

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 28/2018/HC-ST

Ngày: 15/11/2018

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính về việc cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Luật;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Xuân Văn;
2. Bà Thạch Thị Hai.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hương Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 47/2018/TLST-HC ngày 24 tháng 9 năm 2018 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2018/QĐXXST-HC ngày 02/11/2018, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1955. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường S, thị xã U, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018 tại UBND thị trấn B); có mặt.

2. **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện B. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Công D - Phó Chủ tịch UBND huyện B, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 48/GUQ-CT ngày 02/10/2018); có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đỗ Hữu E, sinh năm 1965. Hộ khẩu thường trú: Đường H, phường M, thành phố N, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên

hệ: Đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền số 3163 ngày 19/10/2018 tại UBND phường M, thành phố N); có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Lê Thị O, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4.2 Bà Lê Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện bà Nguyễn Thị A là ông Nguyễn Thanh C trình bày:*

Tháng 4/2008, bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Lê Thị O một phần đất có diện tích 300m² (ngang 10m, dài 30m) thuộc Thửa I, tọa lạc tại khu phố K, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Lúc này, trên phần đất này là rừng chồi. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A khai phá để trồng cây điều, cây mít, cây dừa nhưng dừa và mít bị chết nên bà A trồng thêm cây lông mừ. Hiện nay, trên đất có cây điều (khoảng 10 năm tuổi đã thu hoạch) và cây lông mừ.

Tháng 8/2013, bà A có xây dựng nhà trên phần đất này. Tuy nhiên, do nhà xây dựng không có giấy phép xây dựng nên bị UBND huyện B xử phạt buộc tháo dỡ.

Tháng 6/2018, ông Đỗ Hữu E yêu cầu UBND thị trấn B, huyện B giải quyết buộc bà A giao trả đất cho ông E với lý do phần đất này ông E đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124 ngày 22/6/2016.

Ông Đỗ Hữu E không phải là người trực tiếp quản lý, cũng không đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của Luật Đất đai, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà A. Trong khi đó, bà A là người trực tiếp quản lý, sử dụng trực tiếp từ trước đến nay không có ai tranh chấp.

Mặt khác, phần đất bà A nằm giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều rộng 10m trong khi đó phần đất ông E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng 8,2m, nằm giáp đường D5.

Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E.

** Người đại diện hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Công D trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14: Có nguồn gốc do UBND tỉnh Sông Bé (nay là UBND tỉnh Bình Dương) giao cho Công ty cao su B (nay là Công ty TNHH MTV cao su B) sử dụng. Năm 1992, Công ty Công ty cao su B có chủ trương thành lập khu dân cư và đã thanh lý cây cao su thuộc lô F để thành lập khu dân cư.

Ngày 16/11/1998, Công ty Cao su B phê duyệt Bản tổng hợp danh sách công nhân xin cấp đất làm nhà ở khu vực lô F, trong đó tại mục IX/Phòng cơ điện có tên ông Đỗ Hữu E. Đến ngày 11/6/1999, Công ty Cao su B có Biên bản bàn giao đất làm nhà ở lô 1, lô H cho ông Đỗ Hữu E với vị trí đất 10/5.

Ngày 12/10/2009, UBND tỉnh Bình Dương giao lại khu dân cư lô 1, lô H cho UBND huyện B quản lý tại Quyết định số 4468/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty Cao su B trên địa bàn huyện T và huyện B.

Ngày 21/8/2012, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2291/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của UBND huyện B theo Điều 3 Quyết định số 4468/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Bình Dương.

Ngày 04/12/2013, UBND huyện B ban hành Quyết định số 783/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phân lô Khu dân cư lô I – H tại khu phố K, thị trấn B, huyện B theo Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 21/8/2012 của UBND tỉnh Bình Dương. Sau đó tiến hành xem xét giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mà trước đây Công ty Cao su B đã giao đất cho nhân viên Công ty làm nhà ở.

Tháng 4/2016, ông Đỗ Hữu E nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND thị trấn B xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho UBND huyện B. Ngày 16/5/2016, UBND huyện B ban hành Quyết định số 307/QĐ-UBND và đến ngày 22/6/2016, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14 cho ông Đỗ Hữu E.

Do đó việc bà Nguyễn Thị A yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hữu E là ông Trần Thanh P trình bày:*

Nguyên trước đây Đỗ Hữu E là công nhân phòng Cơ điện Công ty Cao su B. Năm 1998, ông E được Công ty Cao su B phê duyệt cấp đất làm nhà ở khu vực lô F (nay là thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố K, thị trấn B).

Do ông E chờ UBND huyện B xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cất nhà ở nên tạm thời đất để trống, chưa canh tác, sử dụng. Phần nền đất của ông E khi được Công ty Cao su B cấp có sơ đồ kèm theo.

Đến năm 2016, Nhà nước có chủ trương cho đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên ông E đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/6/2016, ông Đỗ Hữu E được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, sổ vào sổ CH04124 với diện tích 207m², thuộc Thửa I tọa lạc tại khu phố K, thị trấn B, huyện B.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông E là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Phần đất này là của ông E, nay ông E có nhu cầu xây nhà nên yêu cầu bà A trả lại đất cho ông E. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, giải quyết nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông E.

** Người làm chứng bà Lê Thị O trình bày:* Phần đất này có nguồn gốc của bà Lê Thị L chuyển nhượng cho bà Lê Thị O, việc chuyển nhượng không có giấy tờ. Sau đó bà Hồng bán lại cho bà A phần đất này.

** Người làm chứng bà Lê Thị L trình bày:* Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của Nhà nước, bà L mua lại của người khác (không biết tên). Khi mua, bà L biết rõ phần đất của Nhà nước, Nhà nước cho thì sử dụng, Nhà nước lấy lại thì trả. Sau đó, bà L cho bà Lê Thị O, việc tặng cho chỉ nói miệng, không có giấy tờ thể hiện. Bà L khẳng định phần đất này có nguồn gốc của Nhà nước.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, sổ vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E là đúng pháp luật về đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 22/6/2016, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124 với diện tích 207 m² thuộc thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố K, thị trấn B, huyện B cho ông Đỗ Hữu E. Tháng 6/2018, ông Đỗ Hữu E yêu cầu UBND thị trấn B, huyện B giải quyết buộc bà A giao trả đất cho ông E. Thời điểm này, bà A mới biết được phân đất này UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E. Ngày 04 tháng 9 năm 2018, bà Nguyễn Thị A nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân tỉnh Bình Dương, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E. Căn cứ Điều 116, Điều 118 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tổ tụng hành chính thì đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị A còn trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn khởi kiện đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ các Điều 28, Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, ngày 22/6/2016, UBND huyện B ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124 cho ông Đỗ Hữu E là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án, thấy rằng:

[3.1] Phần đất có diện tích 207 m² thuộc thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố K, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do UBND tỉnh Sông Bé (nay là là UBND tỉnh Bình Dương) giao cho Công ty cao su B (nay là Công ty TNHH MTV cao su B) sử dụng. Đến năm 1992, Công ty có chủ trương thành lập khu dân cư nên đã thanh lý cây cao su thuộc lô F.

[3.2] Ngày 16/11/1998, Công ty cao su B phê duyệt Bản tổng hợp danh sách công nhân xin cấp đất làm nhà ở khu vực lô F; trong đó, tại mục IX/Phòng cơ điện có tên ông Đỗ Hữu E. Đến ngày 11/6/1999, Công ty Cao su B có Biên bản bàn giao đất làm nhà ở lô 1, lô H cho ông Đỗ Hữu E với vị trí đất 10/5.

[3.3] Ngày 14/5/2007, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1990/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty cao su B, giao đất cho UBND huyện B quản lý, lý do: Đơn vị tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.

[3.4] Ngày 12/10/2009, UBND tỉnh Bình Dương giao lại khu dân cư lô 1, lô H cho UBND huyện B quản lý tại Quyết định số 4468/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty Cao su B trên địa bàn huyện T và huyện B.

[3.5] Ngày 21/8/2012, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2291/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của UBND huyện B

theo Điều 3 Quyết định số 4468/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Bình Dương.

[3.6] Ngày 04/12/2013, UBND huyện B ban hành Quyết định số 783/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phân lô Khu dân cư lô I – H tại khu phố K, thị trấn B, huyện B theo Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 21/8/2012 của UBND tỉnh Bình Dương. Và tiến hành xem xét giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mà trước đây Công ty Cao su B đã giao đất cho nhân viên công ty làm nhà ở.

[3.7] Tháng 4/2016, ông Đỗ Hữu E nộp bộ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND thị trấn B xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho UBND huyện B.

[3.8] Ngày 16/5/2016, UBND huyện B ban hành Quyết định số 307/QĐ-UBND và đến ngày 22/6/2016, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, thửa đất số 844, tờ bản đồ số 14 cho ông Đỗ Hữu E.

[3.9] Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cho rằng phần đất này có nguồn gốc của bà Lê Thị O mua lại từ bà Lai, việc mua bán chỉ nói miệng, không được thể hiện bằng văn bản. Tháng 4/2008, bà Lê Thị O chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Nguyễn Thị A, việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 10/4/2008 nhưng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đối với bà Lê Thị L, bà L khẳng định phần đất này có nguồn gốc của Nhà nước, khi nào Nhà nước cho thì sử dụng, Nhà nước lấy lại thì phải trả, bà mua lại từ một người khác không biết tên, sau đó bà cho lại bà Lê Thị O. Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, ... khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;”

và tại Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

... b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.”

[4] Mặt khác, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà A không đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện không cung cấp được các chứng cứ khác chứng minh việc UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hữu E là không đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai.

[6] Từ những nhận xét trên, căn cứ Điều 104, 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 23; điểm c Khoản 4 Điều 46 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E.

[7] Chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên về những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án: Chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên đối với nhận định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E là đúng pháp luật về đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

[8] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện phải nộp án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 55, 98, 115, 116, 134, Khoản 1 Điều 158, Điều 164, Điểm a Khoản 2 Điều 193 và Điều 194 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 1 Điều 106, Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 104, 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 23, điểm c Khoản 4 Điều 46 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, giám, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB735104, số vào sổ CH04124, do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2016 cho ông Đỗ Hữu E.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm

ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0026828 ngày 20/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- | | |
|-----------------------------|----|
| - Các đương sự | 8; |
| - VKSND tỉnh Bình Dương | 1; |
| - Cục THADS tỉnh Bình Dương | 1; |
| - Lưu: HSVA, Tổ HCTP | 3. |

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

Huỳnh Văn Luật