TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/HC-ST
Ngày 20-01-2025
V/v huỷ quyết định cho thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hải và bà Trần Thị Phương Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Viết Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 34/2024/TLST-HC ngày 16 tháng 4 năm 2024 về "*Huỷ* quyết định cho thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-HC ngày 02-01-2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 01/2025/QĐST-HC ngày 17-01-2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: **Ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T**; địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị T1; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;** địa chỉ: Đường B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng Y; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ – Có đơn xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty TNHH T**; địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Công N; chức vụ: Nhân viên Công ty TNHH T – Văn bản uỷ quyền ngày 18-01-2025 - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 17-4-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1993 vợ chồng ông K và bà T khai hoang diện tích đất khoảng 01ha (10.000m^2) tại thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tỉnh Đăk Nông). Từ

năm 1993, gia đình trồng hoa màu, đến năm 2002 trồng khoảng 300 cây xoan phía giáp đất bà M và mé rừng. Năm 2019 gia đình phá cây xoan để trồng cà ri khoảng 300 cây, hiện trồng dâu trên toàn bộ diện tích đất. Quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phân biệt với đất T (Viết Tắt là Công ty TNHH T) bởi cây rừng và bụi rậm và được UBND xã Q xác nhận đất khai hoang năm 1993 (theo giấy xác nhận ngày 20-5-2007). Năm 2008 T múc ủi phần ranh giới lấn qua đất gia đình ông K nên ông K đã nhiều lần làm đơn kiến nghị, khiếu nại về việc cho T thuê đất nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời cụ thể. Ngày 17-5-2022 ông K được UBND huyện K cung cấp thông tin cụ thể về GCNQSDĐ cấp cho Công ty TNHH T Ngày 17-4-2023 ông K và bà T khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AK709400 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04-9-2007 cho Công ty TNHH T Ngày 20-12-2024 ông K và bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của UBND tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất.

2. Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện UBND tỉnh Đ trình bày: Căn cứ hồ sơ cho thuê đất và đăng ký cấp GCNQSDĐ của Công ty TNHH T đã đầy đủ, đúng quy định. Ngày 24-8-2007 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Tờ trình số: 1055/TTr-TNMT về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH T Ngày 04-9-2007 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 1135/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ số AK709400 cho Công ty TNHH T là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 137 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ. Do đó, UBND tỉnh Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T: Ông Trần Công T2 trình bày: Công ty TNHH T sử dụng đất trên cơ sở được UBND tỉnh Đ cho thuê đất theo Quyết định số: 888/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của UBND tỉnh Đ về việc thu hồi 41.406m^2 đất của Lâm trường Q và Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất. Nguồn gốc đất trước khi cho Công ty thuê là đất rừng do Lâm trường Q quản lý. Khi nhà nước giao đất cho Công ty đã bàn giao mốc ranh cụ thể theo Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 11-8-2006. Do đó, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Thực tế gia đình ông K sử dụng đất từ năm 1993 đến nay; thời điểm năm 2006 Công ty TNHH T được thuê đất gia đình ông K không được biết nên không ý kiến. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, huỷ quyết định cho thuê đất và GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty TNHH T để cấp lại theo đúng vị trí thực tế sử dụng của Công ty và để gia đình ông K làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ.- Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH T trình bày: Công ty chưa sử dụng đất vị trí ông K khởi kiện do đất đá và chưa thống nhất được ranh giới với gia đình ông K, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết cho Công ty được sử dụng đất đúng vị trí thực tế hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều

193 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 3 Điều 125 và khoản 4 Điều 126 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 17-5-2022 ông K được UBND huyện K cung cấp thông tin cụ thể về GCNQSDĐ số AK709400 cấp cho Công ty TNHH T Ngày 17-4-2023 ông K và bà T khởi kiện yêu cầu Toà án hủy Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của UBND tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất và huỷ GCNQSDĐ số AK709400 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 04-9-2007 cho Công ty TNHH T là còn thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:

[2.1.1]. Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất là sai thẩm quyền (thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Đ) quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật Đất đai năm 2003.

[21.2]. UBND tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số AK709400 ngày 04-9-2007 cho Công ty TNHH T là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003.

[2.2]. Tại Đơn xin xác nhận ngày 20-5-2007 của ông Trần Duy K về nguồn gốc sử dụng đất, được xác nhận của cán bộ địa chính và UBND xã Q ngày 23-7-2007 và Biên bản xác minh ngày 05-6-2014 của Đoàn Thanh tra số 968 (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ) đối với UBND xã Q , xác nhận: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, thửa đất gia đình ông K sử dụng có nguồn gốc khai hoang năm 1993, không tranh chấp, là các thửa đất số 134, 135, 136, tờ bản đồ số 13 xã Q. Công văn số: 417/STNMT-TTr ngày 16-5-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ về việc trả lời đơn khiếu nại của ông K; các biên bản làm việc ngày 08-5-2014 và ngày 10-6-2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (BL số 54-55, 74-75), ghi nhận: Các cơ quan chuyên môn đã tiến hành kiểm tra thực địa xác định đất tranh chấp do gia đình ông K sử dụng. Do vậy, tuy Kết quả lồng ghép của Chi nhánh Văn Phòng Đ ngày 30-7-2024 (BL số 182), thể hiện: Thửa đất gia đình ông K sử dụng và đang tranh chấp với Công ty TNHH T không thuộc các thửa số 134, 135, 136, tờ bản đồ số 13 xã Q nhưng có căn cứ xác định thửa đất được cán bộ địa chính và UBND xã Q xác nhận ngày 23-7-2007 là thửa đất ông K khởi kiện và tranh chấp về ranh giới với Công ty TNHH S (được xác nhận nguồn gốc khai hoang năm 1993).

[2.3]. Ngày 26-7-2006 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 888/QĐ-UBND về việc thu hồi 41.406m^2 đất của Lâm trường Q và Quyết định số: 889/QĐ-

CTUBND về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất, tại khoảnh 5, tiểu khu A - Lâm trường Q thuộc thôn A, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông (thu hồi từ Lâm trường Q), có sơ đồ khu đất kèm theo (BL số 137, 143). Ngày 11-8-2006 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phối hợp với cơ quan liên quan tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty TNHH T, cụ thể theo 07 mốc giới tại Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 11-8-2006 (BL số 47-48). Ngày 04-9-2007 UBND tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số AK709400 cho Công ty TNHH T đối với diện tích đất 41.406m^2 nêu trên. Năm 2008 Công ty TNHH T mới tiến hành san ủi diện tích đất được thuê thì xảy ra tranh chấp về ranh giới với gia đình ông K và bà T nên từ khi được cho thuê đất vào năm 2006 Công ty TNHH T không sử dụng phần đất đang tranh chấp (thực tế gia đình ông K sử dụng). Quá trình Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đại diện Công ty TNHH T cũng không xác định được ranh giới cụ thể phần giáp đất ông K.

[2.4]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (BL 164-165), ghi nhận: Thực tế thửa đất Công ty TNHH T được thuê và đang sử dụng có phía Đông giáp suối E, phía Tây giáp đường tỉnh tộ 4 không đúng với Sơ đồ thửa đất theo Quyết định cho thuê và GCNQSDĐ được cấp (Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường tỉnh lộ 4); diện tích đất Công ty đang sử dụng là 36.102m^2 (thiếu 5.304m^2 so với quyết định cho thuê). Đồng thời, gia đình ông K là người sử dụng đất thực tế, đã trồng cây dâu tằm và cây cà ri trên đất (trước đó trồng cây xoan) và các bên chỉ tranh chấp về ranh giới do chưa thống nhất.

[2.5]. Kết quả đo đạc, khôi phục mốc, ranh giới giao đất cho Công ty TNHH T của Chi nhánh Văn phòng Đ (BL số 190), thể hiện: Vị trí đất Công ty TNHH T thực tế sử dụng không đúng so với mốc giới được khôi phục (theo Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 11-8-2006). Theo các mốc ranh giới đã được khôi phục thì vị trí đất cho Công ty thuê chồng lấn lên toàn bộ thửa đất ông K đang sử dụng (9.548m^2) và chồng lấn lên đất gia đình ông X đang sử dụng (đất ông X liền kề đất ông K và không tranh chấp với Công ty TNHH T). Tuy nhiên, thực tế Công ty TNHH T đang sử dụng diện tích 36.102m^2 (chỉ thiếu 5.304m^2 so với quyết định cho thuê). Mặt khác, kết quả khôi phục mốc, ranh giới thửa đất chưa phù hợp vị trí theo Sơ đồ vị trí đất xin chuyển đổi mục đích đính kèm theo Tờ trình số: 15/UBND-TNMT ngày 24-01-2006 của UBND huyện K và Tờ trình số: 790/TT-TN&MT ngày 03-7-2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ về việc đề nghị UBND tỉnh Đ cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất (đã trừ diện tích đất quy hoạch đường điện) (BL số 140-141).

[2.6]. Ngày 14-10-2024 Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quyết định số: 21/2024/QĐ-CCTLCC/HC yêu cầu UBND tỉnh Đ cung cấp hồ sơ về việc cho Công ty TNHH T thuê đất. Tuy nhiên, hồ sơ cho Công ty TNHH T4 thuê đất không có bản trích đo địa chính khu đất cho thuê (nơi chưa có bản đồ địa chính), tài liệu về việc đã thẩm tra hồ sơ địa chính và xác minh thực địa.

[2.7]. Khoản 3 Điều 125 và khoản 4 Điều 126 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, quy định:

"3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất; chỉ đạo Phòng Tài nguyên và môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa."

[2.8]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận: Quá trình thu hồi đất từ Lâm trường Q và cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất đã không thực hiện đúng trình tự thủ tục (không tiến hành trích đo địa chính thửa đất, thẩm tra hồ sơ địa chính, xác minh thực địa) vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 125 và khoản 4 Điều 126 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ, dẫn đến UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất và cấp GCNQSDĐ số AK709400 ngày 04-9-2007 cho Công ty TNHH T không đúng vị trí (sơ đồ khu đất theo quyết định cho thuê và GCNQSDĐ không đúng tứ cận thửa đất bàn giao thực tế) và chồng lấn lên đất gia đình ông K sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T, huỷ Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của UBND tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất và huỷ GCNQSDĐ số AK709400 ngày 04-9-2007 cấp cho Công ty TNHH T Đồng thời, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, buộc UBND tỉnh Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ đối với Công ty TNHH T theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Người khởi kiện tự nguyện chịu số tiền 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được trừ vào số tiền 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp.

[4]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên người bị kiện UBND tỉnh Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; trả cho ông K và bà T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 37 của

Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 và 3 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 125 và khoản 4 Điều 126 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T:

1.1. Hủy Quyết định số: 889/QĐ-CTUBND ngày 26-7-2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH T thuê 41.406m^2 đất.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK709400 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 04-9-2007 cho Công ty TNHH T đối với diện tích đất 41.406m2; địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

1.3. Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH T theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Khánh và bà Tình tự nguyện chịu số tiền 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được trừ vào số tiền 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp tại Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính sơ thẩm. Trả cho ông Trần Duy K và bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000307 ngày 15-5-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;*
- *UBND tỉnh Đắk Nông;*
- *VKSND tỉnh Đắk Nông;*
- *Cục THADS tỉnh Đắk Nông;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Tổ thụ lý; Hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Chương