

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 29/2020/HC-ST

Ngày: 29/9/2020

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 Đinh Thị Minh

- 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 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLST-HC ngày 03-6-2020, 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 37/2020/QĐXXST-HC ngày 31-8-2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2020/QĐST-HC ngày 17/9/2020 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: **Ông Lê Cảnh T**, sinh năm 1949, **Bà Nguyễn Thị L**, sinh năm 1950. Địa chỉ: số 17 thôn 9, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Đinh Văn S**, sinh năm 1974. Địa chỉ: 56 đường P, tổ 15, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

- Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng;**

Địa chỉ: Số 41 đường Đ, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Trần Nhật T**, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo giấy ủy quyền số 34/UQ-UBND ngày 13/7/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: **Ông Nguyễn Viết H**, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Từ Đình S**, sinh năm 1973, **bà Lê Thị H**, sinh năm 1972; địa chỉ: hẻm số 75 đường Ngô Quyền, tổ 13, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

2. **Ông Lê Văn H**, sinh năm 1970, **bà Lê Thị M**, sinh năm 1973; địa chỉ: số nhà 38 đường H, tổ 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

(Ông Đình Văn S có mặt, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/04/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/5/2020, bản tự khai người khởi kiện ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Vợ chồng ông T, bà L có diện tích đất nông nghiệp trồng cà phê là 2.468m² thửa 525 bản đồ số 43 xã L. Ranh giới như sau: một mặt giáp thửa đất của ông K'B, một mặt giáp thửa 524, một mặt giáp suối, một mặt giáp đất đường đi.

Quá trình sử dụng ổn định từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Khi ông T, bà L đi đăng ký cấp GCNQSD đất, sau khi đo đạc và lồng ghép bản đồ thì ông bà được biết diện tích mình đang quản lý sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AD 775837 ngày 04/7/2006 cho ông Lê Văn H, bà Lê Thị M. Sau đó ông Hoàng, bà M chuyển nhượng lại cho ông Từ Đình S, bà Lê Thị H. Ông S, bà H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ thành số B0 344991 ngày 23/8/2013 tại thửa 230 bản đồ 41 xã L.

Nguồn gốc thửa đất trước đây của ông Từ Đình S và bà Lê Thị H là đất của ông Lê Văn H và bà Lê Thị M. Sau đó bán cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013. Trong khi diện tích đất của ông S, bà H nằm ở vị trí đối diện phía bên kia đường đất.

Việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp tên Từ Đình S và Lê Thị H là hoàn toàn trái pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, bà L. Nay ông T, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết hủy Giấy chứng nhận QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H.

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

Theo hồ sơ địa chính được lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp, thể hiện:

- Thửa đất số 230 tờ bản đồ 41 diện tích 1.595m² CLN, do ông Lê Văn H đăng ký cấp giấy và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 775837 cấp ngày 04/7/2006, vào sổ theo dõi cấp giấy H 05379QSDĐ, có tên trong sổ địa chính quyền 1a trang 86.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo qui định của Luật đất đai năm 2003.

Ngày 01/8/2013, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biên động trên trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 775837 sang tên cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H với nội dung: số 128/Q1/2012/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/8/2013 được UBND xã L chứng thực v/v Chuyển nhượng cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H. Ngày 23/8/2013, ông Từ Đình S và bà Lê Thị H được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991 tại thửa đất 230 (41) nêu trên, vào sổ theo dõi cấp giấy CH 08371QSDĐ, có tên trong sổ địa chính quyền 12a trang 14.

Từ kết quả kiểm tra như trên, căn cứ vào Luật đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục được cơ quan chuyên môn là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thực hiện việc chỉnh lý biên động trên trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 775837 sang tên cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H đồng thời cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991 thực hiện và đã cập nhật, chỉnh lý vào hồ sơ địa chính.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền đồng ý đăng ký biên động, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, chỉnh lý trên trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 775837. Đồng thời, cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991. Do đó, việc người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991 thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét xử lý theo thẩm quyền.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị M, ông Lê Văn H trình bày:***

Vào ngày 15/01/1999 vợ chồng ông Hoàng, bà M có mua một sào cà phê của bà Ka Đ hiện ở xóm 2, thôn 8, xã L. Vào ngày 15/12/2001, vợ chồng ông bà mua thêm của ông K'B1, trú tại xóm 2, thôn 9, xã L 2 sào cà phê. Hiện nay, đã chuyển nhượng cho ông Từ Đình S, bà Lê Thị H. Với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Từ Đình S, bà Lê Thị H trình bày:***

Vào năm 2013, gia đình ông S, bà H có mua lại một mảnh vườn của ông Lê Văn H, bà Lê Thị M với diện tích 1.595 m² tại thôn 9, xã L, huyện D. Khi mua bán có làm hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục đầy đủ để sang tên. Ngày 23/8/2013, ông bà thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số B0 344991. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông bà không tranh chấp với ai, ranh giới sử dụng ổn định. Mảnh đất ông bà đang quản lý sử dụng nằm đối diện với diện tích đất ông Lê Cảnh T quản lý.

Hiện nay, vợ chồng ông bà không thể chấp hay chuyển nhượng diện tích đất trên cho ai. Với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L, 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 hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Giấy chứng nhận QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H 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.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án và 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 QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp tên ông Từ Đình S và bà Lê Thị 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 D; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Lê Thị M, ông Từ Đình S, bà Lê Thị H 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.

Đối với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn D; tại biên bản ghi lời khai ngày 10/7/2020, ông Từ Đình S, bà Lê Thị H trình bày hiện đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991 do UBND huyện D cấp ngày 23/8/2013 tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn D. Tuy nhiên, tại công văn ngày 18/8/2020 của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn D thể hiện ông S, bà H đã tất toán khoản vay liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, xét thấy Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn D 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 Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L cho rằng sau khi nhận được quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND huyện D về việc thu hồi GCNQSDĐ của ông vì lý do cấp không đúng vị trí sử dụng hiện nay. Ông tiến hành đi đăng ký cấp lại GCNQSDĐ thì được biết diện tích mình đang sử dụng đã cấp cho ông Lê Văn H, bà Lê Thị M. Sau đó ông Hoàng, bà M chuyển nhượng lại cho ông Từ Đình S, bà Lê Thị H. Nay ông T, bà L khởi kiện yêu cầu

Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H 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 100-103*) thể hiện:

Phần diện tích đất của ông T đang sử dụng theo bản đồ năm 1995 là thửa 230, tờ bản đồ số 41. Có tứ cận: phía đông giáp đất của ông T, phía Bắc giáp suối, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim O, phía Nam giáp đường đất có chiều rộng khoảng 4m.

Phần diện tích của ông S, bà H sử dụng đối diện phần đất của ông T đang quản lý. Phần diện tích đất của ông T đang quản lý sử dụng đã được rào bằng lưới B40. Ranh giới đất giữa các hộ sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp.

[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. Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định như sau (BL 110):

- Diện tích đất ông Lê Cảnh T đang quản lý sử dụng thuộc các thửa đất 230, 231, tờ bản đồ số 41 và một phần chưa được đo đạc theo bản đồ năm 1995 (nay là thửa 85 tờ bản đồ số 43 đo đạc năm 2016), cụ thể:

+ Thửa đất số 230 tờ bản đồ số 41 (đo đạc năm 1995) diện tích 1.733,7 m² đã cấp GCNQSDĐ cho ông Từ Đình S

+ Thửa đất số 231 tờ bản đồ số 41 (đo đạc năm 1995) diện tích 2.326,8m² đã cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Cảnh T.

+ Một phần diện tích chưa được đo đạc theo bản đồ năm 1995 có diện tích 681,9m².

Hiện trạng sử dụng đất được các hộ trồng cà phê, ranh giới đất sử dụng rõ ràng và phù hợp với bản đồ đo đạc năm 2016.

Diện tích các thửa đất trên đã được các chủ sử dụng đất thực hiện chuyển nhượng nên căn cứ khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và 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 trên chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc Quyết định có hiệu lực của Tòa án.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện D cấp GCNQSD đất cho ông Từ Đình S, bà Lê Thị H tại thửa 230, tờ bản đồ số 41, xã L là trái quy định của pháp luật, vì cấp sai vị trí, trùng lên phần diện tích đất do ông T, bà L 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 của ông S, bà H chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H để cấp lại đúng thực trạng đang sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị H, ông Từ Đình S 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 Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; nộp tạm ứng chi phí số tiền 5.378.000đ (*năm triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng*). Ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L 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 T, bà L được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật; ông T, bà L có yêu cầu xin miễn tiền án phí, do ông T sinh năm 1949, bà L sinh năm 1950, thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn án phí Tòa án. Do đó, căn cứ các 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, cần miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông T, bà L 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 ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L 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 B0 344991 ngày 23/8/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Từ Đình S và bà Lê Thị H.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị H, ông Từ Đình S 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 Lê Cảnh T, bà Nguyễn Thị L được miễn nộp toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết), 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