

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 53/2023/HC-ST

Ngày: 21-8-2023

*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: Ông Nguyễn Xuân Hiệp

Bà Nguyễn Thị Liên

- 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 Ngô Phạm Thế Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2023/TLST-HC ngày 12 tháng 01 năm 2023, 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 79/2023/QĐXXST-HC ngày 10-7-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2023/QĐST-HC ngày 28-7-2023 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: E thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; số điện thoại: 036.440.6926, có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: A Đường B tháng D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Đức Đ, chức vụ: Chủ tịch, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lưu Đình C, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1964; thôn C, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; số điện thoại: 0963.875.831, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974. và bà Nguyễn Thị Hồng A, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; số điện thoại: 0918.816.729, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của người khởi kiện, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Năm 1992, vợ chồng ông D, bà V được bố là ông Nguyễn Văn T1 cho thừa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ. Sau đó, vợ chồng ông D, bà V tiến hành xây dựng căn nhà trên đất ở tạm cho đến năm 2004 thì tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 để ở và sinh sống, làm ăn cho đến nay. Bên cạnh giáp ranh phía bên phải nhà ông D, bà V nhìn ra hướng quốc lộ B là căn nhà của ông Nguyễn Văn Đ1 được xây dựng trước khi ông D, bà V xây nhà không lâu trước đó trên thửa đất số 821, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hai bên gia đình vẫn sử dụng ổn định phần đất của mình, ranh giới rõ ràng không có tranh chấp gì ảnh hưởng đến tình làng nghĩa xóm. Khoảng năm 2018 thì ông D, bà V thấy ông Đ1 không ở căn nhà đó nữa, nghe đâu ông Đ1 bán nhà cho anh T, chị A. Khi đi họp tại thôn thì chính quyền địa phương thông báo đất ai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì nên đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, chúng ông D, bà V về và tiến hành nhờ người làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất mình đang sử dụng từ trước đến nay. Qua một thời gian dài, quá trình đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất thì đến lúc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho chúng ông D, bà V thì chúng ông D, bà V mới biết rằng thửa đất mình đang sử dụng là thửa 820 còn thửa đất của ông Đ1 chuyển nhượng cho anh T, chị A là thửa 821. Quá trình hòa giải tại UBND xã L thì các ban ngành đã xác minh và xác định rằng thửa đất 820 là của vợ chồng ông D, bà V còn thửa đất 821 là của vợ chồng anh T, chị A. Ông D, bà V liên lạc với ông Đ1 chủ đất cũ thì biết được ông đã đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD

đất năm 2007. Ông cũng thừa nhận phần đất chúng ông D, bà V đang sử dụng là của ông D, bà V.

Nay ông D, bà V làm đơn này khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng yêu cầu tòa án giải quyết như sau: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 434943 do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ1 ngày 18/6/2006 đối với phần diện tích đất 247m² thửa 820, tờ bản đồ số 14 thôn L, xã L và đồng thời hủy phần cập nhật trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đức T và chị Nguyễn Thị Hồng A để ông D, bà V có thể đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đúng thực trạng đang sử dụng.

*** Theo văn bản của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện Đ trình bày:**

UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AI 434943 cấp ngày 18 tháng 6 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn Đ1 là căn cứ trên hồ sơ văn bản phân chia tài sản thừa kế của gia đình ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Văn Đ1 được phòng Tư pháp chứng thực số 25, quyền số 01 TPCC-SCT/HĐGD. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay Chi nhánh văn phòng Đ) lập hồ sơ theo tờ trình số 145/VP ĐK về việc giải quyết đơn xin thu hồi và cấp lại cho ông bà Nguyễn Văn Đ1.

Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ và có Tờ trình số 238/TTr-TN&MT ngày 14 tháng 6 năm 2007 về việc thu hồi cấp đổi GCNQSDĐ UBND huyện ban hành Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2007 về việc thu hồi và cấp GCNQSDĐ cho ông (bà) Nguyễn Văn Đ1 thôn L, xã L huyện Đ 2018, ông Nguyễn Văn Đ1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng V1 được UBND xã L chứng thực số 278, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01 tháng 8 năm 2018. Cơ sở pháp lý thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Hồng V1 là căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai 2013: Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai và các văn bản có liên quan, do vậy UBND huyện Đ không đồng ý việc ông Nguyễn Văn D đề nghị hủy GCNQSDĐ số AI

434943 cấp ngày 18/6/2006 cho ông Nguyễn Văn Đ1 và đã đăng ký trang 4 giấy chứng nhận chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A.

Với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:**

Nguồn gốc đất do bố mẹ ông tặng cho. Ngày 18-6-2007 ông được UBND huyện Đ cấp giấy GCNQSDĐ số AI 434943 đối với thửa 820 tờ bản đồ 14 diện tích 247m² đất ở nông thôn xã L huyện Đ. Năm 2018 ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A. Hiện nay, ông thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho ông không đúng vị trí so với thực tế đang sử dụng. Cụ thể thửa đất 820 do ông D, bà V1 đang sử dụng, thửa 821 do ông T, bà A đang sử dụng. Các bên không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A trình bày:**

Đề nghị Tòa án xem xét toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận các thửa 820, 821, 822, tờ bản đồ 14, thôn L, xã L có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ2 tách thửa cho các con. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; không tổ chức đối thoại được.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung ý kiến trình bày; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tổ tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo Thông báo số 82/TB-UBND ngày 18-8-2022 của UBND xã L thì ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 được biết diện tích đất của ông bà đang sử dụng đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 434943 ngày 18-6-2007 cho ông Nguyễn Văn Đ1 đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A ngày 01-8-2018. Ngày 28-11-2022, ông D, bà V1 có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 của Luật tổ tụng Hành chính; xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và còn trong thời hiệu khởi kiện.

[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] Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1: Năm 1992, vợ chồng ông D, bà V1 được bố là ông Nguyễn Văn T1 cho thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ. Sau đó, vợ chồng ông D, bà V1 tiến hành xây dựng căn nhà trên đất ở tạm cho đến năm 2004 thì tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 để ở và sinh sống, làm ăn cho đến nay. Bên cạnh giáp ranh phía bên phải nhà ông D, bà V1 nhìn ra hướng quốc lộ B là căn nhà của ông

Nguyễn Văn Đ1 được xây dựng trước khi ông D, bà V1 xây nhà, phần đất ông Đ1 làm nhà thuộc thửa đất số 821, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[3.2] Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Dương Đức Đ, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng Â: Ông Dương Đức Đ được bố mẹ ông tặng cho, ngày 18-6-2007 ông Đ được UBND huyện Đ cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 434943 ngày 18-6-2007 cho ông Nguyễn Văn Đ1 đối với diện tích 247m² đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ. Năm 2018 ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng Â theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực ngày 01-8-2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng Â ngày 01-8-2018.

[3.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ đo đạc (BL 57-60) thể hiện:

Ông D, bà V1 sử dụng thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, xã L có tứ cận phía đông giáp đất bà T3, phía tây giáp đất ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng Â, phía nam giáp đường Q, phía bắc giáp đất ông H và ranh giới sử dụng rõ ràng, ổn định, không có tranh chấp. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, nền gạch, tường gạch, mái tôn.

Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng Â sử dụng thửa đất số 821, tờ bản đồ số 14, xã L.

Theo ý kiến của ông Nguyễn Văn Đ1 tham gia buổi xem xét thẩm định trình bày: Vị trí đất, căn nhà do ông D, bà V1 là của ông D, bà V1 sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp. Diện tích đất, căn nhà ông chuyển nhượng cho ông T, bà Â có vị trí cạnh nhà ông ông D, bà V1.

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

[3.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 434943 ngày 18-6-2007 cho ông Nguyễn Văn Đ1 đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ là chưa đúng quy định của pháp luật, cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông Đ1 đã chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung

biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A ngày 01-8-2018.

Do vậy, căn cứ Khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/NĐ-CP ngày 18-12-2020 của Chính phủ; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 434943 ngày 18-6-2007 cho ông Nguyễn Văn Đ1 đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A ngày 01-8-2018.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất 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: Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 2.332.000.000 đồng (*Hai triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*), ông D, bà V1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 được chấp nhận, nên người bị kiện UBND huyện Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông D, bà V1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 2, Điều 106 Luật đất đai 2013, khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/NĐ-CP ngày 18-12-2020 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 Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 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 AI 434943 ngày 18-6-2007 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn Đ1 đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng A ngày 01-8-2018.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất 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.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.332.000.000 đồng (*Hai triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*). Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 đã nộp và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện Đ phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012585 ngày 12-01-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng

4. 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*), đề yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ; (*để*
- Người khởi kiện; *thi*
- Người bị kiện; *hành*)
- Người liên quan;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Đặng Ngọc Bình

