TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2025/HC-ST
Ngày: 27/6/2025
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai"

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 Hoàng Thị Biên
Ông Nguyễn Xuân Hiệp

- 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: bà Chu Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2024/TLST-HC ngày 26/4/2024, về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai"*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST-HC ngày 09/5/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 118/2025/QĐST-HC ngày 29/5/2025 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Đình B, sinh năm 1984; Bà Dương Thị T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số nhà A, Hẻm A N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Số điện thoại: 0969.811.247 – 0979.949.727. Có mặt.

***Người bị kiện*:** Ủy ban nhân dân huyện D. Địa chỉ: D T, 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.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Đỗ Toàn L, chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện D. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số nhà A đường L, Tổ A, Khu A (Tổ dân phố A), thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Số điện thoại: 0917 009 369. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1975 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1975. Địa chỉ: 2 T, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Số điện thoại: 0986 615 243. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Số điện thoại: 0972 027 451 – 0985 373 031. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của người khởi kiện trình bày:*

Năm 2017 gia đình ông B bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 thửa đất số 58 tờ bản đồ 52, UBND huyện D cấp GCNQSDĐ mang số hiệu BO 296727, thuộc xã L, huyện D và đang canh tác sử dụng, đến ngày 15/3/2019 thì ông bà có nguyện vọng đo đạc cắm ranh mốc của thửa đất đã nhận chuyển nhượng, thì UBND xã L có lập "Biên bản xác minh thửa đất". Trong biên bản có ghi "hiện trạng trên thực địa không có đất lý do trước đây cấp sai vị trí".

Quá trình khai thác hồ sơ, khiếu nại tới nhiều cơ quan thì ông bà được biết việc UBND huyện D cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BQ 037307 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52 cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 vào năm 2013 là không đủ đối tượng, không đúng quy định của pháp luật về thủ tục, trình tự; có nhiều dấu hiệu giả mạo hồ sơ, giấy tờ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu L1-bà Nguyễn Thị H2. Đồng thời, UBND huyện D vẫn thực hiện việc đăng ký thủ tục chuyển nhượng đất không đúng trình tự thủ tục, không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nộp đơn tố cáo UBND huyện D, ông bà đã nhận được kết luận số: 6491/KL-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh L. Theo như kết luận nội dung tố cáo của UBND tỉnh L như sau:

Nội dung "Tố cáo UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1-bà Nguyễn Thị H2 tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D sai vị trí thực tế dẫn đến gây thiệt hại cho người nhận chuyển nhượng; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối số BQ 037307 ngày 06/9/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1-bà Nguyễn Thị H2 tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D là không đúng quy định của pháp luật, trùng lắp lên diện tích đất thực tế gia đình người tố cáo đã nhận chuyển quyền sử dụng đất là tố cáo đúng".

Do đó, ông Lê Đình B, bà Dương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho

ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2, cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017;

- Buộc UBND huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích trên thực tế mà gia đình ông B, bà T được bàn giao và hiện đang quản lý sử dụng tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc UBND huyện D phải bồi thường thiệt hại cho ông B, bà T do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí thực tế đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng tổng số tiền: 214.250.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng); cụ thể là thiệt hại mùa màng: Từ ngày 15/3/2019 (khi có biên bản xác minh) đến hết năm 2022 (khi có Kết luận tố cáo) với số tiền thiệt hại từng năm như sau:

+ Năm 2019: 50.250.000đ (Năm mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng)

(Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 33.500đ/1kg (giá bán) = 83.750.000đ - Tổng chỉ khoảng 33.500.000₫ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 50.250.000₫)

+ Năm 2020: 48.500.000₫ (Bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)

(Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 33.000đ/1kg (giá bán) = 82.500.000₫ - Tổng chỉ khoảng 34.000.000đ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 48.500.000₫)

+ Năm 2021: 63.000.000₫ (Sáu mươi ba triệu đồng)

(Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 42.000đ/1kg (giá bán) = 105.000.000₫ - Tổng chi khoảng 42.000.000₫ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 63.000.000₫)

+ Năm 2022: 52.500.000đ (Năm mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng)

(Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 41.000đ/1kg (giá bán) = 102.500.000₫ - Tổng chi khoảng 50.000.000đ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 48.500.000₫)

Tổng cộng số tiền thiệt hại khoảng: 214.250.000₫ (Hai trăm mười bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Từ năm 2023 đến nay ông bà hiện đã quản lý, sử dụng mảnh đất trên thực tế mà vợ chồng ông L1-bà H2 đã giao cho gia đình ông bà khi nhận chuyển nhượng. Ông bà hiện đã thu hoạch xong năm 2023 đồng thời đang tiến hành cải tạo, múc bỏ cây cà phê cũ trên đất để trồng cây cà phê mới. Căn cứ tính thiệt hại gia đình tôi căn cứ vào:

- Năm 2017 ông bà sử dụng đất thu hoạch được hơn 3 tấn cà phê nhân, trừ đi chi phí đầu tư còn dư được 60.000.000 (sáu mươi triệu đồng). Nhưng vì UBND huyện D ban hành hành văn bản sai nên khi đó ông bà phải chia cho hộ nhà ông T1-bà S 30.000.000 (ba mươi triệu đồng) và mất quyền sử dụng đất.

- Căn cứ tính giá cà phê những năm ông bà không được thu hoạch: tham khảo giá tại 1 số đại lý cà phê và những người hàng xóm, bạn bè có cà phê bán và tham khảo giá cà phê niêm yết trên các trang mạng máy tính.

** Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D trình bày*:

1. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 tại thửa 58 tờ bản đồ số 52 xã L.

Ông (bà) Nguyễn Hữu L1 - Nguyễn Thị H3 được UBND huyện D cấp là Giấy chứng nhận ngày 09/7/2013 theo HĐCN số 1525/Q2/TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng C1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 13/6/2013.

Hồ sơ địa chính thể hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông (bà) Lê Đình B - Dương Thị T theo HĐCN số: 4217/Q1/TP/CC-SCC/HĐGD. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông (bà) Nguyễn Hữu L1 - Nguyễn Thị H3 được thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và trên cơ sở bản đồ địa chính đo đạc năm 1996.

2. Quan điểm của UBND huyện D đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2, cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017: Giấy chứng nhận trên đã được UBND huyện D cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật đất đai năm 2003.

Việc ông(bà) Lê Đình B - Dương Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Di Linh căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:*

Năm 2013, bà Lê Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 một diện tích đất tại xã L, huyện D. Khi chuyển nhượng thì hai bên có giao nhận đất trên thực tế là 01 quả đồi, không có cắm cọc mốc phần định ranh giới cụ thể. Khi đó một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận, phần còn lại chưa được cấp trong giấy chứng nhận.

Sau khi bà H1 làm thủ tục sang tên cho ông L1 bà H2 thì bà H1 thì đã giao cho ông L1, bà H2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp đổi ngày 09/7/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do UBND huyện D cấp cho ông Trần Đức T2 ngày 15/8/2000 đối với đối với thửa 58, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích 8.410m^2. Lúc này ông L1 bà H2 mới giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Lê Thị H1.

Quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H1 nhờ cán bộ địa chính thực hiện, ra sổ chứ bà không nắm rõ quy trình thủ tục. Khi cán bộ địa chính đưa giấy chứng nhận thì bà H1 cũng giao lại cho ông L1 bà H2 thôi chứ bà không kiểm tra lại. Sau khi chuyển nhượng xong thì bà Lê Thị H1 không còn liên quan gì đến diện tích đất trên. Việc ông L1, bà H2 chuyển nhượng cho ông B, bà T thì bà H1 không có liên quan.

Đối với giấy chứng nhận số BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích 10.281m^2 đứng tên ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 thì bà H1 không biết và không có liên quan.

Nay ông B bà T khởi kiện thì bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Năm 2013, bà H2 và chồng là ông Nguyễn Hữu L1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị H1 một diện tích đất tại xã L, huyện D. Khi nhận chuyển nhượng của bà H1 thì hai bên có giao nhận đất trên thực tế nhưng không mời cán bộ địa chính và văn phòng đăng ký đất đai huyện D đo đạc vì khi đó một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận, phần còn lại bà H1 cam kết thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận cho ông L1, bà H2.

Sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thì bà Lê Thị H1 đã giao cho ông L1, bà H2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 đối với thửa 58, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích 8.410m^2 và số BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích 10.281m^2; cả hai giấy chứng nhận đã đứng tên ông L1 bà H2.

Khi mua đất của bà H1 thì bà H2 chỉ nhận giao thực tế vị trí đất là 01 quả đồi tương ứng với 02 giấy chứng nhận nêu trên. Bà không cắm mốc, không phân định ranh giới kích thước cụ thể của 02 giấy chứng nhận trên.

Năm 2017, ông Lê Đình B và bà Dương Thị T cùng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị S đề nghị mua lại diện tích đất trên của ông L1 bà H2. Khi thỏa thuận làm thủ tục sang nhượng thì ông B bà T và ông T1 bà S tự làm thủ tục sang nhượng cũng như các thủ tục tại cơ quan nhà nước, ông L1 bà H2 chỉ ký hợp đồng và đưa 02 Giấy chứng nhận nêu trên cho người nhận chuyển nhượng tự đi làm thủ tục. Việc ông B bà T và ông T1 bà S thỏa thuận với nhau như thế nào thì bà H2 không biết. Khi chuyển nhượng thì ông L1 đã chỉ ranh giới đất xung quanh của quả đồi bao gồm giấy chứng nhận cho ông B và bà S là người thực tế nhận đất.

Đến ngày 28/01/2019 thì vợ chồng ông B bà T có đến gặp ông L1, bà H2 nhờ ký xác nhận lại Biên bản giao nhận tiền lập ngày 16/10/2017 với lý do là ông B bà T đề phòng ông T1 bà S thay đổi thỏa thuận về sau vì hai bên cùng mua và làm chung với nhau. Thực tế, biên bản giao nhận tiền lập ngày 16/10/2017 mà bà H2 nộp cho Tòa án là biên bản lập khống sau này.

Sau khi chuyển nhượng xong thì ông L1, bà H2 không còn liên quan gì đến diện tích đất trên. Nay ông B bà T khởi kiện thì bà H2 đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu L1 là chồng của bà H2 đã chết ngày 20/02/2023.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Năm 2017, ông Lê Đình B và bà Dương Thị T cùng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị S cùng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu L1 bà Nguyễn Thị H2 một diện tích đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 đối với thửa 58, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích

8.410m^2 và số BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117, tờ bản đồ 52, xã L, diện tích 10.281m^2; cả hai giấy chứng nhận đã đứng tên ông L1 bà H2. Khi thỏa thuận làm thủ tục sang nhượng thì ông B bà T đứng tên trên giấy chứng nhận số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 đối với thửa 58 và ông T1 bà S đứng tên trên giấy chứng nhận số BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có sẵn cây cà phê, sau khi nhận chuyển nhượng hai bên ông B, bà T và ông T1, bà S cùng canh tác chung trên diện tích đất trên. Đến năm 2019 thì hai bên có đề nghị đơn vị đo đạc để kiểm tra xác định ranh giới cụ thể giữa hai bên. Sau khi đo đạc thì hai bên được biết toàn bộ diện tích đất chỉ thuộc thửa 117 theo giấy chứng nhận BQ 037307 của ông T1, bà S mà không có thửa 58 của ông B bà T. Khi đó ông B bà T được biết mình không có đất thì đã bàn giao lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông T1, bà S tiếp tục canh tác. Đến năm 2023 thì gia đình ông B bà T có gọi điện thông báo cho ông T1 bà S qua điện thoại về việc ông B bà T lấy lại đất để tiếp tục canh tác, có gửi các văn bản qua điện thoại cho ông bà về việc kết luận của các cơ quan nhà nước nhưng chưa có nội dung gì rõ ràng. Ông T1 bà S không đồng ý bàn giao vì chưa có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp đất.

Cuối năm 2023 thì ông T1 bà S được biết ông B, bà T đã phá cây cà phê trên đất thì ông T1, bà S có đơn kiến nghị đến UBND xã L và ngày 19/12/2023 thì UBND xã L có mời hai bên đến làm việc. Tại buổi làm việc UBND xã L có yêu cầu ông B bà T tạm dừng tác động lên diện tích đất tranh chấp.

Đối với nội dung Kết luận nội dung tố cáo số 6491/KL-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh L cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117 không đúng thì gia đình không biết vì thời điểm đó ông T1 bà S chưa nhận chuyển nhượng đất và không có liên quan đến quá trình cấp giấy chứng nhận ban đầu của thửa 117.

Về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1, bà H2 với ông T1 bà S thì các bên chưa có thỏa thuận nào khác.

Nay ông B bà T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận đối với thửa 58 của ông bà thì ông T1 bà S không có liên quan. Đối với yêu cầu cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất trên thì ông T1, bà S không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hiện nay giấy chứng nhận BQ 037307 do UBND huyện D cấp ngày 06/9/2013 đối với thửa 117 ông bà đang lưu giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

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

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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

thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không vi phạm gì. Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã viện dẫn, phân tích các cơ sở pháp lý cho rằng yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727, không chấp nhận các yêu cầu buộc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều 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:

Sau khi nhận được kết luận số 6491/KL-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh L và hướng dẫn của của Ban tiếp công dân tỉnh Lâm Đồng vào đầu năm 2023 thì ông Lê Đình B, bà Dương Thị T biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2, cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017 được cấp không đúng với thực tế sử dụng đất.

Ngày 19/12/2023, ông B bà T nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2, cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017; Buộc UBND huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích trên thực tế mà gia đình ông B, bà T được bàn giao và hiện đang quản lý sử dụng tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; Buộc UBND huyện D phải bồi thường thiệt hại cho ông B, bà T do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí thực tế đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng tổng số tiền: 214.250.000 đồng.

Căn cứ khoản 4 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính, xác định đối tượng khởi kiện là "*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai*", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Việc khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện quy định Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[3] Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 58 tờ bản đồ số 52 xã L, huyện D và biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận:

Ngày 04/4/2000, ông Trần Đức T2, bà Lê Thị H1 có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 58, 59, 60, tờ bản đồ số 52 (đo đạc năm 1996), xã L, đơn được UBND xã L xác nhận ngày 05/4/2000 với nội dung đất đã được đo đạc 1996, sử dụng ổn định, không tranh chấp, đề nghị cấp quyền sử dụng đất.

Ngày 15/8/2000, UBND huyện D ban hành Quyết định 691/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất cho 96 cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất tại xã L, huyện D và cấp GCNQSD đất số Q 577410 cho hộ ông Trần Đức T2 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D.

Năm 2008, ông Trần Đức T2 chết, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 được lập thủ tục thừa kế, chỉnh lý tên chủ sử dụng tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H1 ngày 07/5/2013.

Ngày 13/6/2013, bà Lê Thị H1 đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 cho ông, bà Nguyễn Hữu L1 - Nguyễn Thị H2. Ngày 24/6/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã cập nhật, chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 với nội dung "đã được cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2; Đã cấp biến động (Hết diện tích) ngày 24/6/2013" và đến ngày 09/7/2013, ông, bà Nguyễn Hữu L1 - Nguyễn Thị H2 được UBND huyện D cấp đổi GCNQSD đất số Q 577410 thành GCNQSD đất số BO 296727 ngày 09/7/2013.

Ngày 02/10/2017, ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng tại trang 4 ngày 16/10/2017.

Như vậy, quá trình lập hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 cho hộ ông Trần Đức T2 là đúng theo hồ sơ kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hồ sơ địa chính, đúng với quy định của Luật Đất đai 1993, Chỉ thị số 10/1998/CT-TTg ngày 20/1998 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T5.

Tuy nhiên, theo Sổ mục kê ngày 17/9/1998 được lập kèm theo Tờ bản đồ số 52, xã L (đo vẽ năm 1996) thì hộ gia đình ông Trần Đức T2 đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 58 nhưng trên thực tế, hộ ông Trần Đức T2 chỉ sử dụng các thửa đất số 67, 68, 69 và một phần diện tích đất chưa được đo đạc tại tờ bản đồ địa chính số 52; thửa đất số 58 do các ông, bà Nguyễn Kim K, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Đức T3 sử dụng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410, hộ ông Trần Đức T2 và các cơ quan chức năng không phát hiện diện tích đất gia đình ông Trần Đức T2 đang sử dụng thực tế không phải thửa đất số 58 để xem xét xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định.

Ngoài ra, theo phiếu kiểm soát thủ tục hành chính thì trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 296727 không có quy trình đo đạc, kiểm tra thực địa. Do vậy, thời điểm này cơ quan chức năng của huyện D cũng không phát hiện việc cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 tại thửa đất số 58 sai quy định pháp luật.

[4] Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 117 tờ bản đồ số 52 xã L, huyện D và biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận:

Ngày 30/7/2002, ông Nguyễn Hữu L1 nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01ha của bà Lê Thị H1. Việc chuyển nhượng có viết giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 08/7/2013, ông Nguyễn Hữu L1 có đơn xin hợp thửa đất đối với các thửa đất số 67, 68, 69, tờ bản đồ số 52 (đo đạc năm 1996), xã L thành thửa đất 117, tờ bản đồ số 52, xã L.

Ngày 30/7/2013, Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đo đạc hiện trạng và lập họa đồ trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính thửa đất.

Ngày 06/9/2013, UBND huyện D cấp GCNQSD đất số BQ 037307 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52, xã L, diện tích được cấp là 10.281m^2.

Ngày 02/10/2017, ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117 cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị S đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng tại trang 3 giấy chứng nhận.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: "Đơn bán đất nông nghiệp" lập ngày 30/7/2002 giữa bà Lê Thị H1 với ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 nhưng chứng minh nhân dân của bà Lê Thị H1 lại được Công an tỉnh L cấp ngày 24/2/2009; người mua đất là ông Nguyễn Hữu L1 chứng minh nhân dân số 250650813 không thể hiện ngày cấp nhưng đây là chứng minh nhân dân đã được cấp ngày 23/8/2012. Như vậy, có căn cứ để xác định "Đơn bán đất nông nghiệp" lập ngày 30/7/2002 được lập để hợp thức hóa hồ sơ xin cấp GCNQSD đất số BQ 037307. Do đó, thửa đất số 117 được cấp GCNQSD đất không đúng nguồn gốc, quá trình sử dụng và thời điểm chuyển nhượng thực tế.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện:

Vị trí đất ông Lê Đình B, bà Dương Thị T sử dụng có diện tích 10.823,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 330, tờ bản đồ số 52 (bản đồ mới) và thuộc thửa đất số 117, 108, tờ bản đồ số 52 (bản đồ cũ); tứ cận: Phía đông giáp đường đất, phía tây giáp đường đất, phía Nam giáp thửa đất 282, 280, 281 tờ bản đồ 52 (bản đồ mới), phía bắc giáp đất giáp thửa đất 366, 368 tờ bản dồ 52 (bản đồ mới). Về hiện trạng: Toàn bộ diện tích trồng lại cà phê đầu năm 2024.

[6] Từ nhưng phần tích trên, xét yêu cầu khởi kiện ông Lê Đình B, bà Dương Thị T cụ thể như sau:

- Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2, cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình

B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017: Theo phân tích tại mục [3] nêu trên, xét việc cấp giấy chứng nhận số BO 296727 không đúng trình tự thủ tục, không đúng thực tế sử dụng đất. Do đó, 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; Điều 152 Luật đất đai năm 2024; cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T; hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727.

- Đối với yêu cầu buộc UBND huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích trên thực tế mà gia đình ông B, bà T được bàn giao và hiện đang quản lý sử dụng tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng: Theo phân tích tại mục [3], mục [4] và mục [5] nêu trên, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 với ông Lê Đình B, bà Dương Thị T nhận chuyển nhượngđối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52 có diện tích 8.410m2, thực tế đo đạc vị trí chuyển nhượng theo chỉ ranh giới của ông B, bà T là 10.823,4m2, thuộc một phần thửa đất số 330, tờ bản đồ số 52 (bản đồ mới) và thuộc thửa đất số 117, 108, tờ bản đồ số 52 (bản đồ cũ) trùng với vị trí, thửa đất ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52 (bản đồ cũ). Do đó, cần bác yêu cầu khởi kiện này của ông B, bà T.

- Đối với yêu cầu buộc UBND huyện D phải bồi thường thiệt hại cho ông B, bà T do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí thực tế đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng tổng số tiền: 214.250.000 đồng, cụ thể là thiệt hại sản lượng cà phê Rôbusta không được thu hoạch từ ngày 15/3/2019 (khi có biên bản xác minh) đến hết năm 2022 (khi có Kết luận tố cáo) với số tiền thiệt hại từng năm như sau:

+ Năm 2019: 50.250.000đ (Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 33.500đ/1kg (giá bán) = 83.750.000đ - Tổng chỉ khoảng 33.500.000₫ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 50.250.000₫).

+ Năm 2020: 48.500.000₫ (Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 33.000đ/1kg (giá bán) = 82.500.000₫ - Tổng chỉ khoảng 34.000.000đ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 48.500.000₫)

+ Năm 2021: 63.000.000₫ (Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 42.000đ/1kg (giá bán) = 105.000.000₫ - Tổng chi khoảng 42.000.000₫ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 63.000.000₫)

+ Năm 2022: 52.500.000đ (Tổng thu khoảng 2 tấn rưỡi x 41.000đ/1kg (giá bán) = 102.500.000₫ - Tổng chi khoảng 50.000.000đ (bao gồm chi phí đầu tư và công) = 52.500.000đ).

Xét yêu cầu khởi kiện này không có cơ sở nên không được chấp nhận vì theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H2 đã giao đất cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T sử dụng từ năm 2017. Quá trình chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc để xác định ranh mốc, diện tích, số thửa đất trên thực tế. Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 15/3/2019 của UBND xã L và Công văn số 1704/UBND ngày 20/8/2019 của UBND huyện D về việc trả lời

đơn của ông Lê Đình B chỉ xác định Theo phân tích tại mục [3], mục [4] và mục [5] nêu trên và không có nội dung buộc ông B phải giao trả lại đất hoặc không được sử dụng đất mà chỉ hướng dẫn ông B liên hệ với Tòa án để được xem xét giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông B, bà T cho rằng căn cứ xác minh nên ông bà không sử dụng đất, không thu hoạch cà phê từ năm 2019 đến hết năm 2022 là không có cơ sở.

Ngoài ra, ông B, bà T trình bày từ năm 2019 đến hết năm 2022 ông bà đã giao diện tích đất nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị S nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trường hợp các bên có tranh chấp về sản lượng cà phê thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.

[7] Đối với quyết định hành chính liên quan:

- GCNQSD đất số Q 577410 ngày 15/8/2000 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Trần Đức T2 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D và GCNQSD đất số BQ 037307 ngày 06/9/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D: Theo phân tích tại mục [3], mục [4] và mục [5] nêu trên, xét việc cấp giấy chứng nhận số BQ 037307 không đúng trình tự thủ tục, không đúng vị trí, không đúng nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất. Do đó, 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; Điều 152 Luật đất đai năm 2024; cần phải hủy 02 giấy chứng nhận này.

Đối với Quyết định 691/QĐ-UB Ngày 15/8/2000 của UBND huyện D ban hành về việc cấp GCNQSD đất cho 96 cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất tại xã L, huyện D nhưng không có danh sách kèm theo nên không không cần thiết phải hủy quyết định này.

[8] Đối với các giao dịch dân sự về 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.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 5.233.000 đồng do ông Lê Đình B, bà Dương Thị T nộp tạm ứng đã được quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc UBND huyện D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do đó, buộc UBND huyện D phải trả cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T số tiền 5.233.000 đồng.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình B, bà Dương Thị T được chấp nhận một phần nên UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật. Do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận nêu ông Lê Đình B, bà Dương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 164, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 348, Điều 357 của Luật tố tụng hành chính; Luật đất đai 1993, Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013; Luật đất đai 2024; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình B, bà Dương Thị T đối với yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 296727 do UBND huyện D cấp ngày 09/7/2013 cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 đối thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã được cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T ngày 16/10/2017.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình B, bà Dương Thị T đối với yêu cầu:

- Buộc UBND huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích trên thực tế mà gia đình ông Lê Đình B, bà Dương Thị T được bàn giao và hiện đang quản lý sử dụng tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc UBND huyện D phải bồi thường thiệt hại cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí thực tế đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng tổng số tiền: 214.250.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Đối với quyết định hành chính liên quan:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 577410 ngày 15/8/2000 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Trần Đức T2 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã được cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2; đã cấp biến động (Hết diện tích) ngày 24/6/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 037307 ngày 06/9/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị H2 đối thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã được cập nhật biến động do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị S.

Đối với các giao dịch dân sự về 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: Buộc UBND huyện D phải trả cho ông Lê Đình B, bà Dương Thị T toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 5.233.000 đồng (Năm triệu hai trăm ba mươi ba nghìn đồng).

5. Về án phí: Buộc UBND huyện D phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Buộc ông Lê Đình B, bà Dương Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 10.712.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008906 ngày 26/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông Lê Đình B, bà Dương Thị T còn phải nộp số tiền 10.412.500 đồng.

6. 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 Lâm Đồng;
- Đương sự;
- 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