cây cà phê, có khoảng 300 cây có độ tuổi hơn 5 năm. Tứ cận của diện tích cụ thể: phía Bắc giáp đất vườn của ông K'T (A), phía Đông giáp đất ông K'T(B), phía Nam giáp đất ông K'T(B) và ông N, phía Tây giáp đất vườn của ông K'T (A). Ranh giới sử dụng ổn định rõ ràng, không xảy ra tranh chấp với ai. Hiện nay, bà H đang quản lý sử dụng ổn định.

[3.2] Kết quả đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản xác minh hiện trạng, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất (BL17) của UBND xã L1 thể hiện: Đất sử dụng ổn định không tranh chấp tại thửa 106 tờ bản đồ số 11 như kết quả đo đạc năm 2019, bản đồ đo đạc cũ là thửa đất số 362, tờ bản đồ số 15, ranh giới sử dụng từ trước đến nay không thay đổi. Giấy chứng nhận QSDĐ AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007 nay đã được đăng ký biến động tại trang tư cho ông Lê Văn N, bà Lê Thị Bích X ngày 05-12-2014; đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 24-8-2017 không đúng đối tượng sử dụng đất tại thửa 362 tờ bản đồ 15 cũ thực tế là bà H sử dụng ổn định không tranh chấp tại thửa 193, tờ bản đồ 09 cũ này thuộc thửa 106, tờ bản đồ 11 đo đạc mới.

Diện tích đất ông K'T (A) đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất 19, bản đồ 19 theo kết quả đo đạc mới năm 2019 (BL 29)

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện B cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị V nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho bà H tại thửa 362, tờ bản đồ số 15, xã L1 không đúng vị trí sử dụng, trùng lên phần diện tích đất do ông K'T (A) đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, các thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng qua các chủ sử dụng khác nhau, nên việc thu hồi hủy bỏ GCNQSD đất được thực hiện theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5, khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H tuyên hủy Giấy chứng nhận QSDĐ AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007 nay đã được đăng ký biến động tại trang tư cho ông Lê Văn N, bà Lê Thị Bích X ngày 05-12-2014; đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 24-8-2017 để cấp lại đúng thực trạng sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Thanh H 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.

[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 Nguyễn Thị Thanh H yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; bà H đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 5.308.000đ (*năm triệu ba trăm linh tám nghìn đồng*). Bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật; hoàn trả cho bà H số tiền nộp tạm ứng án phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348; Điều 358 của Luật tổ 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 bà Nguyễn Thị Thanh H về “*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*)”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 789863 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị V ngày 07-11-2007 đã được đăng ký biến động tại trang tư cho ông Lê Văn N, bà Lê Thị Bích X ngày 05-12-2014; đăng ký biến động tại trang tư cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 24-8-2017.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Thanh H 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 bà Nguyễn Thị Thanh H chịu chi phí đo vẽ số tiền 5.308.000đ (*năm triệu ba trăm linh tám nghìn đồng*), bà H đã nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí hành chính theo biên lai thu số 0005437 ngày 02-3-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự 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 quy định, 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