

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 07/2023/HC-ST

Ngày: 15-02-2023

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: Bà Bùi Thị Tuyết Mai

Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Chi – 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 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2022/TLST-HC ngày 06-10-2022, 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 14/2023/QĐXXST-HC ngày 30-01-2023 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: ông Lê Ngọc X, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D; Địa chỉ: Khu hành chính, đường Trần Hưng Đạo, Tổ 5, 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. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ka D1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 18, Trần Hữu Dực, Khu đô thị Mỹ Đình I, Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu P – Giám đốc Chi nhánh huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 28-9-2022, bản tự khai người khởi kiện ông Lê Ngọc X trình bày:*

Năm 1996, ông Lê Ngọc X nhận chuyển nhượng một thửa đất nay đo đạc lại theo bản đồ đồ mới thửa đất số 120, tờ bản đồ 101, diện tích 410,8 m² CLN và thuộc một phần thửa 08, bản đồ 08 bản đồ cũ tại xã Đ. Nguồn gốc thửa đất trên chuyển nhượng của ông K'B, khi chuyển nhượng ông K'B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Lê Ngọc X đi đăng ký quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cho biết thửa đất trên của ông một phần đã được cấp cho ông K' K và thừa kế cho bà Ka D1 năm 2018.

Do đó ông Lê Ngọc X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073879 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 05-12-1996 cho ông K' K, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận sang tên cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018.

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

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu H 073879 cho ông K' K ngày 05-12-1996; đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018.

a) Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu H 073879 cho ông K' K ngày 05-12-1996: Trên cơ sở hồ sơ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện: Việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu số H 073879 cho ông K' K ngày 05-12-1996 là trên cơ sở Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 04-11-1996 của UBND huyện D về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trình tự, thủ tục đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018: Trên cơ sở hồ sơ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện: Việc đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018 thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

2. Quan điểm ý kiến đối với khởi kiện của ông Lê Ngọc X:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được UBND huyện D cấp theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai và dựa trên cơ sở Quyết định số

478/QĐ-UBND ngày 04-11-1996 của UBND huyện D về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nay, ông Lê Ngọc X yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy Giấy chứng nhận nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định. Trường hợp Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp trên được cấp không đúng quy định của pháp luật thì UBND huyện thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc X.

Đối với việc đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018: Căn cứ Quyết định 918/QĐ-UBND ngày 16-4-2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì việc đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018 thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng. Do vậy, UBND huyện D không có ý kiến về nội dung này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka D1 trình bày ý kiến:* Nguồn gốc ông K' K là cha của bà Ka D1 được UBND huyện D cấp GCNQSDĐất số H 073879 đối với diện tích 18.740m² tại các thửa 56, tờ bản đồ số 7; thửa 61, 60, 64, 59, 8 tờ bản đồ số 8, xã Đ, huyện D. Năm 2017, ông K' K chết, bà Ka D1 làm thủ tục hưởng thừa kế đối với toàn bộ quyền sử dụng đất trên. GCNQSDĐất số H 073879 hiện bà đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank – phòng giao dịch T – Chi nhánh D.

Bà Ka D1 có biết ông Lê Ngọc X là người nhận chuyển nhượng đất của ông K'B là người sử dụng đất giáp ranh với thửa đất nhà bà Ka D1. Thực tế sử dụng đất ranh giới ổn định, không có tranh chấp, đất của ông Lê Ngọc X đã mức san ủi bằng với mặt đường còn đất của bà Ka D1 là phần đất đồi cao hơn mặt đường.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc X, bà Ka D1 đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

** Theo văn bản của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:*

Ngày 24-5-2019, bà Ka D1 tại địa chỉ 67, Thôn 2, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng có thế chấp tài sản là thửa đất số 56, 61, 60, 64, 59, 08, tờ bản đồ 07, 08; tổng diện tích đất trồng cây lâu năm 18.740m² để vay vốn tại Agribank Chi nhánh huyện D – Phòng giao dịch T.

Tài sản đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐất số H073879. Hiện giấy chứng nhận này đang được lưu giữ tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng bảo đảm tiền vay số AE19087/HĐTC, ngày 24-5-2019, được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 24-5-2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 24-5-2019. Nghĩa

vụ được bảo đảm (số tiền gốc) bằng tài sản nêu trên là 300.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 07-02-2023 số tiền là 170.000.000 đồng, nợ lãi phải trả: 0 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc X yêu cầu hủy GCNQSDĐất số H073879 do UBND huyện D cấp cho ông K' K thì Ngân hàng Agribank không đồng ý vì lý do:

- Việc Agribank chi nhánh huyện D nhận thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận và chuyển quyền sở hữu hợp pháp là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tại điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 quy định không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của luật đất đai”.

Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án không tuyên hủy GCNQSD đất số H073879 do UBND huyện D cấp cho ông K' K, nay đã đăng ký biến động sang tên cho bà Ka D1.

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, các bên đương sự vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung yêu cầu, trình bày của mình như trên.

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.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 của Luật tố 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 khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố 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:

Sau khi nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận được Thông báo số 1691/TB-CNDLI ngày 05-8-2022 về kết quả giải quyết hồ sơ của ông Lê Ngọc X thì ông Lê Ngọc X mới được biết về việc thừa đất mà ông Lê Ngọc X đăng ký đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận số H 073879 cho ông K' K và bà Ka D1 nhận thừa kế. Ngày 28-9-2022, ông Lê Ngọc

X 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 nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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 Lê Ngọc X: Ông Lê Ngọc X nhận chuyển nhượng của ông K'B diện tích đất 410,8 m² thuộc một phần thửa 08, bản đồ 08 tại xã Đ, nay là thửa đất số 120, tờ bản đồ 101(2016).

[3.2] Về nguồn gốc sử dụng đất của bà K' Dey: Bà Ka D1 nhận thừa kế đối với diện tích 18.740m² của ông K' K là cha của bà Ka D1. Diện tích đất này đã được UBND huyện D cấp GCNQSD đất số H 073879 đối với diện tích 18.740m² tại các thửa 56, tờ bản đồ số 7; thửa 61, 60, 64, 59, 8 tờ bản đồ số 8, xã Đ, huyện D. Việc nhận thừa kế đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung biến động tại trang 4 GCNQSD đất ngày 21-9-2018.

[3.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng sử dụng đất, trích lục họa đồ đo đạc (BL 76-82), thể hiện phần diện tích đất có nguồn gốc do ông Lê Ngọc X nhận chuyển nhượng của ông K'B từ năm 1996. Quá trình sử dụng không đăng ký kê khai. Từ năm 1996 – 2013 để đất trống, đến 2013 thì ông Lê Ngọc X xây nhà và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Người liên quan bà Ka D1 và chồng là ông K' Nô xác định vị trí đất và căn nhà ông Lê Ngọc X chỉ ranh ông bà không có tranh chấp, không sử dụng. Đất gia đình bà Ka D1 sử dụng cách vị trí đất của ông Lê Ngọc X khoảng 20 mét theo chiều ngang mặt đường.

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

[3.4] Thông báo số 1691/TB-CNDLI ngày 05-8-2022 về kết quả giải quyết hồ sơ của ông Lê Ngọc X (BL 08) có nội dung:

“ Vị trí thửa đất số 120(101) xã Đ, diện tích 410,8m² đất CLN hệ thống bản đồ mới thuộc thửa đất số 8 tờ bản đồ số 8 hệ thống bản đồ cũ đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận cho K' K (bà Ka D1 nhận thừa kế) số hiệu H 073879.

Do đó ông bà Lê Ngọc X – Nguyễn Thị T1 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất nêu trên và đề nghị UBND xã Đ kiểm tra hướng dẫn cho người dân thủ tục tiếp theo.”

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073879 ngày

05-12-1996 cho ông K' K đối với thửa đất số 8 tờ bản đồ số 8 xã Đ là chưa đúng quy định của pháp luật, cấp sai đối tượng sử dụng đất.

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 Lê Ngọc X. TUYÊN HỦY một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073879 do UBND huyện D cấp ngày 05-12-1996 cho ông K' K đối với phần diện tích tại thửa 08 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện D, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận sang tên cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018.

Đối với Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04-11-1996 của UBND huyện D về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 360 hộ cá nhân tại xã Đ, huyện D là quyết định hành chính liên quan cần xét xét trong vụ án. Theo phân tích nêu trên cần hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04-11-1996 của UBND huyện D đối với phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K' K đối với thửa 08 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện D

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.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí do vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 3.239.000 đồng (*ba triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng*). Ông Lê Ngọc X 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 Lê Ngọc X được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

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 tố 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 Lê Ngọc X 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 một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073879 do UBND huyện D cấp ngày 05-12-1996 cho ông K' K đối với phần diện tích tại thửa 08 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện D đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận biên động do nhận thừa kế tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ka D1 ngày 21-9-2018.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04-11-1996 của UBND huyện D đối với phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K' K tại thửa 08 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện D.

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.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Ngọc X phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.239.000 đồng (*ba triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng*). ông Lê Ngọc X đã nộp và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện UBND huyện D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính đã nộp theo biên lai thu số 0010976 ngày 06-10-2022 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), để 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;
- Người khởi kiện;
- Người bị kiện;
- Người liên quan;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- 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)

Đặng Ngọc Bình