

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 30/2020/HC-ST

Ngày 11-9-2020

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hòa và bà Cù Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Đào Anh Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 17/2020/TLPT-HC ngày 30/3/2020 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐXXST-HC ngày 25/8/2020, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Ông Trần Văn H, sinh năm 1959 và bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Đường V, tổ dân phố X, phường TA, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*** Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Đường Đ, phường AL, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Võ Văn D – Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Nguyễn Thị T1 – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã B – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T trình bày:

Ngày 19/5/2017, ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N 01 lô đất thuộc thửa đất số 397, tờ bản đồ số 2, diện tích 120m² đất đã được UBND huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 704003 ngày 12/4/2007 đứng tên ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N, (ngày

26/4/2017 UBND thị xã B chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị N); đất tọa lạc tại đường V, tổ dân phố X, thị xã B. Lô đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông D1;
- + Phía tây giáp Quốc lộ 14;
- + Phía Nam giáp đất của ông B.
- + Phía Bắc giáp đất của tôi (ông H, bà T)

Hai bên đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngày 22/6/2017, Ủy ban nhân dân thị xã B đã chỉnh lý biến sang tên vợ chồng tôi là Trần Văn H và Ngô Thị T tại trang 4 của Giấy chứng nhận trên.

Do không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nói trên nên năm 2017 ông H, bà T chuyển nhượng cho người khác, tuy nhiên khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 704003 ngày 12/4/2007 nói trên không phải cấp cho thửa đất mà ông H, bà T nhận chuyển nhượng từ bà N. Thửa đất mà ông H, bà T nhận chuyển nhượng nằm ở một vị trí khác. Xét thấy việc UBND huyện KB (nay là UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 2 nêu trên sai vị trí như trên đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H, bà T. Vì vậy, ông H, bà T đã khởi kiện UBND thị xã B để yêu cầu Tòa án hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B và Nguyễn Thị N và đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N ngày 26/4/2017. Và ngày 22/6/2017 chỉnh lý biến động cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Võ Văn D trình bày:

Ngày 19/5/2017, ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N thửa đất số 397, tờ bản đồ số 2, diện tích 120m² đất đã được UBND huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 704003 ngày 12/4/2007. Hai bên đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 03 ngày 19/5/2017, số công chứng 4036, quyển 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T được chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận trên vào ngày 22/6/2017.

Năm 2017, ông H bà T có đơn kiến nghị đến UBND thị xã B đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 704003 do UBND huyện KB ký ngày 12/4/2007 đã cấp cho hộ ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N vì ông cho rằng Giấy chứng nhận trên cấp sai quy định (không đúng vị trí). UBND thị xã đã kiểm tra hồ sơ và trả lời đơn kiến nghị tại Công văn số 1170/UBND-TNMT ngày 03/10/2017, ông không có ý kiến gì.

Năm 2018, ông tiếp tục có đơn khiếu nại và tố cáo UBND thị xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Chi cục Thi hành án Dân sự có việc làm sai trái và yêu cầu xử lý trách nhiệm, bồi thường thiệt hại cho gia đình ông, tách thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà T2 để cấp lại cho gia đình ông. Vấn đề này UBND thị xã đã trả lời và hướng dẫn gia đình ông tại Công văn số 403/UBND-TNMT, ngày 24/04/2018.

Hiện nay, ông H bà T khởi kiện UBND thị xã B đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 704003 do UBND huyện KB ký ngày 12/4/2007 đã cấp cho hộ ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N, thì quan điểm của UBND thị xã B như sau:

UBND thị xã B đã thực hiện đúng theo tinh thần pháp luật đất đai hiện hành quy định tại khoản 5, Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013: “5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Trường hợp đất của ông Trần Văn H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác hợp pháp và đã được giải quyết theo quy định tại Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải thực hiện theo khoản 6, Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

Đề nghị Tòa án điều tra xác minh, yêu cầu đối tượng cung cấp chứng cứ trung thực khách quan để phục vụ trong xét xử, căn cứ vào hồ sơ vụ việc và các quy định của pháp luật để xem xét quyết định.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện giữ nguyên quan điểm của người bị kiện đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký; cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

- *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Trần Văn H,

bà Ngô Thị T là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B và Nguyễn Thị N và đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N ngày 26/4/2017. Và ngày 22/6/2017 chỉnh lý biến động cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền: Ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B và Nguyễn Thị N và đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N ngày 26/4/2017 và ngày 22/6/2017 chỉnh lý biến động cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T (sau đây viết tắt là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003) là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

- Về thời hiệu: Sau khi nhận chuyển nhượng thì ngày 22/6/2017, ông H, bà T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động người sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 sang tên ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T. Sau đó, ông H, bà T phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 cấp không đúng vị trí thửa đất mà ông bà nhận chuyển nhượng từ bà N nên ngày 31/7/2017 ông H, bà T đã làm đơn khiếu nại gửi đến UBND thị xã B. Ngày 03/10/2017, Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Văn bản số 1170/UBND-TNMT về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Trần Văn H. Năm 2018, ông H tiếp tục có đơn khiếu nại và ngày 24/4/2018, UBND thị xã B ban hành văn bản số 403/UBND-TNMT về việc trả lời và hướng dẫn ông Trần Văn H gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để xem xét, giải quyết. Do đó, ngày 16/3/2020, ông H bà T khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

- Về sự có mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bà Nguyễn Thị N lên làm việc, tuy nhiên hiện nay bà N đã đi khỏi

địa phương và không xác định được địa chỉ nên Tòa án không thể lấy lời khai của bà N.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003, thì thấy:

- Về hình thức và thẩm quyền ban hành quyết định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Phó chủ tịch ký thay Chủ tịch thay mặt UBND huyện KB cấp diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 397, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thị trấn B, huyện KB cho hộ ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 26/4/2017, bà Nguyễn Thị N nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất nói trên, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003; Ngày 22/6/2017, bà N tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 120m² cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T và cũng được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý biến động tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI704003. Việc thừa kế và chuyển nhượng nói trên thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Xét về nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003, thì thấy:

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại số nhà 889 đường V, tổ dân phố X, phường TA, thị xã B, thể hiện: Diện tích đất mà ông H, bà T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N có diện tích 150m² (chưa trừ lộ giới quốc lộ 14), có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía đông giáp đất ông D1, rộng 5m;
- Phía tây giáp Quốc lộ 14, rộng 5m;
- Phía nam giáp đất ông Trần B, dài 30m;
- Phía bắc giáp với thửa đất số 396 của ông H, bà T, dài 30m.

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI704003 thì không trùng khớp với diện tích đất thực tế mà ông H, bà T nhận chuyển nhượng từ bà N. Vị trí thửa đất số 397 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI704003 này không có cạnh nào tiếp giáp với đường Quốc lộ 14, mà theo sơ đồ thì thể hiện các cạnh đều nằm ở vị trí phía sau thửa đất của ông H bà T đang quản lý sử dụng.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 cho hộ ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N với diện tích 120m² là có căn cứ. Tuy nhiên, kể từ thời điểm ngày 26/4/2017 sau khi bà N được nhận thừa kế toàn bộ diện tích 120m², thì ngày 22/6/2017 bà N tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông H, bà T, nhưng cả hai lần này đều được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chính lý biến động tại trang 04 của Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không thực hiện thủ tục cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Trong khi đó, diện tích đất thực tế 120m² mà bà N chuyển nhượng cho ông H, bà T có tứ cận như đã nêu ở phần trên là khác hoàn toàn so với sơ đồ thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy vị trí thửa đất số 397 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị N đã được chỉnh lý biến động tại trang 04 của Giấy chứng nhận, không đúng với vị trí thửa đất thực tế ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà N, mà hiện nay ông H, bà T đang quản lý sử dụng ổn định. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B đã được chỉnh lý biến động cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ủy ban nhân dân thị xã B phải chịu toàn bộ xem xét thẩm định tại chỗ là 3.400.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông H, bà T số tiền 3.400.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, sau khi thu được số tiền 3.400.000 đồng của Ủy ban nhân dân thị xã B.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông H, bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân thị xã B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI704003 ngày 12/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho hộ ông Huỳnh B, bà Nguyễn Thị N và đã được chỉnh lý biến động tại trang 04 của Giấy chứng nhận vào ngày 22/6/2017 cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T.

Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H và bà Ngô Thị T theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Ủy ban nhân dân thị xã B phải chịu 3.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T số tiền 3.400.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, sau khi thu được số tiền 3.400.000 đồng của Ủy ban nhân dân thị xã B.

[4] Về án phí: Ông Trần Văn H, bà Ngô Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H bà T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0008492 ngày 26/3/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

Ủy ban nhân dân thị xã B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

** Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh