

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 17/2020/HC-ST

Ngày 03 tháng 9 năm 2020

V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính về
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

ÁN CỐ KHÁNG CÁO

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đông

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Ngọc Ánh

Ông Mai Gia Cát

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hồng Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**
Ông Phan Quang Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 11/2020/TLST-HC ngày 28 tháng 02 năm 2020 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 18/2020/QĐXXST-HC ngày 03 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2020/QĐST-HC ngày 25/8/2020, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Đăng

Địa chỉ: TDP số 10, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Mạnh, sinh năm: 1987; địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, Nha Trang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Như Hào – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Vũ Như Hào và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Vĩnh Thạnh – Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Phó Chủ tịch. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Sơn Vũ – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ninh Hòa. Vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba

Địa chỉ: Tổ dân phố số 10, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vân Hảo; sinh năm: 1988
địa chỉ: TDP số 3, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt
- Ủy ban nhân dân phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Lanh – Chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Tôn – Chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, bản tự khai của ông Nguyễn Đăng cùng các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện ông Đăng và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Mạnh trình bày:*

Ông Nguyễn Đăng là chủ sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, diện tích 764,6 m², tọa lạc tại tổ dân phố 10, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Phùng (chết năm 1993) cụ Phạm Thị Oanh (chết năm 1989) cho ông từ năm 1979 khi ông lập gia đình. Trên đất ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 tường gạch, mái ngói, diện tích 50 m² và sử dụng ổn định liên tục trên đất từ đó đến nay. Năm 2006, UBND huyện Ninh Hòa (nay là UBND thị xã Ninh Hòa) thực hiện Chương trình đo đạc toàn bộ diện tích đất đai tại huyện Ninh Hòa nhằm mục đích lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất ông Đăng đang sử dụng cũng được đo đạc, lập bản đồ địa chính. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất được chính quyền địa phương, cán bộ đo đạc ký xác nhận và các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận giáp ranh biên bản gồm cả ông Nguyễn Anh. Thời gian gần đây, ông liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 13, thì được biết năm 2017 Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CI 609108, số vào sổ: CH 00731 ngày 05/7/2017 cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba đối với toàn bộ thửa đất này.

Việc UBND thị xã Ninh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba đối với thửa đất 13 là không đúng thực tế sử dụng và quy định pháp luật. Cụ thể: Từ năm 1979 cho đến nay (năm 2019), thửa đất 13 ông Đăng là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Theo Biên Bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất được UBND thị trấn Ninh Hòa lập năm 2005, ông Nguyễn Anh xác nhận ông Đăng là người trực tiếp sử dụng đất, chủ sở hữu của tài sản trên đất. Hơn nữa, tại Biên Bản thẩm tra thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất ngày 25/12/2015 của UBND phường Ninh Hiệp xác định nguồn gốc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Anh, bà Ba thể hiện như sau: “Nguồn gốc đất nhận thừa kế từ ông bà, giấy tờ thất lạc”. Do đó, ông Đăng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI 609108, số vào sổ: CH 00731 ngày 5/7/2017 của UBND thị xã Ninh Hòa cấp cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba.

** Ý kiến của người bị kiện - Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa trình bày:*

Tại Công văn số 2301/UBND ngày 10/7/2020, người bị kiện trình bày: Về nguồn gốc đất: Qua kiểm tra hồ sơ tài liệu địa chính và biên bản thẩm tra thời

điểm và nguồn gốc sử dụng đất được UBND phường Ninh Hiệp xác nhận ngày 28/12/2015 thì thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính phường Ninh Hiệp năm 2005 có nguồn gốc do ông Nguyễn Anh kê khai đăng ký năm 1985 với diện tích 700 m², được UBND thị trấn Ninh Hòa (nay là phường Ninh Hiệp) xác nhận và quản lý sử dụng. Theo bản đồ địa chính năm 1994, ông Nguyễn Anh quản lý thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.228 m², loại đất T. Theo bản đồ địa chính năm 2005, phần đất trên được tách thành 02 thửa: thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, diện tích 746,6 m², loại đất ODT và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, diện tích 506,7 m², loại đất ODT. Tổng diện tích 02 thửa này là 1.271,3 m² (trong đó có 59,2 m² lấn đất nghĩa địa). Cả 02 thửa này đều được ông Nguyễn Anh kê khai đăng ký và sử dụng đúng theo quy định. Ngày 25/12/2015, ông Nguyễn Anh đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 764,6 m², loại đất ODT và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 26, diện tích 506,7 m², loại đất ODT là phù hợp theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: do hồ sơ đủ điều kiện và phù hợp theo quy định của Luật đất đai năm 2013 nên việc UBND thị xã Ninh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại Công văn số 1826/UBND ngày 09/6/2020, Công văn số 1365/GUQ-UBND ngày 29/4/2020, người đại diện theo pháp luật ủy quyền tham gia vụ án cho ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Phó chủ tịch; cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Sơn Vũ – chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Ninh Hòa và người đại diện theo ủy quyền có đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án.

*** Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân phường Ninh Hiệp:**

Tại Văn bản số 1179/UBND ngày 24/7/2020 thể hiện:

Về nguồn gốc đất: Qua kiểm tra hồ sơ tài liệu địa chính và theo biên bản thẩm tra thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất được UBND phường Ninh Hiệp xác nhận ngày 28/12/2015 thì thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính phường Ninh Hiệp năm 2005 có nguồn gốc do ông Nguyễn Anh kê khai đăng ký năm 1985 với diện tích 700m² được UBND thị trấn Ninh Hòa (nay là phường Ninh Hiệp) xác nhận và quản lý sử dụng. Theo bản đồ địa chính năm 1994, ông Nguyễn Anh quản lý thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.228m², loại đất T. Theo bản đồ địa chính năm 2005, phần đất trên được tách thành 02 thửa: thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 764,6m², loại đất ODT và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 26, diện tích 506,7m², loại đất DT. Tổng diện tích 02 thửa là 1.271,3m² (trong đó có 59,2m² lấn đất nghĩa địa). Cả 02 thửa đất này đều được ông Nguyễn Anh kê khai đăng ký đất đai và sử dụng đúng theo quy định. Đến năm 2016 ông Nguyễn Anh đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 764,6m², loại đất ODT và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 26, diện tích 506,7m², loại đất ODT là phù hợp theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Ngoài những hồ sơ, tài liệu như đã nêu trên thì tại thời điểm đề nghị cấp GCNQSD đất ông Nguyễn Anh không cung cấp thêm bất kỳ giấy tờ nào khác có liên quan. Do hồ sơ đủ điều kiện và phù hợp theo quy định của Luật Đất đai



năm 2013 nên Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Anh theo quy định pháp luật.

*** Ý kiến của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Anh bà Huỳnh Thị Ba và người đại diện theo ủy quyền – bà Nguyễn Thị Vân Hảo trình bày:**

Nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Phùng (chết năm 1993) cụ Phạm Thị Oanh (chết năm 1989). Thực tế, ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba cất nhà trên thửa đất số 14, ông Đăng cất nhà trên thửa 13 và giữa hai thửa có ranh giới là hàng rào của do ông Anh xây móng đá chẻ, trụ rào song sắt. Ông Anh và ông Đăng không tranh chấp gì với nhau về ranh giới, diện tích đất đang sử dụng. Việc ông Anh kê khai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì đất do Ủy ban nhân dân phường kêu gọi kê khai xin cấp giấy, vì ông Anh đứng tên đóng thuế sử dụng đất chứ hoàn toàn không có việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Anh – ông Đăng. Ông Phùng bà Oanh chỉ để cho các con ở chứ chưa phân chia. Khoảng năm 1997-1998 tất cả các anh em là con ông Phùng bà Oanh có họp lại phân chia, phần đất của ai người đó tự sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đăng: bà Hảo không đồng ý vì các bên đang sử dụng, không tranh chấp gì, đã có sự phân chia ngày 26/12/2019 đối với diện tích cho mỗi nhà.

*** Tại phiên tòa:**

- Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI 609108, số vào sổ: CH 00731 ngày 5/7/2017 của UBND thị xã Ninh Hòa cấp cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa cho thấy việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo theo đúng qui định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng và tuyên án phí hành chính sơ thẩm theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về tố tụng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30 do UBND thị xã Ninh Hòa cấp cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba ngày

5/7/2017 là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Tháng 9/2019 ông Đăng làm thủ tục kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết thửa đất trên đã được UBND thị xã Ninh Hòa cấp cho ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba, nên ngày 26/11/2019 ông Đăng có đơn khởi kiện UBND thị xã Ninh Hòa. Như vậy, đơn khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo qui định tại các Điều 30, Khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung khởi kiện:

Cha mẹ của ông Nguyễn Đăng và ông Nguyễn Anh là ông Nguyễn Phùng (chết năm 1993) và bà Phạm Thị Oanh (chết năm 1989) có để lại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, với diện tích 1.228m². Thửa đất này hiện đã được tách thành thửa số 13 và thửa số 14, tờ bản đồ số 30. Trên thực tế, ông Nguyễn Đăng đang sử dụng thửa đất số 13, ông Nguyễn Anh sử dụng thửa đất số 14. Ngôi nhà cấp 4, mái ngói, diện tích 50m² trên thửa đất số 13 là do ông Nguyễn Đăng xây dựng. Giữa hai thửa có ranh giới là hàng rào xây móng đá chẻ, trụ rào song sắt do ông Anh xây dựng. Từ trước đến nay, ông Nguyễn Đăng và ông Nguyễn Anh không có tranh chấp gì về ranh giới và diện tích đất đang sử dụng. Ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị Ba đều thừa nhận nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng như vậy là đúng.

Năm 2016, ông Nguyễn Anh làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa số 13, tờ bản đồ số 30, có xác định nguồn gốc sử dụng của thửa đất là do vợ chồng ông Anh, bà Ba được nhận thừa kế từ ông bà, nhưng giấy tờ bị thất lạc. Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã căn cứ vào hồ sơ, tài liệu địa chính và biên bản thẩm tra thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất do Ủy ban nhân dân phường Ninh Hiệp cung cấp để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CI609108, sổ vào sổ CH00731 cho ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba đối với thửa đất số 13 là trái với luật Đất đai làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đăng.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30 cho ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba khi xác định nguồn gốc thửa đất là được nhận thừa kế từ ông bà nhưng ông Anh, bà Ba không cung cấp được các giấy tờ hợp pháp về thừa kế theo điểm c khoản 1 Điều 100 Luật đất đai. Đồng thời, thửa đất số 13 trên thực tế ông Nguyễn Đăng quản lý, sử dụng và đã xây dựng nhà cấp 4 diện tích xây dựng 50m², được gia đình ông Nguyễn Anh thừa nhận, từ trước đến nay không có ai tranh chấp về diện tích đất và ranh giới, tài sản trên đất cũng do ông Đăng tạo dựng. Từ những phân tích trên, xác định Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Anh, bà Ba khi chưa đủ điều kiện được cấp và không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã cấp sai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CI609108, sổ vào sổ CH00731 ngày 05/7/2017 cho ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đăng.

Về án phí hành chính sơ thẩm: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa phải nộp 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm và hoàn

lại cho ông Nguyễn Đăng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0001168 ngày 24/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;
Căn cứ khoản 1 Điều 30 và Điều 32, Điều 116 Luật tổ tụng hành chính;
Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đăng;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI609108, số vào sổ CH00731 ngày 05/7/2017 được Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cấp cho ông Nguyễn Anh, bà Huỳnh Thị Ba.

- Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Đăng 300.000đ tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0001168 ngày 24/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Cấp cao; TAND Cấp cao tại Đà Nẵng
- Những người tham gia tố tụng;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: hồ sơ, án văn; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Trần Văn Đông