

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 10/2021/HC-ST

Ngày: 26-03-2021

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:* 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 26 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2020/TLST-HC ngày 14-12-2020, 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 05/2021/QĐXXST-HC ngày 09-3-2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông Vũ Quang V, sinh năm 1952

bà Vũ Thị V, sinh năm 1955

Địa chỉ: thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Trọng N, sinh năm 1986. Địa chỉ: thôn 9, xã T, huyện D (*theo giấy ủy quyền lập ngày 06-11-2020*)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D

Địa chỉ: 41 đường T, tổ dân phố 9, 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 89/UQ-UBND ngày 31-12-2020*)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1988; bà Trần Thị P, sinh năm 1990. Địa chỉ: thôn 7, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

2. Ông Đinh Công T, sinh năm 1985; bà Lữ Thị N, sinh năm 1984. Địa chỉ: thôn 14, xã Đình Trang Hòa, huyện D, tỉnh Lâm Đồng  
(Ông V, bà V, ông N có mặt, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06-11-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24-11-2020, bản tự khai người khởi kiện ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V trình bày:***

Vào năm 1990 ông V, bà V khai phá diện tích đất đã đo vẽ là 7.863m<sup>2</sup> tại thôn 9, xã T, huyện D và sử dụng ổn định trồng cà phê cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Thực hiện chủ trương của nhà nước ông V, bà V đã đăng ký cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình đo đạc thì ông bà được biết diện tích 7.863 m<sup>2</sup> tại thửa số 154, tờ bản đồ số 18 đo đạc năm 1995 đã cấp trùng cho bà Mai Thị H, sau đó đã chuyển nhượng cho nhiều người khác hiện nay là ông Trần Văn B, bà Trần Thị P. Sau đó, ông V, bà V làm đơn gửi lên UBND huyện D và được trả lời bằng công văn số 2818/UBND-TD ngày 12-12-2018 có nội dung: Phần diện tích ông V, bà V đang quản lý sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ số AE 508742 ngày 25/7/2006 cho bà Mai Thị H, sau đó bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Phương U. Ông T, bà U được cấp đổi mới thành GCNQSDĐ số BH 311272 ngày 23-12-2011. Năm 2013, ông T, bà U tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N và được cấp mới thành GCNQSDĐ số BQ137640 ngày 31/10/2013. Đến năm 2015 ông T, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn B, bà Trần Thị P và đăng ký biến động tại trang tư GCNQSDĐ số BQ137640 ngày 31/10/2013.

Nay ông V, bà V đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D, đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P, để cấp lại đúng thực trạng đang sử dụng.

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

Thửa đất số 154 tờ bản đồ 18 xã Tân Thượng (nay là xã T), diện tích 9.363m<sup>2</sup> CLN, do bà Mai Thị H đăng ký cấp giấy và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE508742 cấp ngày 25/7/2006; vào sổ theo dõi cấp giấy H 05213/QSDĐ. Có tên trong sổ địa chính trang 65 quyển 1A xã T. Năm 2011, ông Trần Văn T và bà Mai Thị H chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị Phương U. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Di Linh tại hợp đồng số 4761 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011 và đã được UBND huyện D cấp đổi thành GCNQSDĐ số BH311272 cấp ngày 23/12/2011, vào sổ theo dõi cấp giấy CH 00769. Có tên trong sổ địa chính trang 182 quyển 2 xã T.

Năm 2013 ông T, bà U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N và đã được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BQ 137640 ngày 31/10/2013. Sau đó đến năm 2015 ông T, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà P và đã chỉnh lý trên trang tư của GCNQSDĐ số BQ137640 trên.

Hiện nay, theo sổ mục kê năm 2016, tại các thửa đất số 157 tờ bản đồ mới số 57 thể hiện tên ông Trần Văn B, bà Trần Thị P. Việc ông V, bà V khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BQ137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn B, bà Trần Thị P trình bày:***

Năm 2014 vợ chồng ông B, bà P có mua thửa đất tại xã T của vợ chồng ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N, đã thanh toán tiền đầy đủ và đã đăng ký biến động tại trang tư tại GCNQSDĐ số BQ137640 cấp ngày 31/10/2013. Từ lúc nhận chuyển nhượng ông bà sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Ranh giới đất với hộ ông V, bà V rõ ràng. Hiện nay, gia đình không thể chấp tại ngân hàng, quỹ tín dụng nào và cũng không chuyển nhượng cho ai quyền sử dụng đất trên, giấy CNQSDĐ ông bà đang giữ. Với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N trình bày:***

Nguồn gốc đất trước đây vợ chồng ông Tráng, bà Nga mua của vợ chồng ông T, bà U và được cấp GCNQSDĐ số BQ137640 ngày 31/10/2013. Năm 2014 ông bà bán lại cho ông B, bà P. Trong quá trình sử dụng đất cho tới khi chuyển nhượng, không có xảy ra tranh chấp với ai. Với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà V 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 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P để được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực trạng đang sử dụng.

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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần 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, ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N, ông Trần Văn B, bà Trần Thị P 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.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 05-01-2021, ông Trần Văn B, bà Trần Thị P trình bày hiện đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh T, huyện D để vay vốn. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20/01/2021 ông Bình, bà Phương trình bày đã tất toán khoản vay liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên kèm chứng từ giao dịch. Do đó, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh T, huyện D không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

Đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Phương U, ông Trần Văn T, bà Mai Thị H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, không bị ảnh hưởng quyền, lợi ích trực tiếp đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà V. Do đó, ông T, bà U, ông T1 và bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

[2] *Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền*: Người khởi kiện ông V, bà V cho rằng khi đi làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ thì được UBND huyện D trả lời phần đất ông bà đang sử dụng đã cấp trùng cho bà Mai Thị H, sau đó đã chuyển nhượng cho nhiều người khác và hiện nay là ông Trần Văn B, bà Trần Thị P. Nay ông V, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P để được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực 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 (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 132-135*) thể hiện:

Trên phần diện tích ông V, bà V đang quản lý sử dụng có tổng diện tích khoảng 16.000 m<sup>2</sup> đất trong đó đã có 9.013m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ số BY 132114 ngày 14/12/2014 cho ông Vũ Song H (con trai ông V, bà V). Phần diện tích đất còn lại khoảng hơn 7.000m<sup>2</sup> gia đình ông V, bà V đang quản lý sử dụng ổn định, nhưng phần diện tích này đã cấp vào GCNQSDĐ số BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông T, bà N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D, đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông B, bà P.

Hiện trạng trên đất có một căn nhà xây cấp 4, lợp mái tôn, diện tích khoảng 400m<sup>2</sup>, cạnh nhà có hai bồn chứa nước 1000 lít/bồn; xung quanh nhà trồng khoảng 250 cây bơ, 200 cây sầu riêng, 80 cây bưởi, 200 cây chuối, 50 cây macca, 50 cây cam và một số ít cây ngắn ngày. Tứ cận đất của ông V, bà V: phía Đông giáp đường đi liên thôn, phía Tây giáp đất của ông Quyết, phía Nam giáp suối, phía Bắc giáp đất của ông Vũ Trọng N (con ông V).

Ranh giới các bên sử dụng ổn định, rõ ràng, không tranh chấp với ai.

[3.2] Kết quả đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định như sau (BL 140-141):

- Diện tích đất ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 63 đo đạc năm 2016, xã T có diện tích 7.862,1m<sup>2</sup>. Đối chiếu bản đồ cũ năm 1995 thuộc một phần thửa 17, 154,143 tờ bản đồ số 18 cũ và một phần thửa 105 tờ bản đồ số 15 cũ.

Kết quả của Chi nhánh VPĐK huyện D phù hợp với công văn số 2818/UBND-TD ngày 12-12-2018 của UBND huyện D trả lời đơn của ông V có nội dung:

*“ Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của ông Vũ Quang V phù hợp với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 63 đo đạc năm 2015, trên đất là cây cà phê, ranh giới sử dụng đất rõ ràng, không tranh chấp với các hộ liền kề. Ông Trần Văn B đang quản lý sử dụng thửa đất số 157 tờ bản đồ số 57.*

*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện D cấp cho bà Mai Thị H là không đúng hiện trạng sử dụng đất; tuy nhiên thửa đất đã được chuyển nhượng cho nhiều hộ gia đình, cá nhân khác nhau. Căn cứ 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 thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 18 cho ông T, bà N (đã lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Bình) trên chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc Quyết định có hiệu lực của Tòa án. Do đó, việc ông V, bà V đề nghị thu hồi GCNQSDĐ BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện.”*

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện D cấp GCNQSD đất số BQ 137640 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P là trái quy định của pháp luật, vì cấp sai vị trí, trùng lên phần diện tích đất do ông V, bà V 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 trên chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P để cấp lại đúng thực trạng đang sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V, ông Trần Văn B, bà Trần 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.

[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, ông V, bà V yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 7.301.000đ (*bảy triệu ba trăm lẻ một nghìn đồng*). Ông V, bà V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong nên phần Quyết định không cần đề cập.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông V, bà V được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định; ông V, bà V là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ 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, miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông V, bà V.

*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 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 Vũ Quang V, bà Vũ Thị V về việc “*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 BQ 137640 được UBND huyện D cấp ngày 31-10-2013 cho ông Đinh Công T, bà Lữ Thị N tại thửa 154 (18) xã T, huyện D nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị P.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V, ông Trần Văn B, bà Trần 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 án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; ông Vũ Quang V, bà Vũ Thị V được miễn nộp toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm.

3. 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)*

**Vũ Thị Nguyệt**