

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 19/2021/HC-ST

Ngày: 11-11-2021

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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Kiều Minh Sinh

Ông Lê Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Lệ Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2020/TLST-HC ngày 12 tháng 3 năm 2020 về “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2021/QĐXXST-HC ngày 01 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 294/2021/QĐST-HC ngày 30/6/2021 và các thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 226/2021/TB-TA ngày 09/7/2021, số 240/2021/TB-TA ngày 02/8/2021, số 244/TB-TA ngày 16/8/2021, số 263/TB-TA ngày 20/9/2021, số 373/TB-TA ngày 11/10/2021 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952.

- Ông Nguyễn Phước K, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ : tổ A, khu B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Phước K đại diện, theo văn bản ủy quyền được Văn Phòng công chứng Lại Thị Kim Sơn, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 21/6/2021.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: ông Đặng Minh Đ – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: ông Nguyễn Ngọc T – Phó Giám đốc.

Theo văn bản ủy quyền số 7653/STNMT-VP ngày 25/9/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông Lê Thanh T1 – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Hứa Bảo Q, sinh năm 1973 – vắng mặt.

Địa chỉ: tổ A, khu B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Các ông Nguyễn Ngọc T, Lê Thanh T1 và Hứa Bảo Q vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K trình bày:*

Vào năm 2005, ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P diện tích đất 272,7m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 51 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 28/12/2015 thì ông K, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947. Trong quá trình sử dụng thì phát hiện thửa đất thực tế vợ chồng ông K và bà L sử dụng là thửa số 45, tờ bản đồ số 51, còn thửa số 61 ông bà được cấp theo giấy chứng nhận thực tế do ông Hứa Bảo Q sử dụng, hai bên đều không có tranh chấp gì.

Ngày 24/9/2018, ông K làm đơn kiến nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, nội dung trình bày việc vợ chồng ông đang sử dụng thửa đất không đúng với số thửa được cấp, kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận theo đúng số thửa hiện đang sử dụng trên thực tế. Ngày 09/10/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6774/VPĐK-PĐKTK yêu cầu Chi nhánh Tân Phú phối hợp Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cùng ông K tổ chức kiểm tra, xác minh lại ranh mốc, diện tích, hiện trạng sử dụng, nguyên nhân cấp sai vị trí, sau đó lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 17/10/2018, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú kết hợp với đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Phú tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất đã xác định thửa đất số 61, tờ bản đồ số 51 do ông Hứa Bảo Q sử dụng, bà L và ông K sử dụng thửa đất số 45, từ trước đến nay không có tranh chấp, các chủ sử dụng đất liền kề cũng cam kết sử dụng đúng hiện trạng không tranh chấp, có lập biên bản ghi nhận.

Chờ một thời gian, đến khoảng tháng 4/2019 ông K đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú liên hệ thì được biết Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vẫn chưa xem xét giải quyết đơn của mình nên ông K, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông K, bà L ngày 28/12/2015, yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đúng với số tờ, số thửa theo quy định của pháp luật đất đai.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 01/10/2020, ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:*

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 51 thị trấn Tân Phú diện tích 272,7m² được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 873496 ngày 08/12/2011 cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P đứng tên người sử dụng đất. Ngày 04/12/2015, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Phú chứng thực số 316 quyền số 01 TP/CC-HĐGD ngày 04/12/2015.

Ngày 07/12/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh Tân Phú tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P sang cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L. Sau khi tiếp nhận, Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Tân Phú đã thẩm tra hồ sơ, tham mưu Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận.

Theo hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận và căn cứ Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, việc Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận số CC724947 ngày 28/12/2015 tại thửa đất số 61 tờ bản đồ số 51 thị trấn Tân Phú cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L là đúng quy định.

2. Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện: việc cấp giấy chứng nhận cho ông K và bà L là đúng quy định. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực thi hành của Tòa án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Lê Thanh T1 không có văn bản trình bày ý kiến trong quá trình tố tụng.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Bảo Q đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn tố tụng nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.*

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện chưa tham gia đầy đủ vào quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 60 Luật tố tụng hành chính.

- Về yêu cầu khởi kiện: Theo hồ sơ đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận của ông K và bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P; và Căn cứ Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 tại thửa số 61 tờ bản đồ 51 thị trấn Tân Phú cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L vào ngày 28/12/2015 là đúng theo trình tự quy định.

Tuy nhiên, theo các tài liệu do người khởi kiện và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Tân Phú, UBND thị trấn Tân Phú cung cấp (BL 42) thể hiện: Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 51, diện tích 272,7 m² loại đất BHK, đã cấp nhằm cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L, thực tế thửa đất trên là của ông Hứa Bảo Q sử dụng. Ông Hứa Quốc B đã đăng ký thửa đất số 61, tờ bản đồ 51, diện tích 135,8 m² loại đất BHK vào ngày 28/6/2016, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế hiện nay ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L sử dụng thửa 45, tờ bản đồ số 51, diện tích 273 m² loại đất BHK + DTG. Do có sự nhầm lẫn vị trí thửa đất từ Giấy chứng nhận của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P (BL 77) Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2011 nên việc cấp đổi giấy chứng nhận cho ông K bà L ngày 28/12/2015 không đúng vị trí đất thực tế ông K bà L đang sử dụng.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai, việc ông K và bà L có Đơn khởi kiện yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947, số vào sổ cấp GCN: CS067112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L vào ngày 28/12/2015 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai, khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước K và bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/12/2015 do cấp không đúng vị trí thửa đất thực tế sử dụng. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” quy định tại Điều 3 và Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Do người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh

Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về thời hiệu: Việc khởi kiện của người khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người đại diện; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[2.1] Thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 51 thị trấn Tân Phú diện tích 272,7m² được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 873496 ngày 08/12/2011 cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị P. Ngày 04/12/2015, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Phú chứng thực số 316 quyền số 01 TP/CC-HĐGD ngày 04/12/2015. Căn cứ hồ sơ đề nghị, ngày 28/12/2015 bà L và ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định tại các Điều 97, 98, 99 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

[2.2] Trong quá trình sử dụng bà L, ông K phát hiện thửa đất đang sử dụng không đúng với số thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận nên làm đơn kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề nghị xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận. Ngày 09/10/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6774/VPĐK-PĐKTK yêu cầu Chi nhánh Tân Phú phối hợp Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cùng ông Kỳ tổ chức kiểm tra, xác minh lại ranh mốc, diện tích, hiện trạng sử dụng, nguyên nhân cấp sai vị trí thửa đất, sau đó lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận theo quy định. Ngày 17/10/2018, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú kết hợp với đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Phú tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất, sau đó thì việc giải quyết kéo dài nên bà L, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Lan, ông Kỳ ngày 28/12/2015, yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với số tờ, số thửa theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.3] Xét thấy, theo kết quả xác minh do đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú lập ngày 17/10/2018 đã xác định thửa đất số 61, tờ bản đồ số 51 thực tế do ông Hứa Bảo Q sử dụng, bà L và ông K sử dụng thửa đất số 45, từ trước đến nay không có tranh chấp, các chủ sử dụng đất liên kê cũng cam kết sử dụng đúng hiện trạng không tranh chấp. Đồng thời, tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1476/2018 do Văn phòng đăng ký đất

đại tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú phát hành ngày 20/7/2018 cũng thể hiện thửa đất thực tế bà L và ông K sử dụng là thửa số 45 tờ bản đồ số 51 thị trấn Tân Phú. Như vậy, quá trình thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sai sót, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp không đúng vị trí thửa đất thực tế ông B, bà P sử dụng và sau đó là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp không đúng vị trí thửa đất thực tế bà L, ông K sử dụng. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông K nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và ông K. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà L và ông K ngày 28/12/2015. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ông K đúng với hiện trạng đất mà bà L ông K đang quản lý sử dụng theo quy định của luật đất đai hiện hành.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 115, 116, khoản 2 Điều 157, khoản 1 và khoản 3 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Áp dụng các Điều 59, 95, 97, 98, 99, 106, 166, 169, 170, 179, 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K ngày 28/12/2015.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K đúng với hiện trạng đất bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Phước K đang quản lý sử dụng theo quy định của luật đất đai hiện hành.

2. Về án phí: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm ngày) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày (mười lăm ngày) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát ND T. Đồng Nai;
- Cục Thi hành án DS T. Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Hưng