

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày: 27-6-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Nở;

Bà Vũ Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Huế- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Anh - Kiểm sát viên;

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 02/2024/TLST-DS ngày 08/11/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-DS, ngày 06/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường Đ, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị H1 – luật sư - Văn phòng luật sư Trần H1- đoàn luật sư Tỉnh Lai Châu; địa chỉ: phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường Đ, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Đức C1, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường Đ, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường Đ, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu: Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu. Đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Văn X; chức vụ: Phó Chủ tịch; địa chỉ: phường Q, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu: ông Đoàn Văn T; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lai Châu (có mặt).

3.4. Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lai Châu: Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H2; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân phường Đoàn Kết: Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Tiến D; chức vụ: Chủ tịch; địa chỉ: phường Đ, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

Người làm chứng: ông Đặng Xuân C2, sinh năm 19xx; Địa chỉ: phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/11/2024, bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 121 diện tích 260,6m² và thửa đất số 123 diện tích 113,4m² (thửa đất số 121 diện tích 260,6m² và thửa đất số 123 diện tích 113,4m² viết tắt thửa 121, 123) cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu, mục đích sử dụng: BHK đất bằng trồng cây hàng năm khác (thửa 121, 123 mà nguyên đơn đề nghị xác định quyền sử dụng cho nguyên đơn) là của ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H khai hoang sử dụng. Năm 2004, ông C1, bà H chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân Chung, thửa đất tiếp tục được chuyển nhượng cho nhiều chủ sử dụng khác. Các lần chuyển nhượng thửa 121, 123 được lập bằng văn bản viết tay nhưng không có công chứng, chứng thực vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất chưa được kê khai với cơ quan nhà nước.

Tháng 4 năm 2021, nguyên đơn nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên: 01 thửa của ông Nguyễn Tiến M, 01 thửa của ông Nguyễn Văn T, việc chuyển nhượng có giấy viết tay không công chứng, chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng cũng trong năm 2021, Ủy ban nhân dân (Ủy ban nhân dân viết tắt UBND) phường Đoàn Kết triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất viết tắt GCNQSDĐ) đồng loạt theo đề án đo đạc cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân có nhu cầu.

Năm 2022, UBND phường Đoàn Kết tổ chức họp dân, quán triệt theo Luật Đất đai trường hợp đất của nguyên đơn ông C phải quy về chủ cũ mới đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Để thuận tiện cho việc cấp giấy chứng nhận ông C gặp và trao đổi với ông C1, bà H (chủ đất cũ) đứng tên trong GCNQSDĐ, sau đó chuyển lại cho ông C, mọi chi phí cấp giấy chứng nhận ông có trách nhiệm chi trả, bồi dưỡng và được ông C1, bà H đồng ý. Ông C1 nhận được GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H đã đưa cho ông C quản lý, cất giữ. Theo thỏa thuận ông C và ông C1, bà H làm thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho ông C nhưng vì giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình nên có một thành viên trong gia đình ông C1 là anh Nguyễn Xuân Q không ký thủ tục chuyển nhượng dẫn đến tranh chấp. Ông C cho rằng anh Q biết rõ việc thửa 121, 123 đã chuyển nhượng mà không phản đối gì, nhưng làm thủ tục chuyển nhượng lại thì không đồng ý ký. Vì vậy, ông C đề nghị Tòa án xác định ông là người sử dụng thửa đất 121, 123. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa 121, 123 cho nguyên đơn đồng thời đề nghị hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H vì đất cấp sai đối tượng.

Bị đơn có ý kiến trong hồ sơ: Hai thửa đất 121, 123 cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu đã được ông C1, bà H bán từ năm 2004. Năm 2022, hai thửa đất được cấp GCNQSDĐ mang tên bố, mẹ anh là ông C1, bà H. Bố mẹ anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, anh không biết vì sao bố mẹ anh lại đứng tên trong GCNQSDĐ thửa 121, 123.

Anh và gia đình không tranh chấp gì với ông C nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1 có lời trình bày trong hồ sơ: Thửa 121, 123 có nguồn gốc là của gia đình ông khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1987 đến năm 2004. Khoảng tháng 02 năm 2004, bà H chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân C2, chuyển nhượng bằng giấy viết tay, không công chứng, chứng thực, đất chưa có GCNQSDĐ. Sau nay ông C2 chuyển nhượng cho nhưng ai ông không biết. Năm 2022, ông C gặp ông, bà đặt vấn đề nhờ đứng tên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì ông mới biết ông C là người nhận chuyển nhượng cuối cùng và là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông và ông C có thỏa thuận miệng với nhau về việc vợ chồng ông đứng tên làm GCNQSDĐ với cơ quan chính quyền, sau đó chuyển nhượng lại cho ông C thì ông C sẽ bồi dưỡng công và chịu mọi chi phí. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông trực tiếp đưa hai giấy chứng nhận cho ông C tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lai Châu. Tháng 01/2023 ông C và vợ chồng ông cùng làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C tại phòng công chứng thì mới biết phải có con trai ông là anh Q cùng ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Lúc này con trai ông, bà không nhất trí ký tên nên vợ chồng ông, bà chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại cho ông C. Ông thừa nhận thửa đất trên ông không tranh chấp, hiện ông C là người quản lý sử dụng.

Bà H có lời trình bày thống nhất lời trình bày của ông C1: Bà thừa nhận thửa đất 121, 123 bà ký trong giấy chuyển nhượng cho ông C2 từ năm 2004, hiện nay đất do ông C quản lý. Ông C nhờ vợ chồng ông, bà đứng tên nên ông, bà đứng tên giúp. Hiện trạng trên đất cỏ mọc dại ông C chưa trồng trọt gì. Gia đình bà không tranh chấp đất với ông C, việc ông C có lời nói xúc phạm gia đình bà nên con trai bà là anh Q không đồng ý ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Thửa 121, 123 nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà mà ông C không xin lỗi, không hòa giải thì bà không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân phường Đoàn Kết trình bày: Qua xác minh từ ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đức C và một số hộ dân sinh sống lâu đời tại khu vực, nguồn gốc thửa 121, 123 của ông C1, bà H khai hoang từ năm 1987, sau đó chuyển nhượng cho các chủ sử dụng, người cuối cùng là ông C

Thực hiện dự án đo đạc bổ sung, đo đạc chỉnh lý, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ ở, đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại một số khu vực trên địa bàn xã, phường, thành phố Lai Châu, UBND phường Đoàn Kết đã thành lập Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân trên địa bàn trong đó có hồ sơ của thửa 121, 123. Tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận gia đình ông C có trình bày việc mua bán, chuyển nhượng qua các hộ trung gian, ông C cung cấp giấy chuyển nhượng giữa ông Đặng Xuân C2 và bà Nguyễn Thị H năm 2004, nhưng giấy có nội dung không đúng: *Giấy viết ngày 18/02/2004, nhưng địa chỉ ghi tổ 11 phường Đoàn Kết thị xã Lai Châu và tổ 3 phường Quyết Thắng, thị xã Lai Châu là không hợp lý vì thời điểm tháng 02/2004 chưa có tổ 11 phường Đoàn Kết, lúc đó là khối Phong Châu II, thị trấn Tam Đường thuộc huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu;* ông C nhận chuyển nhượng năm 2021, chuyển nhượng có hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Do, hai gia đình ông C1, bà H và ông C đã thỏa thuận quy chủ sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nên Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của UBND phường Đoàn Kết đã họp xét thông qua và xác nhận hồ sơ gửi cấp có thẩm quyền thẩm định. Vì vậy, về quy trình, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 121, 123 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H là đảm bảo theo quy định, nhưng về đối tượng sử dụng đăng ký cấp giấy chứng nhận là chưa chính xác vì thực tế hai thửa

đất trên ông C1, bà H đã chuyển nhượng từ năm 2004, hiện tại ông Nguyễn Đức C là người quản lý sử dụng từ năm 2021 đến nay. UBND phường Đoàn Kết đề nghị thu hồi và hủy hai giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa 121, 123 có số CX 453232 và số CX 453237 do UBND thành phố cấp ngày 30/12/2022 mang tên hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trình bày: Thửa 121, 123 được cấp giấy chứng nhận theo dự án do UBND thành phố Lai Châu là chủ đầu tư. Theo quy trình tự hồ sơ được lập tại UBND phường Đoàn Kết sau đó chuyển lên Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, trình phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND thành phố ký giấy chứng nhận. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H là đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai 2013. Quá trình giải quyết đã xác định thửa 121, 123 đã được ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho người khác và hiện ông C1, bà H không quản lý sử dụng thì đối tượng cấp cấp giấy chứng nhận cho ông C1 và bà H là chưa đảm bảo theo Điều 99 Luật Đất đai 2013.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu trình bày:

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Thửa đất số 121 tờ bản đồ số 05 diện tích 260,6m² được cấp GCNQSDĐ số: CX 453237, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02248 và thửa 123 tờ bản đồ số 05 diện tích diện tích 113,4m² được cấp GCNQSDĐ số CX 453232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02249 đều do UBND thành phố Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H, có mục đích sử dụng đất bằng trồng cây hàng năm khác (loại đất nông nghiệp), đất cấp cho hộ gia đình là đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai 2013.

Quy trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 121, 123 được UBND phường Đoàn Kết lập hồ sơ xem xét, Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND thành phố Lai Châu ký ban hành cấp giấy chứng nhận. Các bước trình tự được các cơ quan chuyên môn thực hiện đúng Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013. Theo pháp luật đất đai, cá nhân sử dụng đất phải chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính nên bộ hồ sơ sau khi được các cơ quan khác thẩm định đầy đủ, đúng quy định, UBND thành phố Lai Châu không chịu trách nhiệm về những nội dung cơ quan trước đã thẩm định.

Vì vậy, về trình tự thủ tục bộ hồ sơ là đảm bảo, tuy nhiên qua lời trình bày của các bên đương sự và quá trình tiếp cận tài liệu chứng cứ khi tham gia phiên tòa đã xác định được rõ nguồn gốc thửa đất 121, 123 ban đầu do ông C1, bà H khai hoang, nhưng ông C1, bà H đã chuyển nhượng cho người khác trước khi ông C1, bà H đề nghị cấp giấy chứng nhận thì giấy chứng nhận đối với hai thửa đất 121, 123 đã cấp cho hộ ông C1 và bà H là không đúng đối tượng đề nghị Tòa án hủy hai GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H đối với thửa 121, 123.

Ông C nhận chuyển nhượng hai thửa đất 121, 123 vào năm 2021, chuyển nhượng khi thửa đất chưa có giấy chứng nhận là hành vi bị nghiêm cấm theo Điều 12 Luật đất đai 2013; chuyển nhượng sau ngày 01/1/2008 nên ông C không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có căn cứ để công nhận quyền sử dụng thửa đất 121, 123 cho ông C.

Toà án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ; các đương sự đều nhất trí, không có ý kiến gì về tài liệu chứng cứ các đương sự đã giao nộp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Vụ án không hòa giải được vì các đương sự đề nghị không hòa giải nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa bà H mong muốn hòa giải nhưng nguyên đơn đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận nguyên đơn có quyền sử dụng hai thửa đất liền kề cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu gồm thửa số 121, diện tích 260,6m² và thửa 123, diện tích 113,4m², đất BHK, có tứ cận phía trước là đường, phía sau là đồi, một cạnh giáp đất của ông Phạm Hùng H2, một cạnh giáp đất của ông Phạm Văn T1. Thửa đất 121, 123 có nguồn gốc khai hoang, sau đó đã được các bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục nhận đất, chuyển tiền, chuyển nhượng chưa đảm bảo về hình thức nhưng các bên không tranh chấp hợp đồng, thửa đất được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đất không vi phạm quy hoạch của địa phương; việc bà H cho rằng hiện tại đất để cỏ mọc dại không trồng trọt gì đó là ý kiến của bà H, vì từ khi nhận chuyển nhượng ông C đã tiếp quản, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng khi được cấp giấy chứng nhận thì phát sinh tranh chấp nên ông C chưa thực hiện được kế hoạch sử dụng của mình; do đó theo Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013, Nghị định số 01/2027/NĐ-CP, ngày 06 tháng 01/2017 nguyên đơn đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận. Đồng thời đề nghị hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất 121,123 cùng địa chỉ tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu do Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H vì sai đối tượng sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H cho rằng nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà nên bà không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố Lai Châu giữ nguyên ý kiến không có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo khoản 52 Điều 2 Nghị định số 01/2027/NĐ-CP, ngày 06 tháng 01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai vì đất chưa có GCNQSDĐ, ông C nhận chuyển nhượng sau ngày 01/01/2008 và đề nghị hủy hai GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất 121, 123.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Lai Châu phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý đến phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo pháp luật, riêng bị đơn và ông C1 chấp hành chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 37, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 123, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 101, Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 70, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 01 ngày 06/02/2017 của Chính phủ); Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Hồ sơ địa

chính; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C đối với đề nghị Tòa án hủy hai GCNQSDĐ đối với hai thửa đất 121, 123 do Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C đối với đề nghị Tòa án công nhận ông Nguyễn Đức C là người có quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 121 và 123.

- Về án phí, chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xác định trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Đức C đề nghị Tòa án giải quyết: Xác định nguyên đơn có quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 5, diện tích 260,6m² và thửa đất số 123, tờ bản đồ số 5, diện tích 113,4m² cùng địa chỉ tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu, loại đất BHK. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi đề nghị Tòa án: Công nhận quyền sử dụng đất, thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện, đúng bản chất vụ án được chấp nhận.

Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc loại vụ, việc chung về quyền sử dụng đất. Đơn của nguyên đã được gửi đến UBND phường Đoàn Kết để hòa giải nhưng UBND phường Đoàn Kết hòa giải không thành (hòa giải tại UBND phường Đoàn Kết tháng 11 năm 2023) thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Trước khi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: CX 453237, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 02248, đối với thửa số 121, tờ bản đồ số 05, diện tích 260,6m² và CX 453232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02249 thửa 123, tờ bản đồ số 05, diện tích 113,4m², cùng địa chỉ tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu, cùng do Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H.

Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

[1.2]. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C1, UBND thành phố Lai Châu, UBND phường Đoàn Kết, Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên Môi trường) đều vắng mặt. Xét thấy, nguyên đơn có người đại diện, bị đơn và ông C1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, UBND thành phố Lai Châu vắng có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời đã có người người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình có mặt, UBND phường Đoàn Kết và Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên Môi trường vắng có đơn xin xét xử

vắng mặt. Các đương sự vắng mặt không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa và trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của những người vắng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Nội dung

Các đương sự đều thống nhất vị trí, diện tích, ranh giới hai thửa đất tranh chấp trong vụ án đã rõ ràng, đúng sơ đồ hiện trạng như trong hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ là hai thửa đất liền kề cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu gồm thửa 121, diện tích 260,6m² và thửa 123, diện tích 113,4m², mục đích sử dụng hai thửa là đất bằng trồng cây hàng năm khác (ký hiệu đất BHK) được UBND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu cấp GCNQSDĐ ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H; thửa 121, phía trước là đường, phía sau là đồi, một cạnh giáp thửa 120 của hộ ông Phạm Hùng H2, bà Lương Hải N, một cạnh giáp thửa 123; thửa 123 phía trước là đường, phía sau là đồi, một cạnh giáp thửa 118 của ông Phạm Văn T, một cạnh giáp thửa 121.

[2.1] Xét đề nghị công nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng thửa 121 và thửa 121 cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng hai thửa đất 121, 123: Các đương sự đều xác nhận ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H khai hoang sử dụng hai thửa đất 121, 123 từ năm 1987 đến năm 2004. Ngày 18/02/2004 ông C1 bà H chuyển nhượng thửa 121, 123 cho ông Đặng Xuân C2; Tiếp đó ông C2 chuyển nhượng cho người khác và hai thửa đất tiếp tục chuyển nhượng đến năm 2021 ông C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến M thửa 123, nhận chuyển nhượng thửa 121 của ông Nguyễn Văn T. Các bên chuyển nhượng đều lập văn bản viết tay không công chứng, chứng thực.

Từ năm 2021 ông C là người sử dụng (*lời khai: ông C bút lục số: 21, 47, 48, 49, 50; các hộ giáp ranh bút lục: 160, 161; UBND phường bút lục 167, 212; anh Q bút lục 21; ông C1 bút lục 67, bà H bút lục 62, ông Chung bút lục 158*). Trước năm 2022, thửa 121, 123 chưa ai kê khai quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước phù hợp với lời khai của các đương sự và sổ mục kê, sổ địa chính của cơ quan quản lý đất đai thể hiện năm 2022 thửa đất kê khai tên ông C1, bà H khớp với thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*bút lục 215 đến 219*).

Như vậy, thửa đất 121, 123 các bên chuyển nhượng cho nhau đã hoàn tất quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức theo điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, Điều 691, Điều 692, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tại thời điểm xác lập giao dịch, đất chưa được cấp GCNQSDĐ là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai 1993, khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và vi phạm Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, khoản 6 điều 12 Luật đất đai 2013 về những hành vi bị nghiêm cấm. Do vậy, dù các bên đã trả hết số tiền theo hợp đồng và đã tiến hành giao nhận đất nhưng hợp đồng cũng không được công nhận hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 vì hợp đồng có nội dung vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Thửa đất 121, 123 ông C nhận chuyển nhượng tháng 4 năm 2021 không thuộc trường hợp được hướng dẫn theo quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP,

ngày 15/5/2014, sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 nên ý kiến của nguyên đơn khẳng định đất sử dụng ổn định trước ngày 01/01/2008 là phù hợp với Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013 và nghị định 01/2017 NĐ-CP, ngày 06/01/2017 là chưa đúng quy định của luật.

Thực tế hiện trạng hai thửa đất 121, 123 do ông C quản lý sử dụng, bị đơn và những người liên quan không tranh chấp, không ai yêu cầu xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao dịch nên cần tôn trọng thực tế người quản lý, sử dụng; hơn nữa trên đất không có tài sản, vật kiến trúc, cây lâu năm (phù hợp với ý kiến bà H đất chưa trồng trọt gì và ý kiến nguyên đơn trình bày đất đang tranh chấp nên chưa có kế hoạch sử dụng). Do đó, để công nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 121, 123 nêu trên cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với đề nghị Tòa án công nhận ông Nguyễn Đức C là người có quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 121 và 123 cùng tờ bản đồ số 5, địa chỉ tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, được UBND thành phố Lai Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX453237 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX453232 ngày 30/12/2022 đều mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận.

[2.2] Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CX 453237, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02248, đối với thửa số 121, tờ bản đồ số 05, diện tích 260,6m² và số CX 453232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02249, thửa 123, tờ bản đồ số 05, diện tích 113,4m², cùng địa chỉ tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu do Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H.

Về thẩm quyền: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu cấp cho ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 105 luật Đất đai 2013.

Về trình tự, thủ tục cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Kiểm tra về thủ tục hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, trong bộ hồ sơ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã, biên bản xác định ranh giới, thông báo nghĩa vụ tài chính, tình trạng tranh chấp đất đai đối với các thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có khiếu nại, tranh chấp. Như vậy, thủ tục hồ sơ văn bản, giấy tờ quy định về hồ sơ địa chính để cấp GCNQSDĐ của UBND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu cho ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa 121, 123 là đúng theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

Tuy nhiên, xem xét nội dung bộ hồ sơ được lập có nội dung không chính xác, mâu thuẫn: người làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận là ông Nguyễn Đức C1, bà Nguyễn Thị H (*thửa 121 bút lục 113, thửa 123 bút lục 96*), nội dung xác nhận của UBND phường xác nhận “*hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp*” thực tế ông C sử dụng; phiếu lấy ý kiến ở khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (*bút lục 94 thửa 123, bút lục 111 thửa 121*) tổ chức ở tổ 4, tổ trưởng là Đặng Xuân K, nhưng ký tổ trưởng là bà Nguyễn Thị L; thửa đất ở tổ 11; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất chủ đất ông C1, bà H bị tẩy xóa nhưng ký là chủ đất là ông C (*bút lục 104 thửa 121 một cạnh giáp đất ông C, bút lục 87 thửa 123*); Hồ sơ có đơn đề nghị của ông C trình bày hai thửa đất số 121 và 123 trên thực địa do ông C quản lý sử dụng nhưng ông C không đủ điều kiện để được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu nên ông C xin được quy chủ lại cho chủ cũ là ông C1 bà H để ông C1 bà H làm thủ

tục cấp GCNQSDĐ theo quy định (*bút lục 88,105*). Như vậy, tại thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ các cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục hành chính xem xét cấp GCNQSDĐ đã biết được người sử dụng đất trên thực tế là ông C, nhưng vẫn chấp nhận thỏa thuận giữa ông C và ông C1, bà H để cấp GCNQSDĐ cho ông C1, bà H là chưa đúng đối tượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013 “*Người đang sử dụng đất...*”. Ông C1, bà H cũng xác nhận đã bán đất từ năm 2004, hiện tại ông, bà không phải là người sử dụng đất.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 98 luật đất đai 2013 quy định về nguyên tắc cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp đồng sở hữu theo quy định tại luật đất đai bắt buộc ghi tên tất cả các đồng sở hữu, trừ trường hợp duy nhất do các đồng sở hữu là vợ chồng và có thỏa thuận. Ngoài ra, theo quy định khoản 3 Điều 5 thông tư 23/2014/TT-BTNMT cũng quy định rõ về việc ủy quyền đại diện đứng tên thì trên GCNQSDĐ cũng bắt buộc phải có tên đồng sở hữu và sử dụng đất. Vì vậy, trong bộ hồ sơ cấp đất của ông C1 có đơn đề nghị của ông C thỏa thuận để ông C1 đứng tên trong giấy chứng nhận là vi phạm pháp luật về đất đai. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 121, 123 do UBND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H là sai đối tượng, không đúng trình tự cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hai giấy chứng nhận nêu trên.

[3]. Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự nguyên đơn ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 luật Tổ tụng Hành chính; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 5, khoản 4, 6, 9 Điều 12, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 101, Điều 105, khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 70, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 2 Nghị định số 01/2027/NĐ-CP, ngày 06 tháng 01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Hồ sơ địa chính; Điều 127 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 123, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C đối với đề nghị công nhận quyền sử dụng hai thửa đất liền kề cùng tờ bản đồ số 05, tờ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu gồm thửa số 121, diện tích 260,6m² và thửa 123, diện tích 113,4m² được Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H, ngày 30/12/2022 cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453237, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02248, đối với thửa số 121, tờ bản đồ số 05, diện tích 260,6m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02249, thửa 123, tờ bản đồ số 05, diện tích 113,4m², cùng địa chỉ tờ 11, phường Đoàn Kết,

thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu do Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu cấp ngày 30/12/2022 cho hộ ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo pháp luật đất đai.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000158 ngày 26/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu,

Trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001041 ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lai Châu;
- Cục THADS tỉnh Lai Châu;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thu Hà